

Dopady DPH na
financování
rezidenčních projektů

Stavební fórum

17. října 2019



EY

Building a better
working world

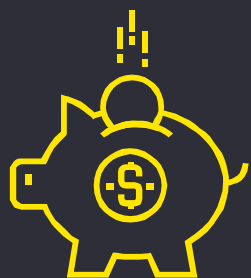
Odpočet DPH při smíšeném užití

Uplatnění odpočtu:

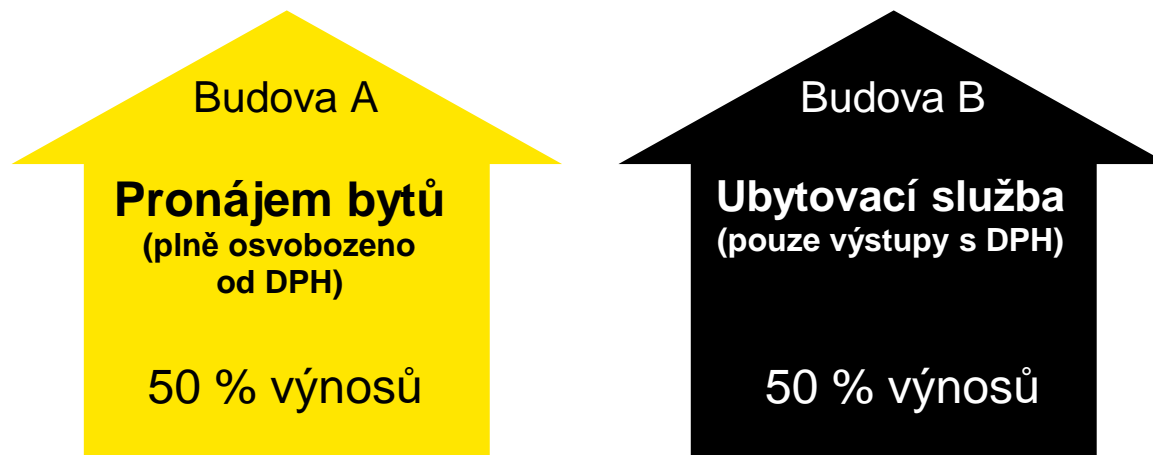
- ▶ Přímé přiřazení
- ▶ Smíšené užití → DPH koeficient
 - ▶ Administrativní zjednodušení
 - ▶ Následná úprava 10 let (u nemovitostí)

Uplatnění odpočtu

DPH



Velmi zjednodušený příklad



- ▶ Logický výsledek = uplatnění 50% DPH na vstupu
 - ▶ tj. budova A bez odpočtu, budova B s odpočtem DPH
- ▶ Opravdu to tak dopadne?

Nájem nemovitých věcí – uplatňování DPH

Zdaňování nájmu



- ▶ Základní pravidlo: Osvobození od DPH
 - ▶ Výjimky: parkovací místa, krátkodobý pronájem, ubytovací služby, ...

- ▶ Možnost zvolit zdanění
 - ▶ Pouze plátcům pro jejich ekonomickou činnost – prokazování (!)
 - ▶ Nárok na odpočet

