

Deloitte.

Nemovitosti: Co nového v daních?

Přehled daňových novinek



Stavební fórum
4. prosince 2013

Daň z příjmů

Nabývací cena

- Rozdělení nabývací ceny mezi pozemek a „stavbu“ pro daňové účely
- **Vyhláška: §61a** – Metoda ocenění při nabytí více než jedné složky majetku převodem či přechodem podle § 24 odst. 3 písm. b) ZoÚ

(3) Při poměrném rozúčtování celkové pořizovací ceny nebo reprodukční ceny, podle odstavců 1 a 2 se vychází z ocenění všech složek majetku znalcem nebo kvalifikovaným odhadem.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se použijí obdobně i při nabytí více než jedné části majetku.

Vykazování nemovitostí (1/2)

- **Vyhláška §7 (1)** Položka „B.II.1. **Pozemky**“ obsahuje pozemky bez ohledu na výši ocenění, pokud nejsou zbožím (§ 9 odst. 5). Tato položka neobsahuje součásti pozemku, které jsou odpisovány a vykazují se jako majetek nebo jeho části v položkách „B.II.2. Stavby“, „B.II.4. Pěstitelské celky trvalých porostů“ a „B.II.6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek“ podle odstavce 6 písmene a).

(2) Položka „B.II.2. **Stavby**“ obsahuje bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti ... b) právo stavby, pokud není záměrem účetní jednotky realizovat stavbu vyhovující právu stavby a proto není vykazováno jako součást ocenění stavby podle písmene a) nebo jako součást ocenění v rámci položky „C.I. Zásoby“

(6) Položka „B.II.6. **Jiný dlouhodobý hmotný majetek**“ obsahuje bez ohledu na výši ocenění.... c) věcná břemena k pozemku a stavbě s výjimkou užívacího práva, pokud nejsou vykazována jako součást ocenění položky „B.II.2. Stavby“ nebo jako součást ocenění v rámci položky „C.I. Zásoby“.

Vykazování nemovitostí (2/2)

- **Přechodná ustanovení:**
- *Navrhuje se, aby až do vyřazení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a zásob, o kterém bylo účtováno a byl vykazován podle ustanovení § 6, 7, 9, 47, 56 a 61a vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění účinném do 31. prosince 2013, bylo i nadále účtováno a byl vykazován podle ustanovení vyhlášky 500/2002 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2013.*

Vyvolané investice

- **Nově** se budou vztahovat i k rozšíření, zvětšení stávajících věcí – např. i nepřevoditelných (chodník, stávající komunikace a pod).
- ZDP § 29/1 *Do vstupní ceny hmotného majetku uvedeného v § 26 odst. 2 písm. b) a c) lze zahrnout i výdaje (náklady) na vyvolanou investici, kterou se pro účely tohoto zákona rozumí výdaje (náklady) vynaložené na pořízení majetku převedeného do vlastnictví jiné osoby **nebo předaného jiné osobě nebo týkající se změny majetku ve vlastnictví jiné osoby a podmiňujícího funkci nebo užívání hmotného majetku uvedeného v § 26 odst. 2 písm. b) a c).***

Ztráta z prodeje pozemku

- Uznatelnost **ztráty při prodeji pozemku** (omezení příjmem z prodeje zůstává jen u fyzických osob)
- ZDP § 24/2 t) bod 5: *do výše příjmů z prodeje jednotlivého majetku.... pořizovací cena pozemku u poplatníka fyzické osoby*

Právo stavby (1/2)

- V ZDP není uvedeno
- Daňově se uplatní pouze přes odpisy (tzn. bude součástí vstupní ceny stavby)
- Účetně řeší Vyhláška
- Využití v praxi?

