



Stavební fórum 2018

Daňové novinky ve stavebnictví

Tereza Gebauer; Michaela Lounková, Deloitte Advisory s.r.o.

Daňové novinky 2017 a 2018

Technické zhodnocení provedené podnájemcem

- Nové ustanovení § 28 odst. 7 ZDP: U poplatníka, který není nájemcem ani uživatelem a kterému byl přenechán k užívání hmotný majetek, se u technického zhodnocení na tomto hmotném majetku postupuje obdobně jako u technického zhodnocení hrazeného nájemcem.
- Přechodná ustanovení – TZ provedené po 1.7.2017, odpisování od 1.1.2018 (první odpis 2018 nebo 2017 a propadá?).

Likvidace související s novou výstavbou

- Součástí vstupní ceny výstavby nového stavebního díla bude daňová zůstatková cena likvidovaného stavebního díla, které je zcela nebo zčásti likvidováno v souvislosti s výstavbou nového stavebního díla nebo jeho technickým zhodnocením (§ 29 ZDP) (bez přechodného ustanovení, od zdaňovacího období, které započne od 1.1.2018).

Cese nájemní smlouvy (= prodej nájemní smlouvy mezi nájemci)

- Dlouhodobá správní praxe:
 - Na straně pronajímatele nevznikal z tohoto titulu nepeněžitý příjem.
 - U původního nájemce byla DZC TZ daňově uznatelným výdajem do výše předmětné úhrady.
 - Nový nájemce mohl začít odepisovat TZ.
- Nové ustanovení - § 28/7 mělo tuto praxi potvrdit (viz důvodová zpráva).
- Informace GFŘ ze dne 6.11.2017 - § 28/7 není možné v těchto případech uplatnit.
- KOOV 516/24.01.18 – potvrdil dlouhodobou správní praxi.

Klíčová judikatura 2017

Daňová uznatelnost nákladů na poradenské služby od mateřské společnosti

- [10 Af 5/2016 - 80](#) (Adient Strakonice, s.r.o.)
- Rozsudek Krajského soudu
- Spor o daňovou uznatelnost nákladů na
 - poradenské služby od mateřské společnosti ze skupiny
 - právní služby přefakturované na českou společnost od mateřské společnosti (mateřské společnosti vyfakturovala právní služby třetí strana – právní kancelář)
- Poskytnutí služby daňovým subjektem prokázáno pomocí prezentací, emailů, pozvánek, telefonických konferencí.
- Rozporováno, že zůstalo „ u obecného popisu služeb, u žádného z předložených důkazních prostředků daňový subjekt neprokazuje konkrétní odpracovaný čas, ani skutečnou cenu poskytnutých služeb, v jednotlivých přílohách odkazuje pouze na konkrétní přijatou fakturu, aniž by vyčíslil, jakou částkou se konkrétní služba podílí na celkové částce faktury.“ Nalezeny také nesrovnalosti v jednotlivých podkladech (jejich neprovázanost, absence přesného vyčíslení nákladů vztahující se ke konkrétním službám atd.).
- Ohledně právních služeb přefakturovaných od mateřské společnosti správce daně namítl, že nebylo prokázáno jakých schůzek se služby týkaly, z textů memoranda plyne, že příjemce služeb byla mateřská společnost a samotné tvrzení, že náklady jsou mezi mateřskou společností a daňový subjekt rozúčtovány na polovinu nestačí pro jejich daňovou uznatelnost (dle správce daně je nezbytné vyčíslit náklady vztahující se ke konkrétním službám pro daňový subjekt).
- Soud žalobu daňového subjektu zamítl ve všech bodech a dal za pravdu správci daně. *Pokračování sporu na úrovni Nejvyššího správního soudu?*