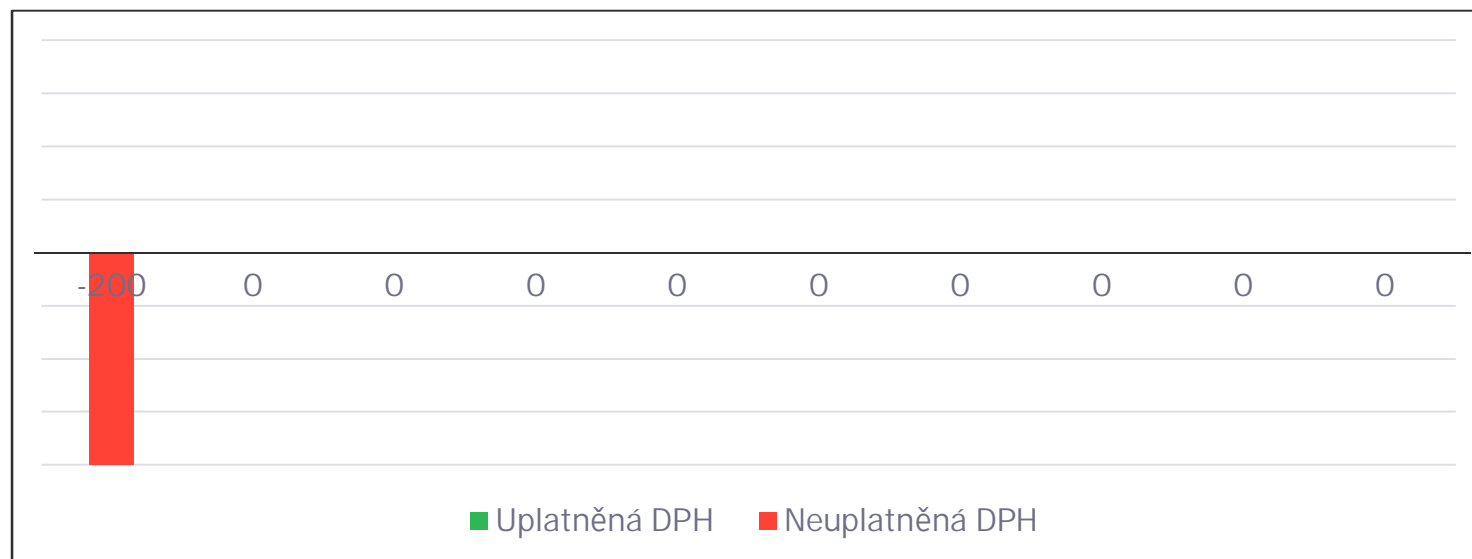
- ▶ Omezení opce zdanění od r. 2021 – nelze u:
 - a) stavby rodinného domu dle pr. předpisů upravujících katastr nemovitostí,
 - b) obytného prostoru,
 - c) jednotky, která nezahrnuje nebyt. prostor jiný než garáž, sklep či komoru,
 - d) stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby nebo části stavby, je-li pronajímána tato část, tvořeno obytným prostorem,
 - e) pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, obytný prostor nebo stavba podle písmene d), s níž je tento pozemek pronajímán,
 - f) práva stavby, jehož součástí je stavba rodinného domu nebo stavba podle písmene d), s níž je právo stavby pronajímáno.

- ▶ Několik (velmi zjednodušených) ilustrativních scénářů níže

Scénář 0: osvobozený nájem bytů

- ▶ Náklady na výstavbu: 1000 + DPH 200 (zjednodušeně)
- ▶ Roční nájemné 50 (výnosnost 5%)

Dopady DPH v praxi



- ▶ Nutnost financovat náklady výstavby 1200
- ▶ Výsledná úspora: 0

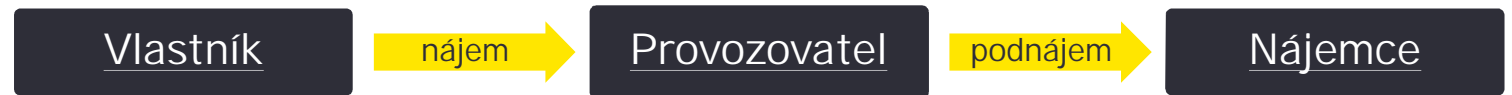
Scénář 1: Master lease před novelou

- ▶ Náklady na výstavbu: 1000 + DPH 200
- ▶ Roční nájemné 50 + DPH 10 (výnosnost 5%) – první rok poloviční
- ▶ Podnájem pro zjednodušení stejný

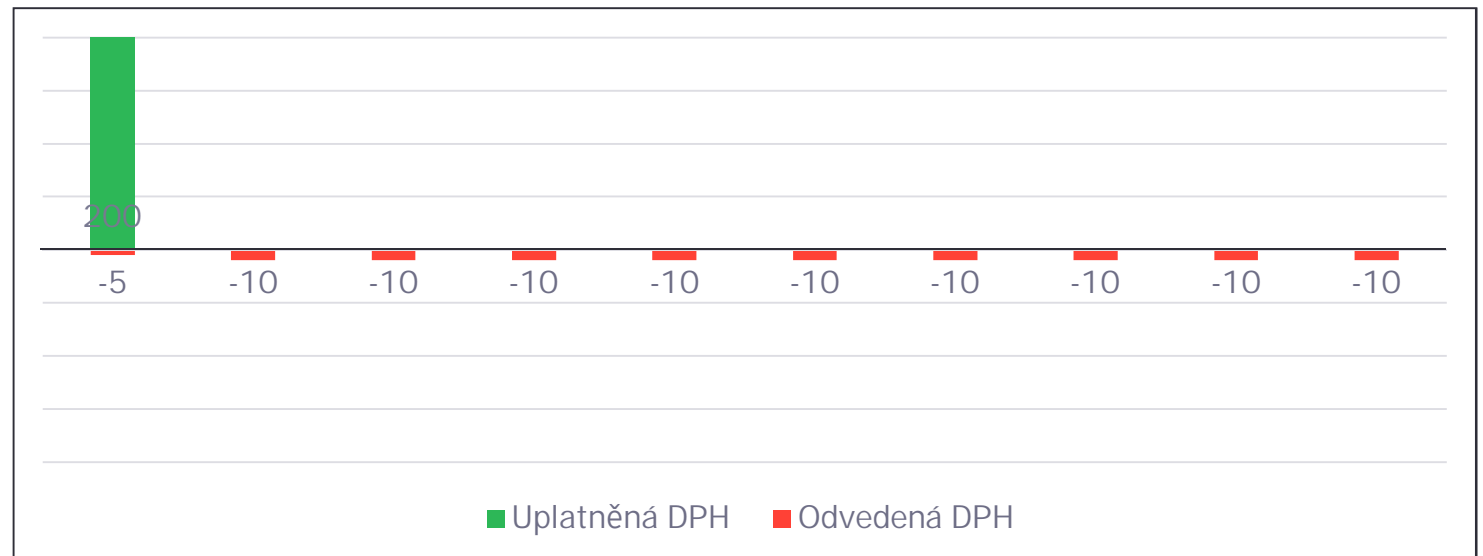
Dopady DPH v praxi



Struktura „Master lease“



- ▶ Riziko zneužití práva (!)

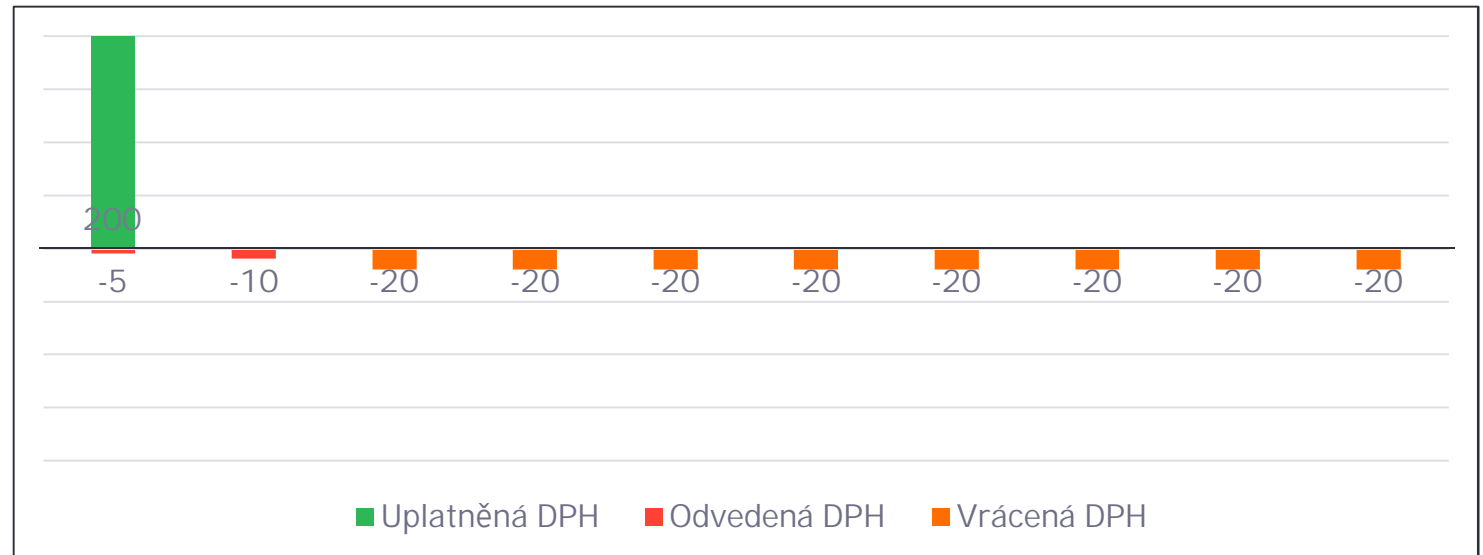


- ▶ Financování nákladů výstavby: 1000
- ▶ Výsledná úspora: 105 + rozložení v čase

Scénář 1a: Master lease v důsledku novely

- ▶ Stejně zadání jako varianta 1, ale:
 - ▶ Kolaudace 2019 (poloviční nájem v prvním roce)
 - ▶ Povinné osvobození nájmu od 2021 → úprava odpočtu

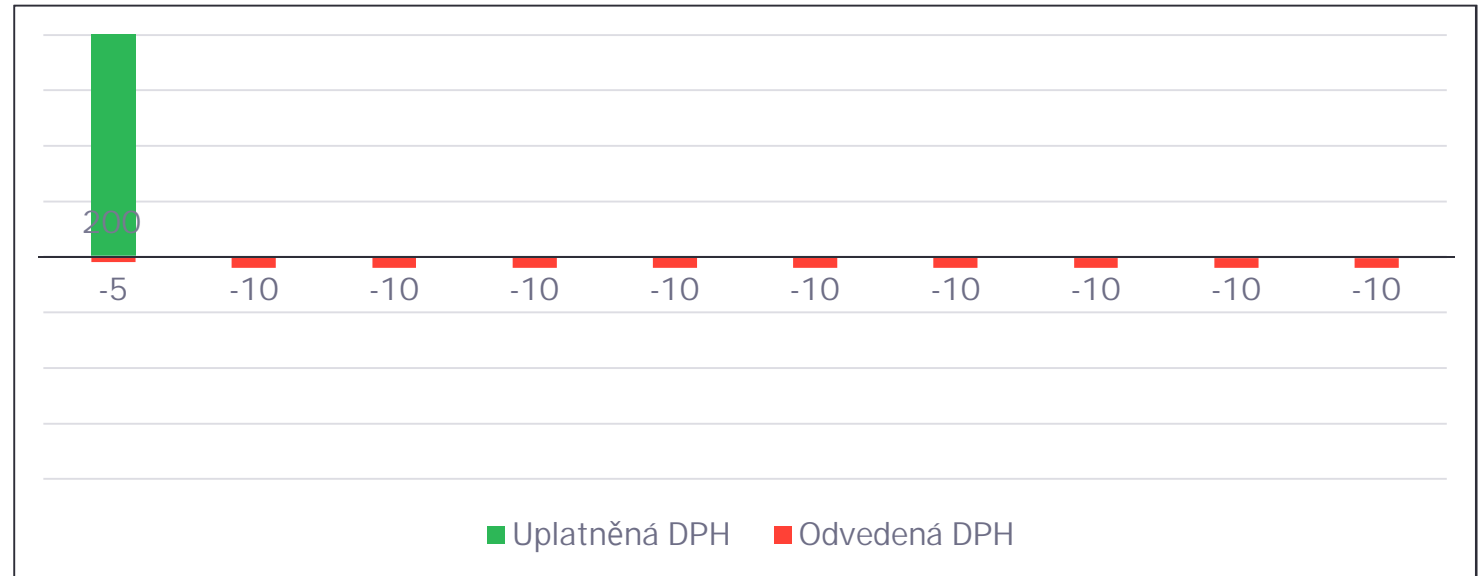
Dopady DPH v praxi



- ▶ Financování nákladů výstavby: 1000
- ▶ Výsledná úspora: 25 + rozložení v čase

Scénář 2: Plně zdaněný výstup

- ▶ Náklady na výstavbu: 1000 + DPH 200
- ▶ Roční nájemné 50



- ▶ Financování nákladů výstavby 1000
- ▶ Výsledná úspora: 105 (shodná jako v případě Master lease před novelou)
- ▶ V praxi může jít například o:
 - ▶ Ubytovací služby
 - ▶ Pronájem nebytových prostor (studia/ ateliéry)
 - ▶ Kombinace bytových a nebytových prostor (max. 60% obytných prostor)

