



Vážený kliente,

odkazujeme na čl. 4.10 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále též „**SBKS**“) uzavřené mezi Vámi jako budoucím kupujícím (dále jen „**Budoucí kupující**“) a námi jako budoucím prodávajícím (dále též „**Budoucí prodávající**“), resp. na čl. 4.10 SBKS, která bude uzavřena mezi Vámi jako Budoucím kupujícím a námi jako Budoucím prodávajícím na základě Rezervační smlouvy, kterou jste s námi jako Budoucím prodávajícím uzavřel (dále jen „**RS**“).

Tímto bychom Vám rádi oznámili, že s účinností ke dni 1. 1. 2024 (včetně) dochází ke snížení sazby daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) **z 15 % na 12 %**, a proto bychom Vám rádi přiblížili novinky týkající se DPH a možného dopadu změny sazby DPH na ujednání obsažená v RS a/nebo SBKS.



### **Koho se změna DPH z 15 % na 12 % reálně dotkne?**

- všech Budoucích kupujících, kteří mají s Budoucím prodávajícím aktuálně uzavřenou RS nebo SBKS na **jednotku zahrnující byt do 120 m<sup>2</sup> HPP** (hrubé podlahové plochy);
- změna se tedy **netýká** RS a SBKS, jejich předmětem je převod jednotek **zahrnujících ateliéry či jiné nebytové prostory** a dále jednotek s byty, u kterých je DPH 21 %, tedy mají **nad 120 m<sup>2</sup> HPP**.



## Jaký má změna DPH dopad na již uhrazené zálohy?

- změna DPH se netýká již uhrazených záloh na kupní cenu dle SBKS; jednotlivé zálohy na kupní cenu podléhají sazbě DPH platné ke dni přijetí platby;
- jediná výjimka se týká Budoucích kupujících, kteří s Budoucím prodávajícím uzavřeli pouze RS a uhradili rezervační poplatek dle RS, ale **SBKS s Budoucím prodávajícím podepíší až v roce 2024;**
  - v tomto případě je rezervační poplatek zálohou na zdanitelné plnění až v okamžiku podpisu SBKS, a proto se u rezervačního poplatku použije sazba DPH platná ke dni podpisu SBKS;
- u doplatku kupní ceny (ve smyslu čl. 4.2 písm. c) SBKS) je platná sazba DPH ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, tj. ke dni předání předmětu budoucí koupě Budoucím kupujícím do užívání nebo ke dni doručení vyznění z katastru nemovitostí, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva (a to podle dne, který nastane dříve).

## Vše nejlépe ilustrují následující příklady:

Příklad 1	Datum uzavření smlouvy a platba	Plánované platby		Finální platby za Kupní cenu	
		Částka s DPH	DPH	Částka s DPH	DPH
SBKS - 2. záloha	Podpis i úhrada v r. 2023	2 000 000	15%	2 000 000	15%
Kupní smlouva - doplatek	Podpis i úhrada v r. 2024 a dále	8 000 000	15%	7 791 304	12%
<b>Kupní cena bytu</b>		<b>10 000 000</b>		<b>9 791 304</b>	

Příklad 2	Datum uzavření smlouvy a platba	Plánované platby		Finální platby za Kupní cenu	
		Částka s DPH	DPH	Částka s DPH	DPH
SBKS - 2. záloha	Podpis v r. 2023 ale úhrada po 1.1.2024	2 000 000	15%	1 947 826	12%
Kupní smlouva - doplatek	Podpis i úhrada v r. 2024 a dále	8 000 000	15%	7 791 304	12%
<b>Kupní cena bytu</b>		<b>10 000 000</b>		<b>9 739 130</b>	

## Co dělat, pokud máte aktuálně uzavřenou SBKS, která v čl. 4.1 obsahuje 2. zálohu či doplatek kupní ceny s DPH ve výši 15 %?

- v případě, že máte uzavřenou SBKS a po 1. 1. 2024 hradíte 2. zálohu nebo doplatek na kupní cenu nově s DPH 12 %, **můžete uhradit částku poníženou o 3 % DPH**;
  - vzorec pro výpočet správné výše 2. zálohy či doplatku na kupní cenu je tedy následující:

**částka 2. zálohy (resp. doplatku) s 15% DPH /  $1,15 * 1,12$**

*Ilustrativní příklad:*

\* výše 2. zálohy s 15% DPH je dle SBKS 1.000.000,- Kč

\* částka 2. zálohy s 12% DPH je po novele 1.000.000,- Kč /  $1,15 * 1,12$

= **973.913,05 Kč**; přičemž „ / “ znamená dělení a „ \* “ znamená násobení

- pokud uhradíte částku 2. zálohy dle SBKS s DPH 15 %, nebojte, automaticky Vám ponížíme doplatek kupní ceny.
- v případě doplatku kupní ceny je to ještě jednodušší, jeho konečnou výši budete mít rozepsanou ve výzvě k úhradě kupní ceny;
- v kupní smlouvě uzavírané za podmínek sjednaných v SBKS pak budete mít uvedenou celkovou kupní cenu za předmět koupě dle nové právní úpravy, s uvedením částek s DPH a bez DPH.



Pro úplnost uvádíme, že informace obsažené v tomto oznámení vychází z obecně závazných právních předpisů a obecně dostupné interpretace těchto právních předpisů účinných od 1. 1. 2024 (včetně), přičemž o případné změně těchto předpisů či příslušné interpretace Vás budeme dále informovat.

Věříme, že Vám výše uvedené oznámení novinky v oblasti DPH objasnilo a v případě jakýchkoliv dotazů, se prosím, neváhejte obrátit na Vám přiděleného prodejce.

S pozdravem a přáním hezkého dne

**Jan Kalaš**

Head of Sales