



Příloha k Informaci k uplatňování DPH u nemovitých věcí od 1. 7. 2025

Výpočet podlahových ploch

Úvod

Cílem této přílohy je podrobné vysvětlení způsobu výpočtu podlahové plochy stavby či části stavby pro účely zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění od 1. 7. 2025 (dále jen „ZDPH“).

V souladu s § 48a odst. 6 ZDPH je **způsob výpočtu podlahové plochy pro účely daně z přidané hodnoty stanoven vyhláškou Ministerstva financí č. 163/2025 Sb., o způsobu výpočtu podlahové plochy pro účely daně z přidané hodnoty** (dále jen „Vyhláška“).

S účinností od 1. 7. 2025 se tedy pro výpočet podlahových ploch u všech typů staveb a jejich částí uplatní výhradně pravidla stanovená Vyhláškou, rozvedená v jejím odůvodnění.

Správné stanovení podlahové plochy stavby či části stavby je z pohledu § 48a ZDPH klíčové pro účely posouzení, zda

- obytný prostor je obytným prostorem pro sociální bydlení ve smyslu § 48a odst. 5 písm. a) ZDPH, tj. zda jeho podlahová plocha nepřesahuje 120 m²,
- rodinný dům je rodinným domem pro sociální bydlení ve smyslu § 48a odst. 1 písm. b) ZDPH, tj. zda jeho podlahová plocha nepřesahuje 350 m²,
- bytový dům je bytovým domem pro sociální bydlení ve smyslu § 48a odst. 1 písm. a) ZDPH, tj. zda je více než polovina jeho podlahové plochy tvořena obytným prostorem pro sociální bydlení,
- víceúčelová stavba je stavbou pro sociální bydlení ve smyslu § 48a odst. 3 ZDPH, tj. zda součet podlahové plochy prostor využívaných pro sociální účely dle § 48a odst. 2 ZDPH, podlahové plochy obytných prostorů pro sociální bydlení a podílu podlahové plochy společných částí domu s těmito prostorami spojený činí více než polovinu podlahové plochy stavby.

Určení, zda daná stavba je stavbou pro sociální bydlení či nikoli, vychází z ustanovení § 48a ZDPH. Vlastní aplikace § 48a ZDPH je popsána v Informaci a je klíčová pro správné stanovení sazby daně.

Pravidla pro výpočet podlahové plochy stavby (např. celková podlahová plocha rodinného či bytového domu) a pravidla pro výpočet podlahové plochy části stavby (např. obytný prostor pro sociální bydlení) stanovená Vyhláškou jsou podrobně vysvětlena v textu níže.

1. Podlahová plocha stavby (části stavby)

Podlahová plocha stavby se podle § 2 odst. 1 Vyhlášky vypočte jako **součet podlahových ploch jednotlivých místností a prostorů** uvnitř obvodové konstrukce stavby, která odděluje tuto stavbu od vnějšího prostředí.

Obdobně se postupuje v případě části stavby. **Podlahová plocha části stavby** se podle § 2 odst. 2 Vyhlášky vypočte jako **součet podlahových ploch jednotlivých místností a prostorů** této části stavby, které se nacházejí uvnitř obvodové konstrukce stavby, která odděluje tuto stavbu od vnějšího prostředí.

Výpočet **podlahové plochy místnosti** (viz § 3 Vyhlášky) a výpočet **podlahové plochy prostoru** (viz § 4 Vyhlášky) je podrobně popsán v bodě 2. níže.

Místnosti a prostory započítávané do podlahové plochy stavby se **musí nacházet uvnitř obvodové konstrukce stavby**. Tuto obvodovou konstrukci si lze představit jako jakýsi její obal, který odděluje vnější a vnitřní prostředí stavby. Obdobou je obálka budovy, tedy soubor všech teplosměnných konstrukcí na systémové hranici celé budovy, které jsou vystaveny přilehlému prostředí, jež tvoří venkovní vzduch, přilehlá zemina, vnitřní vzduch v přilehlém nevytápěném prostoru nebo sousední budově (viz zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů). V kontextu tohoto vymezení se do podlahové plochy stavby nezapočítá například balkon, podloubí, atrium či pasáž (vyjma dále uvedených případů), zápraží nebo otevřená veranda, a to i v případě, že jsou připojeny zvenčí k obvodové zdi stavby, avšak fakticky neoddělují vnitřní a vnější prostředí dané stavby (nacházejí se vně obvodové konstrukce stavby).

