

Deloitte.

Strukturování investic do nemovitostí

Miroslav Svoboda

Audit. Daně. Poradenské služby. Finanční poradenství.



Investiční rozhodnutí

- Jak velkou roli hrají při rozhodnutí o investici daně?
- Proč se používají pro investice zvláštní společnosti, holdingy, fondy?
- Jak významně zasahují daně do výnosu, návratnosti, způsobu prodeje investice?

Situace v ČR

- Fyzické i právnické osoby jsou osvobozeny od daně při prodeji podílů a akcií
- Daň z převodu nemovitostí se platí jen u přímých převodů
- Doba daňového odpisování nemovitostí je dlouhá
- Sazba daně klesá

Důsledky

- Nemovitosti se obchodují spíše ve formě společností
- Okamžitý výnos není zdaněn, daň je „odložena“ do budoucích období, protože se „nevyplatí“
- Dluhové financování je efektivnější (techniky „debt-push down“)

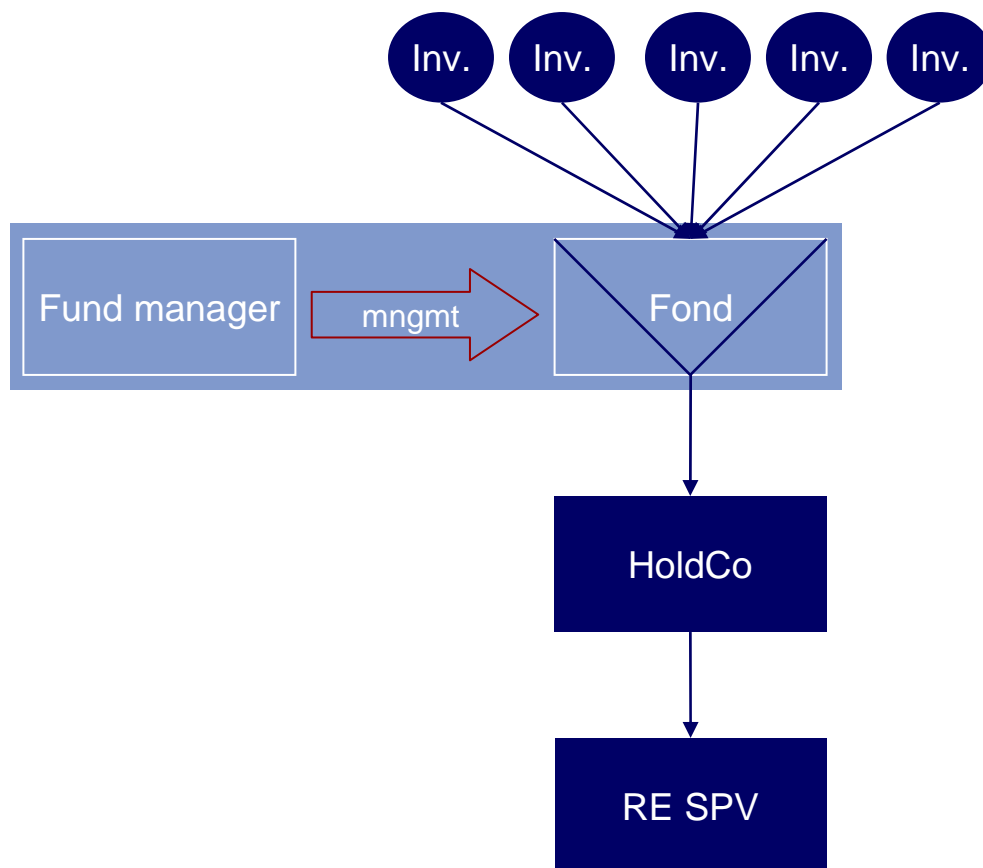
Charakteristika struktur

- Důležitý aspekt zaměření – kdo je investorem?
- Rozdíly mezi institucionálními, private equity, individuálními investory
- Financování
- Návratnost, „exit“ ze struktury
- Daňové a účetní otázky
- Otázka rizik a jeho přenosu na kupujícího

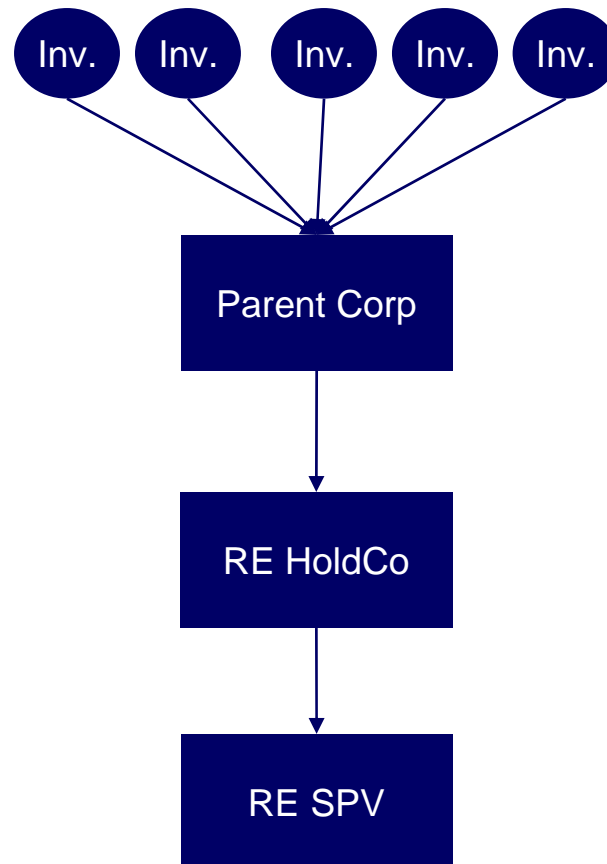
Použití holdingů a fondů

- Požadavky na entitu z účetní a daňové oblasti
- Otázka zdanění od nemovitosti až k investorovi
- Transparentnost vs. cash zdanění investora
- Specifika ČR

Struktura fondu



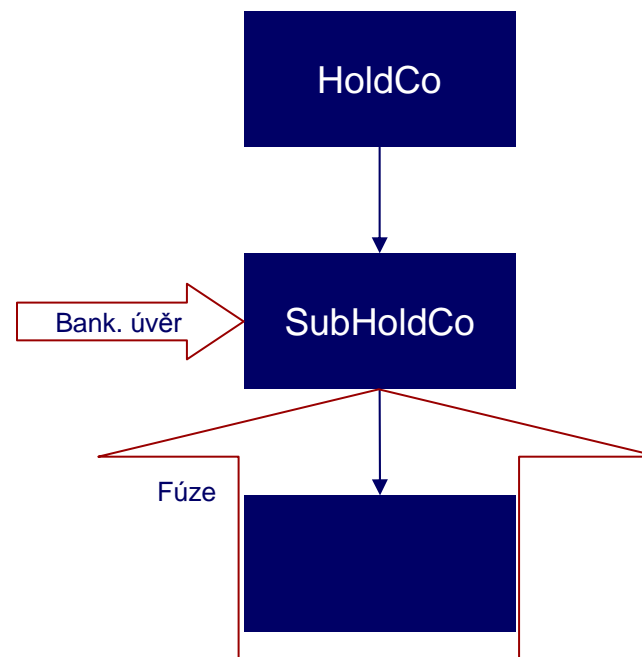
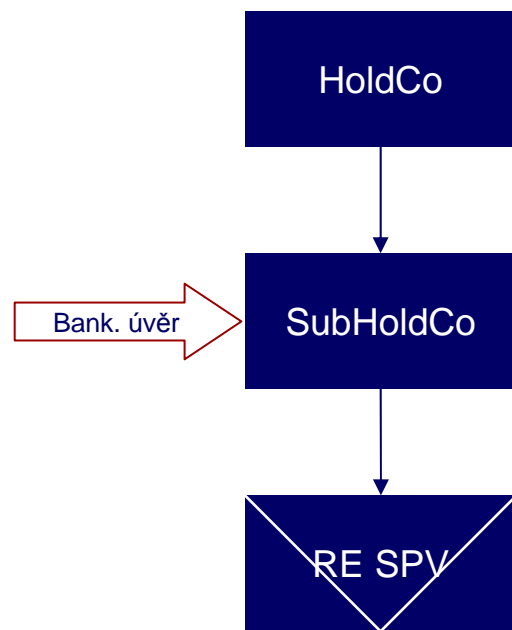
Struktura holdingu



Specifika použití SPV

- Financování nákupu není na úrovni nemovitosti
- Zaplacená cena se nedá promítnout do odpisů
- Daňově i ekonomicky je nutné dostat příjmy k nákladům
- Brání tomu
 - Neexistence daňové konsolidace více právnických osob
 - Zákaz finanční asistence, tedy financování nákupu svých podílů nebo akcií

Daňová a finanční konsolidace



Právní souvislosti

- Použití právních forem společností
 - A.s., s.r.o. a k.s.
- Právní procesy
 - Fúze
 - Změna právní formy
 - Rozdělení

Účetní souvislosti

- Substance (bez ohledu na korporátní strukturu) a rizika
- Povinné ocenění a vliv na účetnictví a daně
- Odložená daň
- Oceňování investice (nákladově, reálná hodnota)
- Povinnost konsolidace
- Povinnost auditu
- IFRS

Mezinárodní plánování

- Česká republika
 - Nedostatečně pružné korporátní a daňové právo
- Lucembursko
 - Velká flexibilita, příznivé zdanění, jistota „advanced tax clearance“
- Nizozemí
 - Pružné korporátní právo, více komplikované z hlediska entit a zdanění
- Kypr
 - Pružné korporátní a smluvní právo, nízké zdanění a žádné srážkové daně, předvídatelná daňová správa

Vhodné jurisdikce

- Lucembursko, Nizozemí i Kypr
 - Dobrá síť smluv o zamezení dvojího zdanění chránící investory (vč. prodeje podílů v nemovitostních spol.)
 - Osvobození od daní z kapitálových příjmů
 - Politická stabilita a vyplývající stabilita legislativní
 - Rozvinutá infrastruktura a zaměření na služby spojené s administrací společností
- Další zajímavé země – Maďarsko, Malta, Slovensko
 - Ne všechny výše uvedené výhody
 - Krátká historie
 - Možné riziko změny politiky

Navrhované daňové změny od roku 2009

- Zavedení institutu „nemovitostní společnosti“
- Zrušení nízké kapitalizace pro úvěry od třetích osob
 - Zůstane však překlasifikace u úvěrů zajištěných ve skupině
- Zrušení max. úrokové sazby
- Bude možné uplatnit DPH skupinové zdanění

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