

Deloitte.



Stavební forum

Hlavní daňové novinky 2019

září 2019

Daň z příjmů právnických osob

Daňová uznatelnost úroků

- Implementace směrnice proti praktikám vyhýbání se daňovým povinnostem.
- Implementace: Poslanecká sněmovna dne 12. 3. 2019 hlasovala o daňovém balíčku, který jí byl v lednu vrácen Senátem s pozměňovacím návrhem. Poslanci „přehlasovali“ návrh Senátu a schválili daňový balíček v jimi původně schválené podobě.
- Účinnost: od 1. ledna 2020
- Žádné speciální přechodné ustanovení, pouze u majetku výjimka (majetek zařazen po 17. červu 2016)
- **Pravidlo nízké kapitalizace zůstává** (stejně jako ostatní pravidla na neuznatelnost úroků) = „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
- Nadměrné výpůjční náklady = **Výpůjční náklady, které ovlivňují VH a které zůstaly daňově uznatelné po prvním kole** (IC úroky, **bankovní úroky**; další finanční výdaje mimo jiné kapitalizované úroky v hodnotě nemovitosti generující daňový odpis/daňovou zůstatkovou hodnotu; úroky obsažené v leasingových splátkách; **kurzové rozdíly** atd.) - **výpůjční výnosy**.
- 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 budou přenositelné neomezeně do budoucna.

Daňová uznatelnost úroků

- Definice výpůjčních nákladů je širší než stávající definice
- Probíhají diskuse, jaké náklady jsou považovány za výpůjční náklady:
 - Kurzové rozdíly (pouze z úroků nebo i z jistiny?)
 - Náklady z hedgingu (náklady z minulosti ovlivňující budoucnost)
 - Leasingové náklady (jak bude vyčíslováno?)
 - Úroky z převoditelných dluhopisů a dluhopisů s nulovým kupónem (jak bude vyčíslováno?)
 - Rozvahová hodnota kapitalizovaných nákladů
 - Další náklady spojené s financováním
 - Všechny finanční náklady považované za výpůjční náklady dle platné legislativy
- Nová pravidla mohou ovlivnit i daňové poplatníky, jejichž úroky z půjček od spojených osob samy o sobě nejsou tak vysoké, ale při zahrnutí dalších souvisejících nákladů mohou překročit hranici 80 milionů Kč
- Otevřené body k diskuzi
 - Právní nástupnictví (**nemožnost přenosu neuznatelných nákladů**)
 - Výstavba účtována jako zásoby
 - Investiční fondy
 - Daňově transparentní entity

Oznámení o příjmech plynoucích do zahraničí

Plátce nově *oznamuje* správci daně příjmy plynoucí daňovému nerezidentovi, které:

- Podléhají srážkové dani a **to i v případě, že**
- Jsou od srážkové daně **osvobozené** nebo
- **Nepodléhají** zdanění v ČR podle smlouvy o zamezení dvojímu zdanění
- Nově se nejedná o daňové tvrzení (hlášení), ale o oznámení, tj. při nepodání nebo podání neúplného oznámení bude vyměřena pokuta za nesplnění povinnosti nepeněžní povahy (§247a DŘ).

- Hlavní typy příjmů, které bude nutné hlásit:
 - Úroky
 - Dividendy
 - Výplata ostatních kapitálových fondů
 - Vrácení příplatku

Oznamovací povinnost přeshraničních uspořádání

- Oznamují se **přeshraniční uspořádání**, které naplňují alespoň charakteristický znak
 - Obecné charakteristické znaky spojené s testem hlavního přínosu
 - Specifické charakteristické znaky spojené s testem hlavního přínosu
 - Specifické charakteristické znaky týkající se přeshraničních transakcí
 - Specifické charakteristické znaky týkající se automatické výměny informací a skutečného vlastnictví
 - Specifické charakteristické znaky týkající se převodních cen
- Test hlavního přínosu: Testu se vyhoví, bude-li možné stanovit, že **hlavním přínosem nebo jedním z hlavních přínosů**, které s ohledem na všechny relevantní skutečnosti a okolnosti může určitá osoba přiměřeně očekávat, že z určitého uspořádání vylýnou, je **získání daňové výhody**.

Daň z přidané hodnoty

Osvobození nájmu prostor pro bydlení

Nové pravidlo od roku 2021

Situace od roku 2021

- Již nelze dobrovolně zdanit pronájem:
 - stavby rodinného domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí,
 - obytného prostoru,
 - jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
 - stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby nebo části stavby, je-li pronajímána tato část, tvořeno obytným prostorem,
 - pozemku, který je pronajímán spolu s výše uvedenými nemovitostmi,
 - práva stavby, které je pronajímáno spolu s výše uvedenými nemovitostmi.
- Aplikace osvobození nájmu prostor pro bydlení od roku 2021 bez ohledu na to zda příjemcem je plátce nebo neplátce
- Bez přechodných ustanovení

Co to přináší pro pronajímatele od roku 2021

- Nutné vzít v úvahu navýšení nájmu o neuplatněné DPH na vstupu
- Financování DPH při výstavbě

Opravy nemovitostí nad 200 tis. Kč

Úprava odpočtu daně – dodání nemovité věci

Situace do 2018

- Nepodléhá úpravě odpočtu DPH, kterou si plátce uplatnil při opravách nemovité věci

Stav od 4/2019

- Plátce, který provede opravu nemovitosti v hodnotě nad 200 tis. Kč (bez DPH), musí sledovat, zda ve lhůtě 10 let od provedení opravy došlo k prodeji nemovitosti.
- Limit se vztahuje na hodnotu veškerých přijatých zdanitelných plnění vztahujících se k dané opravě.
- V případě osvobozeného prodeje dané nemovitosti ve lhůtě 10 let nutnost korekce původně uplatněného odpočtu DPH.
- Požadavek na přesnou evidenci provedených oprav (dle jednotlivých nemovitostí).

Kontakt



Tereza Gebauer

Senior Manažer, TAX

tgebauer@deloittece.com

+420 725 530 501

Děkujeme za pozornost



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.

© 2019. Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.