DPH jako součást základu daně z nabytí nemovitých věcí

- [4 Afs 88/2017 – 35 \(obec Střelské Hoštice\)](#)
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu
- Spor o to, zda je DPH součástí základu daně z nabytí nemovitých věcí určeného z ceny sjednané.
- NSS dospěl k závěru, že podstatou daně z převodu nemovitostí je zdanění hodnoty převáděné nemovitosti a převodcem dosaženého finančního výnosu z prodeje nemovitosti.
- Za součást finančního výnosu převodce však nelze považovat DPH, které bylo součástí kupní ceny převáděné nemovitosti (plátce DPH odvede příslušnou DPH FÚ).
- DPH jako součástí základu daně z nabytí nemovitých věcí určeného z ceny sjednané, je v rozporu s principem daňové neutrality, neboť plátce DPH je zatížen efektivně vyšší daní z nabytí nemovitých věcí než jiné srovnatelné subjekty, které by plátcí daně nebyly.
- NSS konstatoval, že zákon o dani z nabytí nemovitých věcí umožňuje dvojí výklad. NSS se přiklonil k výkladu příznivějšímu pro poplatníka daně a podotkl, že pokud skutečně Senát zamýšlel na rozdíl od předchozí úpravy do základu daně z nabytí nemovitých věcí daň z přidané hodnoty zahrnout, opomněl tak učinit dostatečně jasným a nepochybným způsobem.
- V této souvislosti vydala Finanční správa 24. listopadu 2017 prohlášení, v rámci kterého potvrdila, že výše uvedený postup bude aplikovat i na případy, kdy je poplatníkem daně nabyvatel (nejčastěji kupující)

Osvobození „prvního“ převodu rozestavěné jednotky do vlastnictví

- [6 Afs 174/2017 – 34](#) (HEMAT TRADE OSTRAVA, a.s.)
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu
- Spor o aplikaci ustanovení osvobození od daně z převodu nemovitostí dle ustanovení § 20 odst. 7 písm. b) zákona 357/1992 Sb. (aktuálně neplatný) ve spojení s § 57 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
- Správce daně trval na závěru, že žalobkyně nesplnila podmínky pro osvobození předmětného převodu, neboť koupila již rozestavěné bytové jednotky, nikoli stavbu a tudíž se nejednalo o první převod dle výše odkazovaného ustanovení.
- NSS dovodil, že se v daném případě jedná o první převod bytu.
- Svůj závěr opřel o argument, že zákon používá pojem byt a nikoliv rozestavěný byt nebo jednotku.
- Zákon o dani z převodu nemovitostí výslovně odkazuje na zákon o vlastnictví bytů a proto je třeba respektovat pojmosloví tohoto zákona. Podle názoru NSS se správce daně zabýval výhradně otázkou počtu převodů předmětného bytu, aniž by zvažoval celkové okolnosti předmětného převodu a účel osvobození stanoveného zákonem.
- NSS tedy kasační stížnost OFŘ zamítl a uzavřel, že osvobození má být aplikováno vždy na ty případy, kdy dochází k „prvnímu“ převodu bytu do vlastnictví „koncového uživatele“ a to bez ohledu na počet předchozích soukromoprávních dispozic s předmětným bytem, tj. bude dosaženo zákonodárcova úmyslu nedanit převod bytu, který navyšuje bytový fond a v němž bude zajištěno bydlení.

Platnost titulu k nabytí nemovité věci v kontextu dokazování předpisu daně z nabytí nemovitosti

[4 Afs 203/2017 - 39](#) (fyzická osoba J.H. „žalobce“)

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu
- spor o dokazování předpisu daně z převodu nemovitostí, respektive o posouzení platnosti kupní smlouvy, na základě které mělo k převodu nemovitostí dojít. Žalobce tvrdil, že mu byl odcizen OP, kupní smlouvy nepodepsal, vše bylo zfalšováno, včetně jeho podpisů na smlouvách a vše řeší Policie ČR.
- Dle přípisu notáře (předloženého až v rámci kasačního řízení) došlo k podvodnému jednání i při ověření podpisů.
- NSS shledal, že **daňový subjekt má povinnost daň přiznat a doložit svá tvrzení týkající se tvrzené daňové povinnosti. Zároveň však platí, že správce daně dbá, aby skutečnosti rozhodné pro správné zjištění a stanovení daně byly zjištěny co nejúplněji, a není v tom vázán jen návrhy daňových subjektů (§ 92 odst. 2 daňového řádu). Správce daně tedy zodpovídá za správný výsledek daňového řízení.**
- Daňový subjekt sice v průběhu správního řízení nepředložil důkazy svědčící o neplatnosti předmětných kupních smluv, tvrzení žalobce v tomto smyslu však byla natolik konkrétní, že měla vést správní orgány k tomu, aby se otázkou neplatnosti smluv zabývaly a náležitě v tomto směru vyhodnotily listinné důkazy, které měly k dispozici, popř. provedly další dokazování na základě vlastní úvahy.
- Pokud tak správce daně neučinil a pouze formálně vycházel z obsahu předmětných kupních smluv a katastru nemovitostí a zmínil probíhající trestní řízení, přičemž dokonce v odůvodnění rozhodnutí konstatoval, že si nemůže učinit úsudek o platnosti předmětné kupní smlouvy, porušil svou povinnost dbát o co nejúplnější zjištění skutečností rozhodných pro správné zjištění a stanovení daně.

Chystaná novela 2019

Daňová uznatelnost úroků

- Implementace opatření proti daňovým únikům při nadměrném financování.
- Zřejmě bude implementované od 1.1.2019.
- Dle přechodných ustanovení by se tato novela měla týkat pouze úroků z nově uzavřených smluv až na výjimku vztahující se k úrokům, které jsou součástí ocenění majetku, kdy tomuto pravidlu budou podléhat pouze úroky zařazené po 17. červnu 2016. Pravidla se budou zřejmě vztahovat i na úvěrové smlouvy uzavřené již před 1.1.2019, které byly po tomto datu změněné.
- Pravidlo nízké kapitalizace zůstává = „první kolo“ testování (jen na úroky z půjček od spojených osob, poměrování množství úvěru vůči výši vlastního kapitálu).
- „Druhé kolo“ testování
 - na tzv. **nadměrných výpůjčních nákladech**
⇒ **výpůjční náklady** (všechny úroky – i bankovní úroky; další finanční výdaje ovlivňující hospodářský výsledek – mimo jiné kapitalizované úroky v hodnotě nemovitosti generující daňový odpis/daňovou zůstatkovou hodnotu; úroky obsažené v leasingových splátkách; derivátové náklady ve vztahu k zajišťovacímu účetnictví) **ponížené o výpůjční výnosy.**

Daňová uznatelnost úroků – pokračování

- nadměrné výpůjční náklady budou ve zdaňovacím období, v němž vznikly, odpočitatelné pouze do výše:
 - 30 % hrubého provozního zisku (EBITDA)
 - 80 mil. Kč, podle toho, **co je vyšší**.
=> Ty náklady, které budou považovány za daňově neuznatelné dle testu 30% EBITDA nebo 80 mil. Kč by následně měly být přenositelné neomezeně do budoucna.
- Jak přesně bude možnost přenášení těchto neuplatněných nákladů v praxi fungovat (evidování, zaznamenávání v čase, způsob vykazování, možnost prodloužení období k daňové kontrole atd.) v této chvíli není zřejmé.
- Zřejmé je jen, že v případě právního nástupnictví, nebude možné přenášení neuplatněných daňově neuznatelných nákladů.
=> pokud společnost, která eviduje neuplatněné nadměrné náklady, zanikne v rámci přeměny, nebude možné tyto náklady přenést na nástupnickou společnost a tyto náklady budou ztraceny navždy (na rozdíl třeba od daňové ztráty, kterou přenést možné je).

Daňová uznatelnost úroků – Směrnice u německého ústavního soudu

- V této souvislosti si vás dovoluujeme informovat, že u německého ústavního soudu leží spor o pravidla daňové uznatelnosti úroků, které byly fakticky základem pro směrnici Rady (EU) 2016/1164, která je aktuálně implementována do české legislativy.
- Spolkový soud rozhodl, že pravidlo omezení úroků (30% EBITDA nebo 3 mil. EUR) **porušuje zásadu objektivního čistého příjmu podle německé ústavy**, která v zásadě umožňuje odečet všech nákladů, které jsou skutečně spojeny se zdanitelnou činností
- Zůstává otázkou, zda a jakým způsobem rozhodnutí federálního finančního soudu a/nebo Spolkového ústavního soudu ovlivní diskuse na úrovni EU.