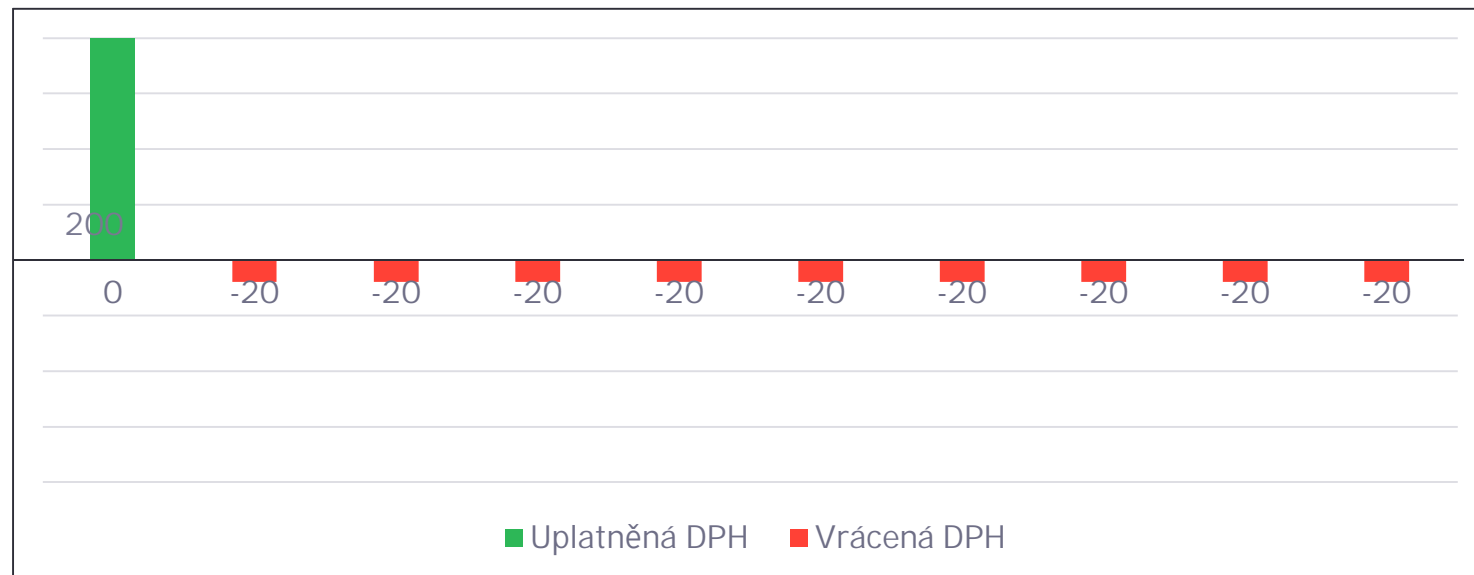
Dopady DPH v praxi



Scénář 3: Bezúročná „půjčka“

- ▶ Náklady na výstavbu: 1000 + DPH 200
- ▶ Roční nájemné 50 (výnosnost 5%) – osvobozené od DPH
- ▶ Koeficient 100% v 1. roce, ale 0% v dalších letech