Z výpočtu podlahové plochy jsou podle § 2 odst. 3 písm. b) Vyhlášky **vyloučeny lodžie**. Lodžie se zpravidla nachází mimo obvodové konstrukce stavby, která odděluje stavbu od vnějšího prostředí, a proto se do podlahové plochy stavby nezapočítává. Nicméně existují situace, kdy lodžie mohou být upraveny tak, že by se již staly součástí obvodové konstrukce stavby. Z důvodu zajištění stejného přístupu ke všem typům lodžií proto dochází k jejich explicitnímu vyloučení z výpočtu podlahové plochy stavby nebo části stavby.

V případě atria je zapotřebí nejprve posoudit, zda naplní definici místnosti či prostoru (viz § 1 písm. a) a b) Vyhlášky), a zda se nachází uvnitř obvodové konstrukce stavby, která tuto stavbu odděluje od vnějšího prostředí (§ 2 odst. 1 Vyhlášky). Pokud jsou splněny obě tyto podmínky, podlahová plocha atria se započítá v souladu s pravidly výpočtu podlahové plochy stanovené touto Vyhláškou.

Stejná kritéria jako pro atria platí i pro pasáže. Je zřejmé, že splnění podmínek uvedených v předchozím odstavci může nastat pouze u pasáže uzavřené, resp. uzavíratelné dveřmi nebo vraty. Za pasáž nacházející se uvnitř obvodové konstrukce stavby, která odděluje tuto stavbu od vnějšího prostředí, a jejíž podlahová plocha se započítává do podlahové plochy stavby, však nelze považovat pasáž, která je od vnějšího prostředí ve svých vchodech, resp. východech oddělena pouze mříží nebo není oddělena vůbec. Mříže, byť uzamykatelné, nezpůsobí oddělení vnitřního a vnějšího prostředí, resp. jeho elementů (vitr, déšť apod.).

Sklepy nebo jiná podzemní podlaží jako vnitřní část stavby se do podlahové plochy započítávají.

Do podlahové plochy stavby se podle § 2 odst. 3 písm. a) Vyhlášky **nezapočítává podlahová plocha půdy**. Půdou se podle § 1 písm. c) Vyhlášky rozumí přístupný vnitřní prostor/místnost ve stavbě, které se nachází bezprostředně pod střešou domu a jsou vymezeny konstrukcí střešy a dalšími stavebními konstrukcemi. Významným definičním znakem půdy je skutečnost, že není stavebně určena k účelovému využití, tedy např. v rámci stavebního projektu jí nebyla určena speciální funkce či speciální využití. Jedná se tedy o prostor/místnost, které nejsou určeny k bydlení nebo k jinému účelovému využití, ale slouží spíše jako „technický prostor“ mezi obytnými podlažími a střešou budovy. Z povahy věci se půda nachází nad posledním nadzemním podlažím a pod střešou budovy.

Podkroví, na rozdíl od půdy, je přístupný vnitřní prostor nebo místnost nad posledním nadzemním podlažím, vymezené konstrukcí střechy a dalšími stavebními konstrukcemi, které jsou určeny k účelovému využití. Podkroví se do podlahové plochy stavby započítává.

I když půda není primárně určena k obytnému nebo jinému účelovému využití, neznamená to, že není vůbec využívána. V praxi může být využívána např. jako umístění technických zařízení (např. větrání, topení, elektrické rozvody), nebo jako prostor pro průchod potrubí. Kromě toho může také sloužit jako izolační prostor, který chrání interiér budovy před vnějšími vlivy, jako je vlhkost a teplotní výkyvy.

Půda může být přebudována k účelovému využití, a to např. na obytný prostor (podkrovní byt nebo půdní vestavba) anebo na místnost nebo místnosti rozšiřující stávající obytný prostor stavby. Po takovém přebudování se již nejedná o půdu ve smyslu její definice (se všemi z toho plynoucími důsledky pro výpočet podlahové plochy). K tomuto je nutné přihlídnout již při určení sazby daně při poskytnutí stavebních nebo montážních prací u samotné přestavby (viz např. § 49 ZDPH).

Do podlahové plochy stavby se podle § 2 odst. 3 písm. c) Vyhlášky **nezapočítávají schodiště** (včetně podestý a mezipodestý), **výtahové šachty nebo jiné místnosti, prostory nebo jejich části, které jsou určeny k obdobnému využití.**

Schodištěm se podle normy ČSN 73 4130 rozumí stavební konstrukce určená k překonávání rozdílů výškových úrovní chůzí, skládající se ze schodišťových ramen a podest. Podestou se rozumí plocha, na niž schodišťové rameno bezprostředně navazuje po překonání určité výškové úrovně.