Právo stavby (2/2)

- **Vyhláška § 47 Ocenění:**

(6) *Souvisí-li právo stavby s více stavbami vstupuje do nákladů souvisejících s pořízením stavby poměrná část hodnoty práva stavby; ustanovení § 61a odst. 3 a 4 se použijí přiměřeně.*

(7) *V případě zániku stavby vyhovující právu stavby se právo stavby, které je součástí ocenění této stavby, nevyřazuje; ustanovení o naplnění účetních metod v souvislosti s naplněním § 26 odst. 3 zákona tímto nejsou dotčena (tj. **součást vstupní ceny nové výstavby**)*

- **§56(4) Odpisy:** *Pokud je předpokládaná doba užívání stavby vyhovující právu stavby kratší než sjednaná doba, na kterou je právo stavby zřízeno, účetní jednotka v odpisovém plánu zohlední případnou hodnotu práva stavby při vyřazení stavby. Pokud je sjednaná doba, na kterou je právo stavby zřízeno, kratší než předpokládaná doba užívání stavby vyhovující právu stavby, účetní jednotka v odpisovém plánu tuto skutečnost zohlední případnou hodnotou stavby při jejím vyřazení ve zbytkové hodnotě stavby podle odstavce 3.*

Další změny

- Podnikové kombinace (přeměny, vklady, atd.) – z pohledu ZDP bez zásadních změn, nicméně z důvodu RETT odklon od vkladů
- **Přesun daně dědické a darovací do daně z příjmů** – případné mimoúčetní úpravy ZD. U účelových darů na pořízení DHM – snížení pořizovací ceny.
- **Prodloužení časového testu pro osvobození příjmů z prodeje cenných papírů** – akcie do 5% u fyzických osob (z 6ti měsíců na 3 roky)
- **Zjednodušení tvorby opravných položek** k pohledávkám - redukce časových pásem (18/36 měsíců), není třeba hlídat limit 200 tis. Kč, atd.
- Užší vazba základu daně na výsledek hospodaření – snaha zahrnout do základu daně „nerealizované“ kurzové rozdíly zaúčtované do výnosů či nákladů
- Sazba u fondů zůstává 5%
- Úprava odpočitatelných položek (R&D, odborné vzdělávání, dary)

Daň z nabytí
nemovitých věcí, daň z
nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí (1/2)

- Změna terminologie, nová legislativa (340/2013 Sb.) / zdanění nabytí
- Koupě/směna převodce – možnost stanovit poplatníka, jinak nabyvatel
- **Zrušení podmíněčného osvobození při vkladu nemovitostí do ZK** (bez přechodného ustanovení)
- Nově osvobození při nabytí nemovitosti na základě finančního leasingu
- **Rozšíření osvobození pro převod novostaveb** (pozemek/právo stavby jejichž součástí je nová stavba RD, RD a jednotek, nikoliv bytových domů) – nemusí být developer a stavební činnost, limitace 5 let
- Redukce znaleckých posudků (u běžných nemovitostí), možnost uplatnit jako **uznatelný výdaj**
- **Srovnávací daňová hodnota (75%)** – možnost porovnat se směrnou hodnotou (pak vyměří a vypočte FU) nebo zjištěnou cenou
- Zvláštní cena (vklady – odkaz na smlouvu, ZOK, zjištěná cena)
- **Směna** – nově bráno jako 2 převody (zdaní se oba)

Daň z nabytí nemovitých věcí (2/2)

- **Přeměny** – nebudou předmětem daně (tj. žádné přiznání pro osvobození)
- Přílohy – obyčejná kopie, vzdálený přístup správce daně

Daň z nemovitých věcí (1/2)