Zdanění investičních fondů

- Senátní návrh (projednáván v Rozpočtovém výboru PS) na změnu zdanění základních investičních fondů, jejíž akcie jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
- Tyto fondy dnes podléhají sazbě dani z příjmu ve výši 5 %, dle připravované novely by ty fondy, které spadají do definice základního fondu pro účely zákona o daních z příjmů **pouze na základě toho**, že jeho akcie jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, podléhali zdanění 19%.
- Z daňového zvýhodnění investičních fondů by vypadly ty investiční společnosti či investiční fondy, které výhody zákona užívají jen na základě splnění formální podmínky registrace.
- Výhody nižšího zdanění by tak nově čerpaly jen fondy, které aktivně investují na finančních trzích.

Směrnice na vyhýbání se daňovým povinnostem

Schválená 13. března 2018

Daňoví zprostředkovatelé/Reportovatelné přeshraniční transakce

- Povinnost národních států implementovat směrnici do 31. prosince 2019.
- Povinnost daňových zprostředkovatelů hlásit reportovatelné přeshraniční transakce.
- **Daňový zprostředkovatel** = osoba, která navrhuje, organizuje, napomáhá implementovat/řídí implementaci **reportovatelných přeshraničních transakcí** a také ti, kteří u nich asistují nebo provádí poradenství (v případě, že v transakci nemá daňový zprostředkovatel úlohu, povinnost reportovat se přenáší na samotného daňového poplatníka).
- **Reportovatelné přeshraniční transakce:**
 - Splňují tzv. „main benefit test“ => klíčové pro transakci je **obdržení daňové výhody**.
 - Charakteristiky splnění „main benefit test“:
 - Transakce a její účastníci jsou zavázáni nezveřejnit, jakým způsobem bylo pomocí transakce dosaženo daňové výhody; zprostředkovatelé získávají odměnu v závislosti na daňové úspoře; transakce mají standardizovanou dokumentaci a/nebo strukturu, a nemusí být proto přizpůsobené danému daňovému poplatníkovi.
 - Transakce, ve které participant akvíruje společnost generující/evidující daňové ztráty (za účelem využít tyto ztráty proti svým ziskům, popřípadě převést takové ztráty do dalších jurisdikcí).
 - Transakce, ve kterých probíhají účelové transakce (round-tripping), za pomoci vložených společností, které nemají žádnou jinou komerční funkci; nebo transakcí, které samy sebe nulují.

Reportovatelné přeshraniční transakce– pokračování

Další specifické charakteristiky reportovatelných přeshraničních transakcí:

- Transakce, které zahrnují platby (úroky, dividendy, podíly na zisku, royalties, licenční platby) mezi 2 a více spřízněnými společnostmi, a splňují alespoň jednu podmínku:
 - Příjemce není rezident pro daňové účely v žádné z daňových jurisdikcí
 - Příjemce je rezident pro daňové účely v jurisdikci, která zároveň:
 - nemá daň z příjmu právnických osob; nebo má daň z příjmu právnických osob nula, nebo blíží se nule.
 - Je zahrnutá na seznamu států třetích zemí, které byly v rámci OECD spolupráce označeny jako nekooperativní.
 - Platba je plně daňově osvobozená/platba má preferenční daňový režim v jurisdikci, ve které je příjemce rezident pro daňové účely.
- Úleva plynoucí ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění je poskytována ve více než jedné z jurisdikcí.
- Transakce zahrnuje převod aktiv s materiálním rozdílem mezi vzniklou pohledávkou na jedné straně, a oceněním aktiv na straně druhé.

