

Deloitte.

Daňové Due Diligence

Jan Petráš

Audit. Daně. Poradenské služby. Finanční poradenství.



Daňové due diligence – témata

- Daňové due diligence v oblasti nemovitostí
 - cíl due diligence
 - rozsah práce
 - nejčastější nálezy

Cíle daňového due diligence

- Odhalit významná rizika, chyby, případně další problémy, které by mohly ovlivnit hodnotu společnosti.
- Možnosti využití výsledků due diligence:
 - Zrušení transakce
 - Snížení ceny
 - Záruky poskytnuté prodávajícím

Rozsah práce při daňovém due diligence

Rozsah práce při daňovém due diligence zaměřeném na nemovitostní společnosti

- Daň z příjmů právnických osob, zejména
 - daňová uznatelnost úroků
 - stanovení nabývací ceny majetku
 - technická zhodnocení majetku
 - odpisování majetku
 - analýza daňových přiznání za sledované období, analýza efektivní sazby daně, odčitatelné a připočitatelné položky
 - analýza výsledků daňových kontrol
 - možná „odložená daňová povinnost“ z transakce
- Daň z přidané hodnoty
- Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí
- Ostatní daně (daně ze závislé činnosti, silniční daň, apod.) bývají v případě nemovitostních společností nevýznamné
- Diskuse výsledků právního a finančního due diligence a jeho dopady do daňových povinností

Významná zjištění

- Splnění podmínek nízké kapitalizace, riziko nedaňových úroků do budoucna
- Daňová uznatelnost nákladů tzv. „vyvolané investice“ popř. povinnost převést tuto investici bezplatně místní samosprávě
- Stanovení cen mezi spřízněnými osobami, především cena služeb a úroky z půjček, schopnost doložit tyto ceny
- Vklady ve prospěch vlastního kapitálu s ohledem na jejich právní neplatnost
- Daňová zůstatková cena majetku je významně nižší než očekávaná hodnota transakce – vznik „odložené daně“
- Technické zhodnocení provedené nájemcem – odpisování, danění v případě ukončení nájmu
- DPH uplatněné na přijaté příspěvky od budoucích nájemců
- Jednoznačné určení data uskutečnění zdanitelného plnění nájemného ve smlouvě o pronájmu prostorů

Deloitte.

Deloitte označuje jednu nebo více společností švýcarského sdružení („Verein“) Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury sdružení Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/about.

© 2008 Deloitte Česká republika. Všechna práva vyhrazena.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu