

Share vs. Asset Deal – Účetní a daňové souvislosti

$$a + b =$$

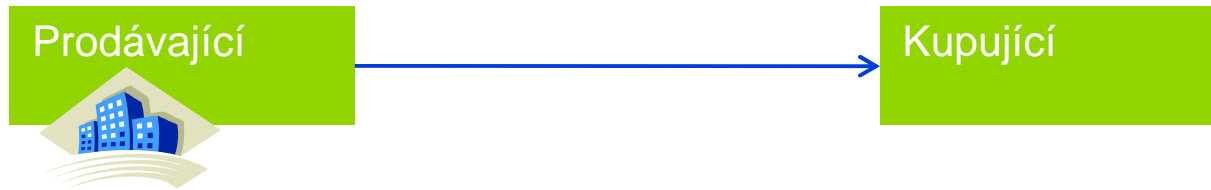


Roman Ženatý

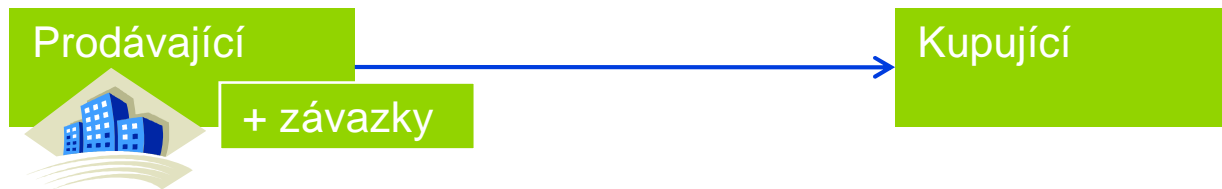
Duben 2009

Asset deal

- Prodej samostatné nemovitosti

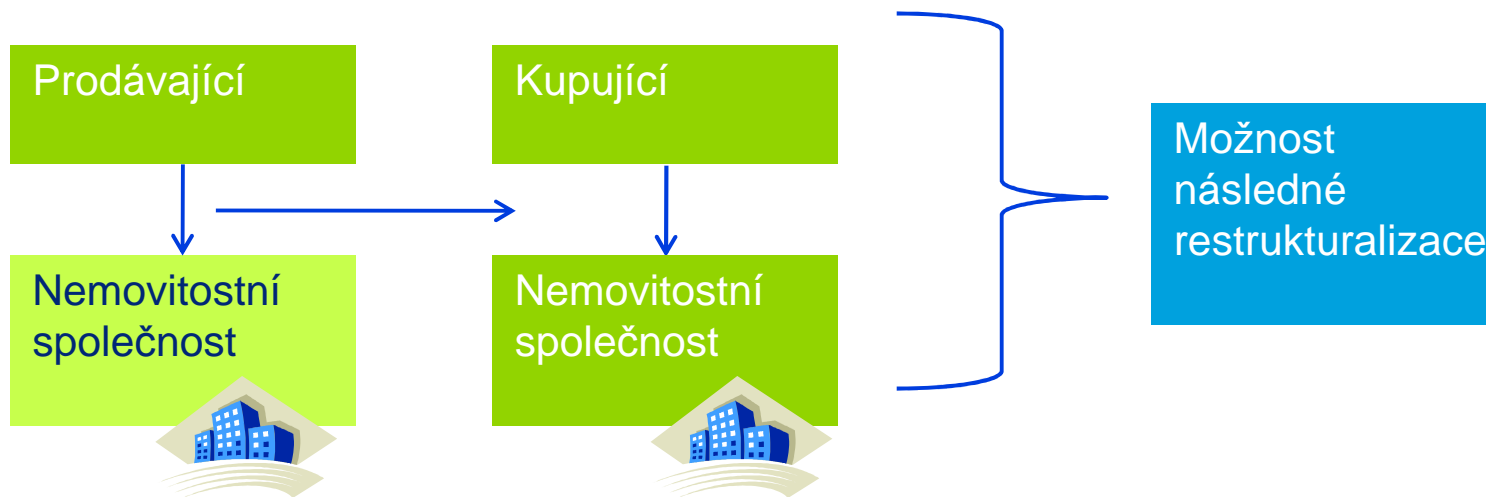


- Prodej podniku



- Prodávající
 - Daň z příjmů
 - Daň z převodu nemovitostí
 - DPH
- Kupující
 - Odpisová základna = kupní cena
 - Ručení za daň z převodu nemovitostí