Daňoví zprostředkovatelé – pokračování

- *Již v rámci novely daňového řádu, která měla být dle směrnice (DAC 5) implementována do 31.prosince 2017, je v projednávání návrh na možnost vyžádat si údaje a dokumenty ze strany advokáta, notáře, daňového poradce, soudního exekutora nebo auditora, a to nejen za účelem výkonu mezinárodní spolupráce (jak požaduje směrnice), ale i pro **vnitrostátní účely**, v případě kvalifikovaného podezření z daňových zločinů, konkrétně v případě podezření na daňové úniky ve výši přesahující **500 000 Kč**.*
- *=> návrh nad rámec Směrnice, je momentálně nejasné, zda bude skutečně obsahou novely, a jak konkrétně bude vynucováno/postihováno neplnění.*

Automatická výměna informací mezi státy

- Součástí Směrnice schválené 13. března 2018 (tzv. DAC 6).
- Bude platné od 1. července 2020.
- Státy budou muset vyměňovat informace, které získají od daňových zprostředkovatelů ohledně reportovatelných přeshraničních transakcí.

Rok 2017 a změny v DPH

Změny v zákoně o DPH účinné od 1.7.2017

Platby před DUZP (zálohy) - § 20a odst. 2 ZDPH

- **Novela** – povinnost přiznat daň z úplaty přijaté před DUZP (zálohy) jen tehdy, jsou-li známy alespoň tyto údaje:
 - **Zboží**, které má být dodáno,
 - nebo **služba**, která má být poskytnuta
 - **Sazba daně**
 - **Místo plnění**

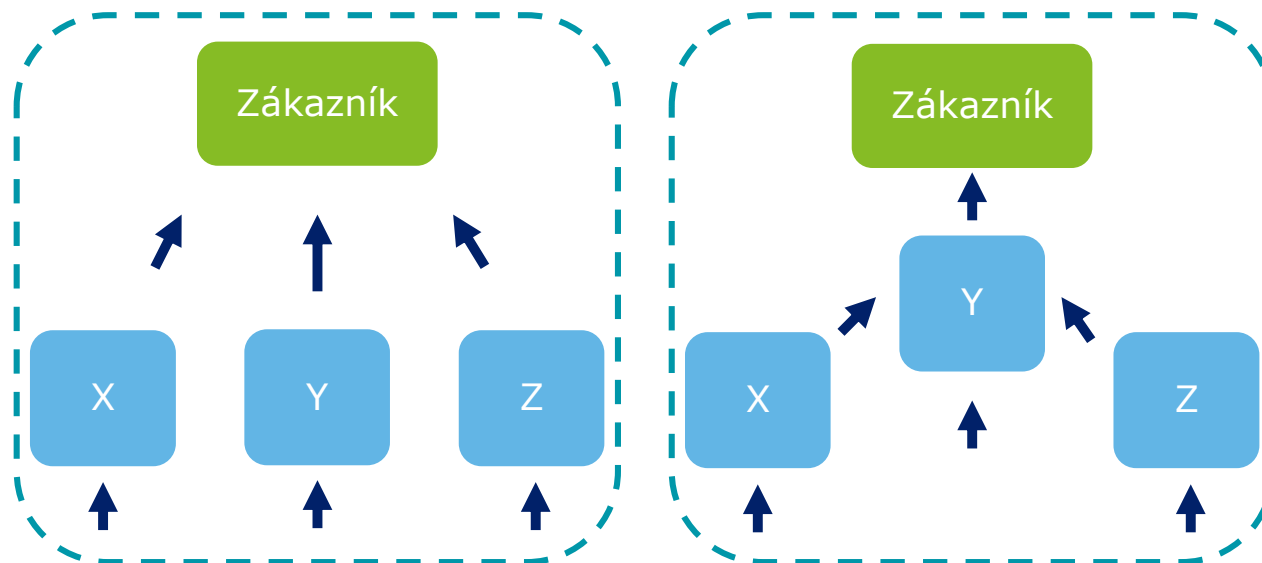
Zdanitelné plnění je známo
dostatečně určitě

Opakovaná plnění

- Zrušení definice opakovaného plnění v ZDPH
- Dodání zboží či poskytnutí služby, které probíhá **po dobu delší než 12 měsíců**:
- **DUZP** – vždy alespoň poslední den každého kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém bylo poskytování tohoto plnění započato

Změny v zákoně o DPH účinné od 1.7.2017

Sdružení bez právní subjektivity - opuštění současných pravidel



- Dva roky přechodné období
- Kombinace DPH skupiny a sdružení bude možná

Změny v zákoně o DPH účinné od 1.7.2017

Další oblasti změn

Boj proti daňovým podvodům

- Nespolehlivé osoby
- POP a daňové kontroly – uvedení daně za jiné zdaňovací období