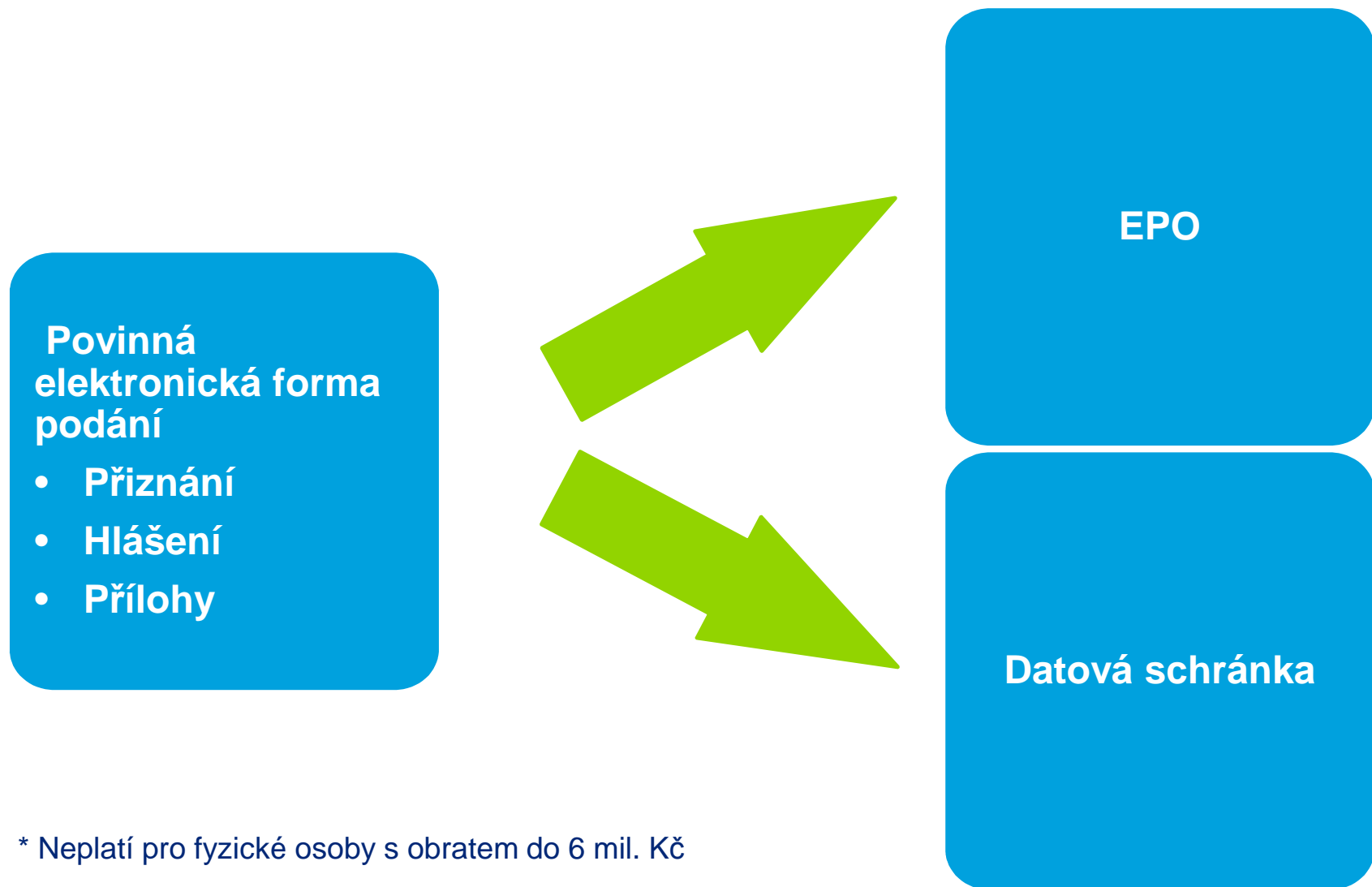
- Terminologie
- Koncepční změna – vymezení předmětu u staveb v příloze (budovy, inženýrské stavby velké)
- Vymezení **jednotky** jako předmět daně ze staveb (byty, nebyt. prostory, smíšené)
- Zpevněné plochy zůstávají
- Poplatníkem vlastník, u pozemku zatíženého právem stavby stavebník
- Úprava sazby o nadzemní podlaží jen pokud přesahuje 1/3 zastavěné plochy (nutné zohlednit v DP)
- Úprava sazby při využití prostoru k podnikání – dle výpočtu
- Dvojí koeficient u jednotek (v návaznosti na charakter souvisejícího pozemku)