Share deal



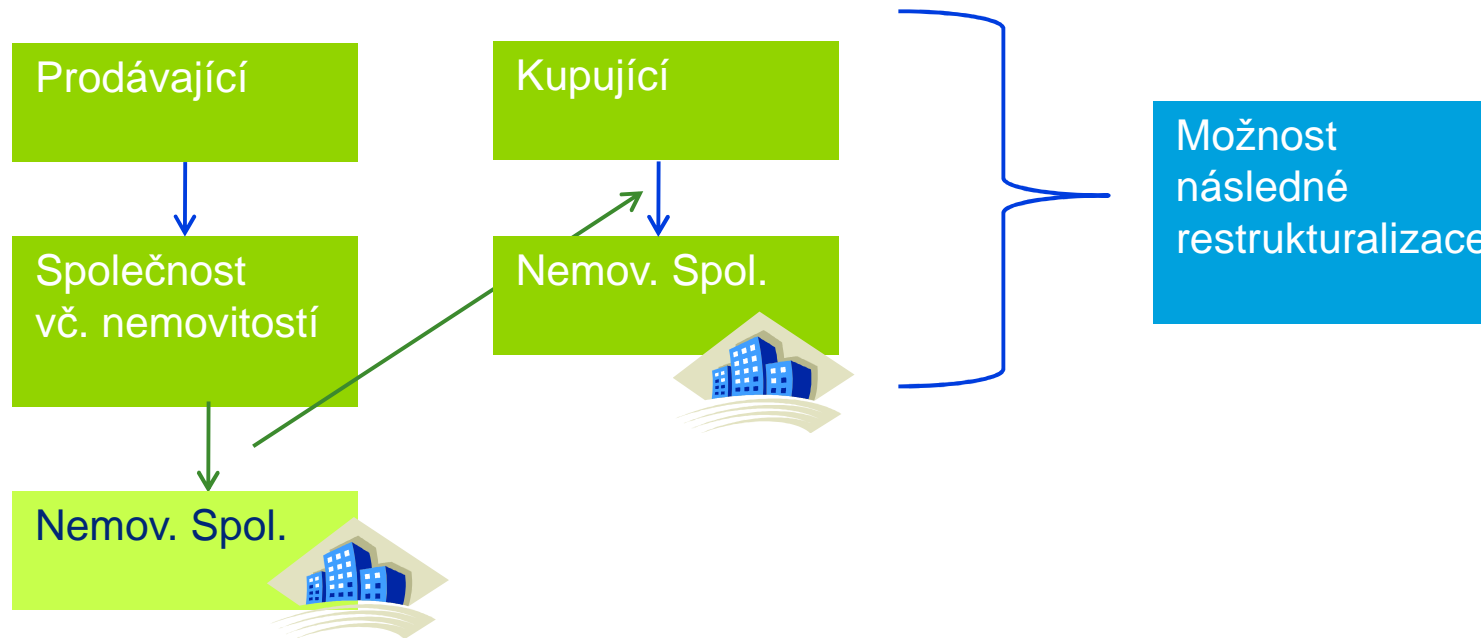
- Proávající:

- Kupující:

- Daň z příjmů / osvobození, popř. prodej mimo ČR
- Daň z převodu: pouze v případě vkladů nem. do 5 let
- Odpisová základna = zůstává nezměněna
- (?) daňová uznatelnost úroků na akvizici

Share deal – základní možnosti vyčlenění nemovitosti

A. Vklad



- Prodávající:
- Kupující:
- Daň z příjmů / osvobození, limitace 1 rok
- Daň z převodu: limitace 5 let na držbu podílu
- Odpisová základna = zůstává nezměněna
- (?) daňová uznatelnost úroků na akvizici

Share deal – základní možnosti vyčlenění nemovitosti

B. Odštěpení / Rozdělení



- Prodávající:
- Kupující:
- Omezení:
- Daň z příjmů / osvobození, limitace 1 rok
- Daň z převodu: osvobození
- Odpisová základna = zůstává nezměněna
- (?) daňová uznatelnost úroků na akvizici
- Vzájemné ručení za závazky

Rekapitulace

	Prodávající	Kupující
Share deal	<ul style="list-style-type: none">• Žádná daň z příjmů• Žádná daň z převodu nem.• Žádná DPH	<ul style="list-style-type: none">• Převod rizik vč. daňových• Nemění se základna pro daňové odpisování majetku• Pro daňovou uznatelnost úroků na financování nutné další kroky
Asset deal	<ul style="list-style-type: none">• Daň z příjmů• Daň z převodu nemovitostí• (DPH)	<ul style="list-style-type: none">• Nepřecházejí rizika vč. daňových• Odpisování z (nové) kupní ceny

Rozhodování o prodeji

- Hlavní faktory ovlivňující způsob prodeje
 - Kdo je prodávající (právnícká či fyzická osoba)
 - Existence daňových a jiných obchodních rizik
 - Doba, do které musí být transakce realizována
 - Byla již prodávajícím vytvořena vhodná struktura umožňující prodej
- Nemovitosti se obvykle obchodují ve formě nemovitostních společností

Dluhové financování transakcí

Asset deal	Share deal
Náklady na financování se přímo spojují s budoucími výnosy z nemovitosti	Náklady na financování jsou o úroveň výše (nedochází k přímému spojení nákladů na financování s budoucími výnosy)
	Daňově efektivnější je přímé dluhové financování (využití možností „debt-push down“)

Vybrané aspekty spojené s ekonomickou krizí

- Ocenění nemovitostí v bilancích nemovitostních společností ve vazbě na pokles jejich hodnoty
- Výkyvy měnových kurzů (versus zajišťovací účetnictví)
- Financování interním nikoliv externím (bankovním) dluhem
 - Daňově pozitivní je nová úprava pravidel nízké kapitalizace:
 - Pouze úvěry od spřízněných osob a back-to-back úvěry
 - 4:1 (debt/equity ratio)
- Ztrátový prodej společnosti – daňově neúčinný náklad pro prodávajícího
- Ztrátový prodej staveb – daňově účinný náklad prodávajícího / daň z převodu nemovitostí
- Oddělení nemovitostí do samostatné entity / prevence obchodních rizik

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/onas.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

© 2009 Deloitte Česká republika