Nedoložené zničení, ztráta nebo odcizení obchodního majetku

- Formou vyrovnání nebo úpravy původního odpočtu daně
- Kdy se plátce dozvědět měl či mohl

Nový režim přenesení daňové povinnosti

- Dočasné přidělení agenturních zaměstnanců pro stavební a montážní práce mezi plátcí
- Nucené prodeje nemovitých věcí mezi plátcí

Chystaná novela 2019

Chystaná novela zákona o DPH 2019

Opravy základu daně podle § 42

- Zrušení možnosti opravy základu daně až po doručení daňového dokladu příjemci
- DUZP posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byly zjištěny skutečnosti rozhodné pro opravu základu daně
- Zkrácení lhůty pro vystavení opravného daňového dokladu (ODD) na 10 dní
- Povinnost pro příjemce ODD zahrnout opravu nároku na odpočet do přiznání, pokud je ODD doručen alespoň 1 den před termínem pro podání přiznání
- Prodloužení lhůty 3 let pro opravu základu daně
 - Lhůta je prodloužena o dobu trvání soudního nebo rozhodčího řízení ve věci rozhodující o výši úplaty daného plnění
 - U finančního leasingu možnost opravit základ daně
 - Po celou dobu trvání finančního leasingu + 3 roky od převedení vlastnického práva předmětu nájmu, nebo
 - Ve lhůtě 3 let od skutečnosti, na základě které nedošlo k převedení vlastnického práva

Chystaná novela zákona o DPH 2019

Opravy základu daně u nedobytných pohledávek (§44)

- Zachování nutnosti opravit základ daně na straně dlužníka i věřitele
- Rozdílná úprava u nedobytných pohledávek ve výši nad a pod 10 000 Kč (včetně DPH)
 - Podlimitní pohledávky:
 - Pro úpravu základu daně postačí uplynutí 2 let od DUZP
 - Maximální částka 50 000 Kč opravy základu daně za kalendářní rok
 - Nadlimitní pohledávky:
 - Musí uplynout 5 let od DUZP a zároveň bylo zahájeno exekuční, insolvenční, dědické řízení nebo likvidace, které nedospělo do stavu umožňující opravu základu daně dle jednotlivých případů řízení
 - Možnost opravit základ daně kvalifikovaným odhadem na základě probíhajících řízení (následné zpřesnění)
- Explicitní vymezení případů, kdy nelze mezi dlužníkem a věřitelem opravit základ daně
 - Př. dlužník již není plátcem nebo není znám, pohledávka byla postoupena, atd.

Chystaná novela zákona o DPH 2019

Osvobození nájmu prostor pro bydlení

- Explicitní zákaz dobrovolného zdanění nájmu nemovitosti plátcí u prostoru pro bydlení
- Bez přechodných ustanovení a s plánovanou účinností od **1.1.2020**

Služby související s nájmem nemovité věci

- DUZP dnem zjištění skutečné výše částky za plnění v přímé souvislosti s nájmem

Opravy nemovitostí nad 200 tis. Kč

- Nárok na odpočet by měl podléhat úpravě ve lhůtě 10 let

Děkujeme za pozornost

Kontakty



Tereza Gebauer

Senior Manažer

E-mail: tgebauer@deloitteCE.com

Tel.: +420 725 530 501



Michaela Lounková

Manažer

E-mail: mlounkova@deloittece.com

Tel: +420 731 648 068

Mobilní aplikace Deloitte CZ

Android



iOS



[Zpravodaje](#) | [Studie](#) | [Semináře](#) | [Novinky](#) | [Videa](#)

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), síť jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Více informací o naší globální síti členských firem je uvedeno na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, poradenství, právního a finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a související služby klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poznatky a poskytuje svým klientům, mezi něž patří čtyři z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500[®], vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 245 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, kontaktujte nás prostřednictvím sociálních sítí Facebook, LinkedIn či Twitter.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 6 000 zaměstnanců ze 44 pracovišť v 18 zemích.

© 2018 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.