Daň z nemovitých věcí (2/2)

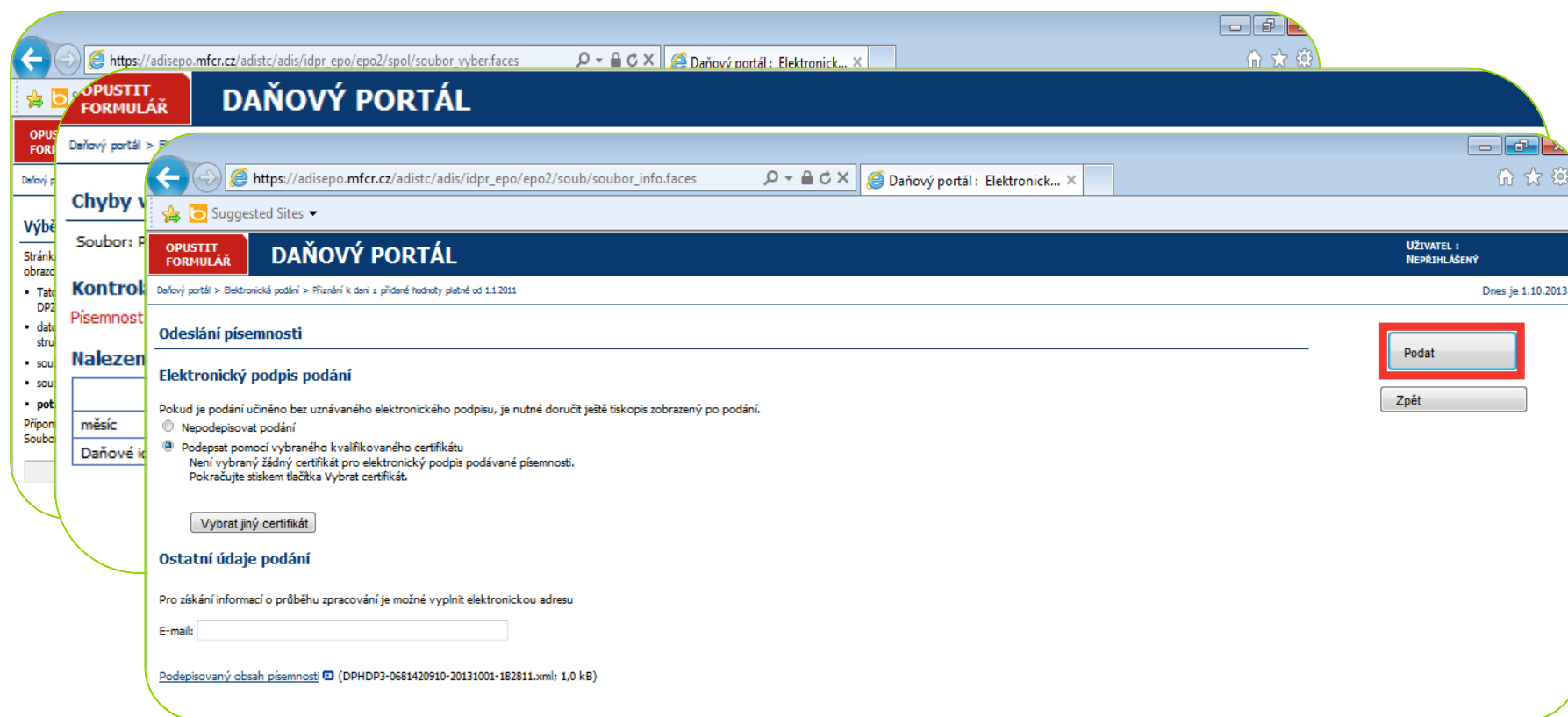
- Přejídná ustanovení: nové přiznání není třeba podávat pouze v případech změny:
 - pozemků, které jsou součástí jednotek a nejsou předmětem daně (§2/2 e)
 - koeficientu u jednotek, kde pozemek přesahuje zastavěnou plochu nebo je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě

DPH

Povinné elektronické podání

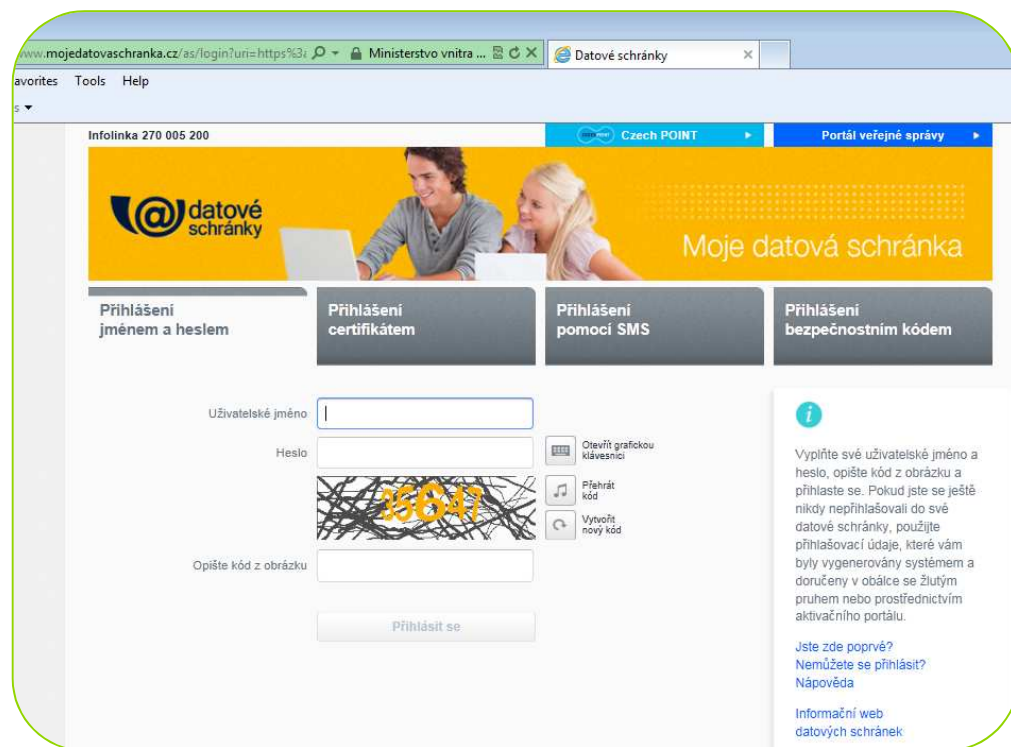


* Neplatí pro fyzické osoby s obratem do 6 mil. Kč



- Elektronický podpis
- XML formát
- Ruční vyplnění vs. automatické vygenerování xml

Datová schránka



- Bez elektronického podpisu
- XML formát
- Archivace podaných dokumentů

Omezení ručení pouze na částky nad určitý limit

- **Ručení vzniká v případě poskytnutí úplaty na jiný než správcem daně zveřejněný bankovní účet jen**
 - *„pokud úplata za toto plnění překračuje dvojnásobek částky podle zákona upravujícího omezení plateb v hotovosti, při jejímž překročení je stanovena povinnost provést platbu bezhotovostně“*
- **Ostatních důvodů pro vznik ručení se úprava netýká**

Nový §56 odst. 1 – dodání vybrané nemovité věci

- *(1) Dodáním vybrané nemovité věci se pro účely osvobození od daně rozumí dodání*
 - *Pozemku*
 - *Práva stavby*
 - *Stavby*
 - *Podzemní stavby se samostatným účelovým určením*
 - *Inženýrské sítě*
 - *Jednotky*
- Definice „dodání vybrané nemovité věci“
- Začlenění práva stavby

Nový §56 odst. 2), 3) a 4)

- *(2) Od daně je osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, která*
 - *je pozemkem, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť, a*
 - *není pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba.*
- *(3) Dodání vybrané nemovité věci jiné než v odstavci 2 je osvobozeno od daně po uplynutí 5 let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve.*
- *(4) Plátce se může rozhodnout, že i po uplynutí lhůty podle odstavce 3 uplatní daň.*
- Zaniká definice stavebního pozemku jako taková
- Ponechání pětileté lhůty
- Ponechání možnosti opce zdanění

Rozšíření případů zdanění převodu pozemků

- (2) *Od daně je osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, která*
 - *je pozemkem, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť, a*
 - *není pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba.*

- 2013 – definice stavebního pozemku

- Nezastavěný se stavebním povolením na stavbu s pevným základem
- Není umístěna stavba jako věc



- 2014 – parametry osvobozeného převodu

- Bez stavebního povolení na stavbu
- Není zřízena stavba s pevným základem
- Není zřízena inženýrská síť



Nový §56 odst. 2), 3)

- (2) *Od daně je osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, která*
 - *je pozemkem, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť, a*
 - *není pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba.*
- (3) *Dodání vybrané nemovité věci jiné než v odstavci 2 je osvobozeno od daně po uplynutí 5 let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve.*

Pozemek pod starou budovou?



Právo stavby – jen využité?



Evropský přístup

- **Budova včetně přiléhajícího pozemku**



- **Členské státy mohou**
 - Vymezit pojem „přiléhající pozemek“

Načerpávání osvobození = Aplikujeme EU právo

Dvě budovy na jedné parcele?



Stará budova na stavební parcele?



- Parcela/Suma parcel
- Průmět budovy do pozemku
- Pozemek geograficky těsně přiléhající
- Pozemek technologicky a provozně zajišťující chod budovy
- Pozemek tvořící s budovou jeden funkční celek

Převod budovy stojící na jedné parcele

„Nová“ budova



„Stará budova“



- Zcela nový přístup v roce 2014
- Nejpravděpodobnější – nutnost členění dle průmětů budov
- Alternativní postup v některých případech možný
- Otázka smluvní dokumentace

Nový pohled na pojem „zřízena inženýrská síť“

Prostý text ZDPH



Dopady EU práva



- *Od daně je osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, která*
 - *je pozemkem, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť*
 - *není pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení...*

Převody práva stavby

Osvobození vs. zdanění



- Členění jediného plnění na dva režimy
- Opomenutí úpravy v jiných ustanoveních zákona
 - DUZP
 - Sazby
 - Úprava odpočtu

Jednotka (byt či nebytový prostor)

- **Zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu**
 - Stejně jako v roce 2013
- **Zahrnuje spoluvlastnický podíl na pozemku**
 - Novinka od roku 2014
 - Rok 2013 – zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
- **Paralelní režim „starých“ a „nových“ jednotek**
- **Reakce novely ZDPH = sjednocuje přístup**
 - *„Jednotka pro účely tohoto zákona vždy zahrnuje podíl na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i podíl na tomto pozemku“*

Svěřenský fond bez právní subjektivity

- **Vlastníkem svěřeného majetku není nikdo**
- **Reakce novely ZDPH = samostatná právnická osoba**
 - DPH ošetření „vkladu“ majetku
- **Služba správy majetku – DPH režim**
- **Možnost využití v DPH optimalizaci**

Zakladatel
fondu



Obmyšlený

Správce

Děkujeme za pozornost!

Roman Ženatý

- Tel.: +420 737 235 540
- E-mail: rzenaty@deloittece.com



Petr Tušakovský

- Tel.: +420 731 450 978
- E-mail: ptusakovsky@deloittece.com



Tereza Tomanová

- Tel.: +420 731 642 218
- E-mail: ttomanova@deloittece.com



Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou, a jejích členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

© 2013 Deloitte Advisory, s.r.o.