Do podlahové plochy stavby nebo části stavby se naopak započítá podlahová plocha vstupní haly nebo společné chodby, které se nacházejí uvnitř obvodové konstrukce stavby, která odděluje tuto stavbu od vnějšího prostředí, a to i když na ně navazuje schodiště. V případě, že na halu nebo chodbu naváže podesta schodiště, podlahová plocha této podesty se do podlahové plochy nezapočítá. V případě schodiště, které nemá podestu („vzdušné“ schodiště, které reálně žádnou plochu podlahy „neokupuje“) se do podlahové plochy započítává veškerá plocha podlahy pod, resp. před schodišťovým ramenem.

Mezi místnosti či prostory podobné jako schodiště či výtahové šachty patří šikmé rampy, pohyblivé eskalátory nebo pohyblivé pásy sloužící k překonávání rozdílů výškových úrovní. Na rozdíl od nich však ale například vodorovný pohyblivý pás, byť může být mírně nakloněn a díky tomu vést nahoru či dolů, do této kategorie nespadne, neboť na rozdíl od schodiště není primárně určen k překonávání výškových rozdílů.

Do podlahové plochy stavby nebo části stavby se podle § 2 odst. 3 písm. d) Vyhlášky dále nezapočítává podlahová plocha místnosti, prostoru nebo části místnosti či prostoru, které jsou výhradně určeny k využití jako technologické zázemí schodiště, výtahové šachty nebo podobných místností či prostorů (tj. místnosti či prostoru podle § 2 odst. 3 písm. c) Vyhlášky, nebo jejich části). Podstatné je, že se musí jednat o výhradní stavební určení předmětné plochy. V praxi se bude jednat např. o strojovnu výtahu.

2. Podlahová plocha místnosti nebo prostoru

Místností se podle § 1 písm. a) Vyhlášky rozumí prostorově uzavřená část stavby vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami.

Prostorem se podle § 1 odst. b) Vyhlášky rozumí část stavby splňující podmínky místnosti podle písmene a) s tím, že jí chybí alespoň jedna celá pevná stěna.

Na výpočet **podlahové plochy prostoru** se podle § 4 Vyhlášky použijí obdobně ustanovení upravující výpočet podlahové plochy místnosti s tím, že v případě chybějící pevné stěny se podlahová plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce (zjednodušeně řečeno se tam, kde končí podlaha, kolmo k ní promítne neexistující stěna).

Podlahová plocha místnosti se vypočte jako plocha vymezená **vnitřním lícem pevných stěn** ohraničujících místnost. Podlahová plocha místnosti se vypočte v m² a zaokrouhlí se na dvě desetinná místa matematicky.

Tento výpočet znamená **změnu výpočtu podlahové plochy obytného prostoru** oproti správní praxi nastavené Informací GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016 č. j. 6717/15/7000-20116-101206 ve znění dodatku č. j. 62134/15/7100-20116-050485. Do 30. 6. 2025 se při výpočtu podlahové plochy obytného prostoru vycházelo z nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „Nařízení č. 366/2013“), které počítá plochu vymezenou vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt. Do podlahové plochy se tak s výjimkou obvodových stěn (svislých konstrukcí ohraničujících byt) zahrnovala i plocha pod všemi svislými nosnými i nenosnými konstrukcemi uvnitř obytného prostoru. Započítávala se tedy plocha pod všemi stěnami, sloupy či komíny a obdobnými svislými konstrukcemi uvnitř bytu.

Od 1. 7. 2025 je základním prvkem pro výpočet podlahové plochy místnost **Svislé konstrukce ohraničující tuto místnost (pevné obvodové stěny místnosti) se do podlahové plochy započítávat nebudou**. To platí pro všechny stavby či části stavby, u kterých se podlahová plocha počítá (tj. nejen pro obytné prostory).

Do podlahové plochy místnosti se započte plocha pod příčkami, které nespojují strop (případně konstrukci střechy) s podlahou a nejsou tedy pevnou stěnou, která by vymezovala místnost. Pro účely výpočtu podlahové plochy není podstatné, zda daná pevná stěna je nosná či nikoliv.

Pevnou stěnou se rozumí svislá konstrukce vymezující místnost, která spojuje strop nebo konstrukci střechy s podlahou (např. zeď). Vymezení pevnými stěnami je zachováno i v případě, že součástí stěny jsou dveře nebo okno, resp. (obecně) výplně stavebních otvorů ve stěnách, a dále i v případě existence „pouhého“ průchodu mezi dvěma místnostmi, který není osazen zárubněmi pro zavěšení dveří. Za pevnou stěnu místnosti lze považovat i situaci, kdy část této stěny chybí (například je postavena pouze polovina této stěny, případně chybějící část představuje průchod do jiné místnosti nebo prostoru), za předpokladu, že taková část stěny spojuje strop (konstrukci střechy) s podlahou.