Dopady DPH v praxi

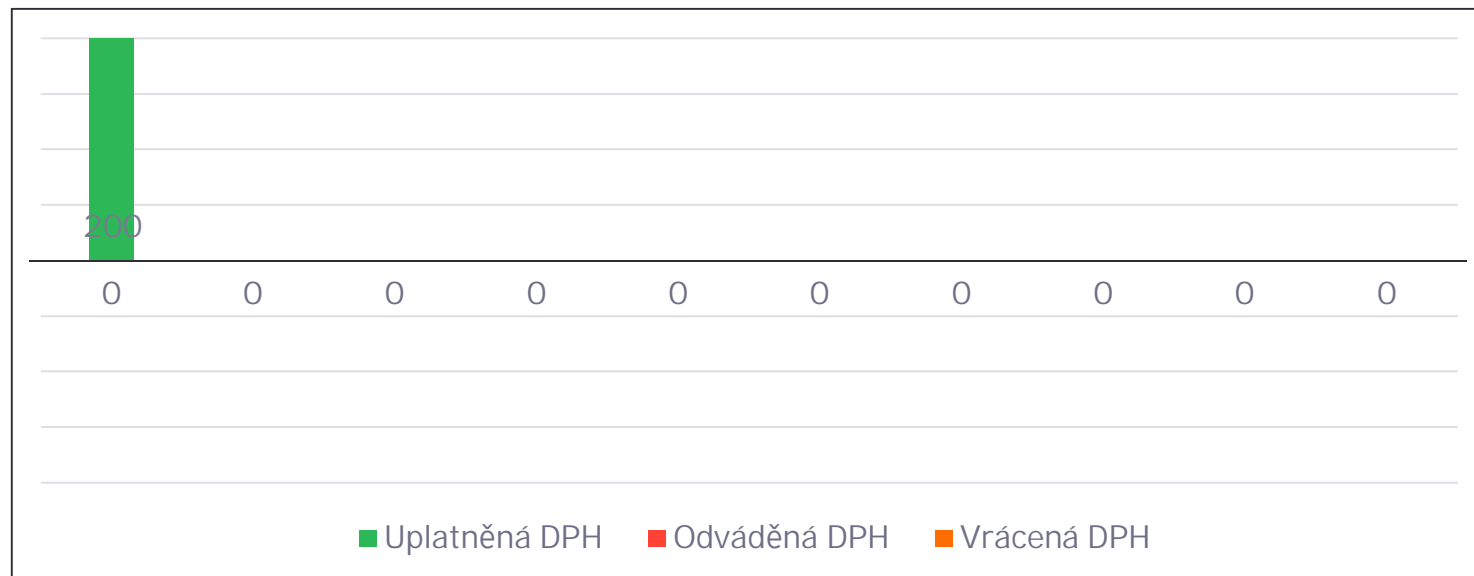


- ▶ Financování nákladů výstavby 1000
- ▶ Výsledná úspora: 20 + rozložení v čase
- ▶ V praxi nutná kombinace s další činností (např. prodej bytů)
- ▶ Nutný zdanitelný výstup (smíšené užití vede ke koeficientu)

Scénář 4: Optimální nastavení

- ▶ Náklady na výstavbu: 1000 + DPH 200
- ▶ Roční nájemné 50 (výnosnost 5%) – osvobozené od DPH
- ▶ Koeficient 100% v 10 letech

Dopady DPH v praxi



- ▶ Financování nákladů výstavby: 1000
- ▶ Výsledná úspora: 200
- ▶ V praxi nutná kombinace s další dlouhodobou činností
- ▶ Nutný zdanitelný výstup (smíšené užití vede ke koeficientu)

DPH u rezidenčních projektů



Několik poznámek na závěr

- ▶ Obchodní omezení / specifika jednotlivých projektů
- ▶ Zdanění v prvních 10 letech obvykle výhodné
 - ▶ Nová výstavba vs. rekonstrukce
- ▶ (Ne)vymezení jednotek
- ▶ Načasování v rámci kalendářních let (zejm. kolaudace)
- ▶ Co vše je součástí nájmu bytu
 - ▶ Dodatečné služby související s nájmem
- ▶ Generální dodavatel vs. majetek pořízený „vlastní činností“
- ▶ Zneužití práva
- ▶ Prokazování ekonomické činnosti nájemce

Kontakty

Kontaktní údaje



David Kužela
Senior Manager

Tel +420 225 335 107

Mobile +420 731 627 085

Email david.kuzela@cz.ey.com

Děkuji za pozornost

Informace o EY

EY je předním celosvětovým poskytovatelem odborných poradenských služeb v oblasti auditu, daní, transakčního a podnikového poradenství. Znalost problematiky a kvalita služeb, které poskytujeme, přispívají k posilování důvěry v kapitálové trhy i v ekonomiky celého světa. Vyjimečný lidský a odborný potenciál nám umožňuje hrát významnou roli při vytváření lepšího prostředí pro naše zaměstnance, klienty i pro širší společnost.

Název EY zahrnuje celosvětovou organizaci a může zahrnovat jednu či více členských firem Ernst & Young Global Limited, z nichž každá je samostatnou právní osobou. Ernst & Young Global Limited, britská společnost s ručením omezeným garanci, služby klientům neposkytuje. Pro podrobnější informace o naší organizaci navštivte prosím naše webové stránky ey.com.

© 2019 Ernst & Young, s.r.o. | Ernst & Young Audit, s.r.o. | E & Y Valuations s.r.o.
Všechna práva vyhrazena.

Tato nabídka je nezávazná a podléhá uspokojivému dokončení postupů EY související s přijetím klienta a zakázky zahrnující prověření střetu zájmů, nezávislosti a uzavření související smluvní dokumentace.

ey.com