Pevnou stěnou však není např. zděné rozdělení místnosti příčkou, která nespojuje strop s podlahou (např. oddělení toalety od zbytku koupelny) či zbytek příčky původně existující mezi obývacím pokojem a kuchyní (tj. dvěma místnostmi), která je ponechána po přestavbě obývacího pokoje a kuchyně na jednu velkou místnost pouze do určité výšky za účelem oddělení obývací části a kuchyňského koutu téže místnosti.

Shodně jako před 1. 7. 2025 se do podlahové plochy **započtou např. sloupy, pilíře a podobné prvky, které nejsou součástí pevných stěn** ohraničujících danou místnost.

Do podlahové plochy se **započte i plocha zakrytá zabudovanými předměty** (např. vestavěné skříně, vany, kamna a jiné zařizovací předměty). V případě krbu zcela „zasazeného“ do obvodové stěny se plocha pod krbem do podlahové plochy místnosti nezapočítá, neboť se tyto obvodové stěny do podlahové plochy místnosti nezapočítávají. Pokud by krb ze stěny částečně vystupoval, započte se do podlahové plochy místnosti pouze plocha pod touto vystupující částí. V případě krbu umístěného uvnitř místnosti se

plocha pod ním započítává do podlahové plochy místnosti, přitom není podstatné, zda je tento krb součástí sloupu či podobného prvku umístěného uvnitř místnosti či nikoliv.

Do podlahové plochy se podle stejné logiky započítává podlahová plocha případných výklenků, a to včetně plochy výklenku vzniklého zúžením stěny (takové se často nachází pod oknem a bývá v nich umístěno otopné těleso). V případě okna sahajícího až k podlaze (francouzské okno) se do podlahové plochy započte plocha po vnitřní hranu okna měřená v úrovni podlahy.

Na velikost podlahové plochy má (i když ne zásadní) vliv skutečnost, zda průchod ve stěně je osazený zárubněmi pro zavěšení dveří a vlastními dveřmi (zavěšenými v zárubních či např. posuvnými) či nikoliv. V případě neexistence dveří se do podlahové plochy započte celá plocha průchodu ve stěně. V případě existence dveří se do podlahové plochy nezahrne pouze plocha pod vlastními dveřmi měřená v úrovni podlahy (tj. zjednodušeně řečeno, dveře zde nahrazují část stěny, a podlahová plocha místnosti se počítá právě mezi lícními částmi pevné zdi, tj. zde po zavěšení dveře). Zbývá plocha průchodu (plocha pod dveřním prahem, či plocha výklenku vzniklého zúžením stěny v místě dveřního otvoru apod.) se do podlahové plochy započte (byť v některých případech jako část sousední místnosti), neboť vnitřní lícní část pevné stěny je zde ohraničena právě jen existujícími dveřmi.

V **místnosti se šikmou stěnou**, šikmým stropem nebo šikmou konstrukcí střechy (typicky podkrovní pokoj) se podlahová plocha místnosti vypočte jako plocha vymezená vnitřním lícem stěn, stropu nebo konstrukce střechy v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

V případě **mezonetových bytů** se do podlahové plochy nezapočítává schodiště, plocha podesty či mezipodesty.

V případě **bytů s galerií** se do podlahové plochy započte i podlahová plocha galerie, pokud světlá výška galerie dosahuje alespoň 2,3 m. Pokud není podmínka minimální světlé výšky splněna, podlahová plocha galerie se do podlahové plochy místnosti nezapočítá a započte se pouze plocha dolního prostoru pod galerií. Na rozdíl od výpočtu podlahové plochy galerie v jiných předpisech¹⁾ nemá na velikost podlahové plochy vliv světlá výška prostoru pod galerií. Dále, na rozdíl od výpočtu podlahové plochy galerie v jiných předpisech²⁾, se v souladu s § 2 odst. 2 Vyhlášky do podlahové plochy místnosti podlahová plocha schodiště nezapočítá. Rovněž pro účely započtení podlahové plochy pro účely DPH není podstatné, jakým způsobem je spojen spodní prostor místnosti s galerií. Klíčovou je pouze světlá výška prostoru galerie. Světlou výškou se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží; u trámových stropů s viditelnými trámy se světlou výškou rozumí vzdálenost mezi horním lícem podlahy po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropu klenbového po spodní líc vrcholu klenby a u stropu šikmého po nejvyšší bod zešikmení. Vychází se z definic světlé výšky v jiných předpisech³⁾.

¹⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Oceňovací vyhláška“) nebo Nařízení č. 366/2013.

²⁾ Např. Nařízení č. 366/2013.

³⁾ Např. Oceňovací vyhláška nebo vyhláška č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva.