

# Daňové aspekty transakcí u nemovitostí

*Eva Zemanová*

*EY*



**EY**

Building a better  
working world

# Daňové aspekty transakcí

---

Typy transakcí a transakční daně:

- ▶ asset deal
- ▶ share deal
- ▶ vklady
- ▶ přeměny

Daň z příjmů u prodávajícího

DPH

Daň z nabytí (z převodu) nemovitých věcí

# Daňové aspekty transakcí

---

- ▶ Asset deal:
  - ▶ Zdanění příjmu z prodeje
  - ▶ DPH – nutno testovat + nová pravidla od 2015
  - ▶ Daň z nabytí 4%
- ▶ Share deal:
  - ▶ Zdanění příjmů z prodeje pokud není osvobozeno, příp. smlouva o zamezení dvojího zdanění (potvrzení o rezidentství)
  - ▶ Nepodléhá DPH
  - ▶ Není předmětem daně z nabytí
  - ▶ Přebírám historii a rizika – indemnity a warranties v kupní smlouvě
  - ▶ Výpočet kupní ceny – snížení z titulu odložené daně (hmotný majetek, daňové ztráty, FX)
  - ▶ Transakční náklady – daňová uznatelnost + nárok na odpočet DPH

# Daňové aspekty transakcí

---

- ▶ Vklad
  - ▶ Neměl by být zdanitelný
  - ▶ DPH – nutno testovat
  - ▶ Daň z nabytí 4%
  - ▶ Nepřebírám historická daňová rizika
  
- ▶ Přeměna (rozdělení, sloučení, odštěpení, atd)
  - ▶ Není zdanitelná
  - ▶ Nepodléhá DPH
  - ▶ Nepodléhá dani z nabytí
  - ▶ S výjimkou odštěpení právní nástupce – přebírám historická daňová rizika, případně ručení

# Aktuální vývoj v daních

---

- ▶ BEPS (base erosion and profit shifting) – iniciativa OECD
  - ▶ Transfer pricing – dokumentace a reporting u nadnárodních společností
  - ▶ Hybridní instrumenty
  - ▶ Skutečný vlastník – certifikát daňového rezidentství
- ▶ Partnerships
  - ▶ Transparentní přístup (skutečný vlastník)?
  - ▶ Lze uplatnit podle výkladu MF, zákon neupravuje
- ▶ Zdanění fondů
  - ▶ Změna od 2015
  - ▶ Prakticky nelze využít pro daňové plánování, riziko zneužití práva

# Uplatnění DPH u nemovitostí v roce 2015

---

- ▶ **Nové definice**
  - ▶ Funkční celek (pozemek se stavbou)
  - ▶ Obytný prostor (+ nové počítání podlahové plochy)
- ▶ **Stará ustanovení**
  - ▶ Pro posouzení, zda je pozemek zastavěný, se aplikuje princip hlavní/vedlejší plnění
  - ▶ Funkční celek
  - ▶ Nové vymezení stavebního pozemku až od roku 2016
- ▶ **Informace GFŘ**

# Osvobozený převod pozemku

---



- ▶ Netvoří funkční celek se stavbou (nezastavěný pozemek)
- ▶ Není to stavební pozemek
  - ▶ Není vydáno stavební povolení

# Osvobozený převod pozemku

---

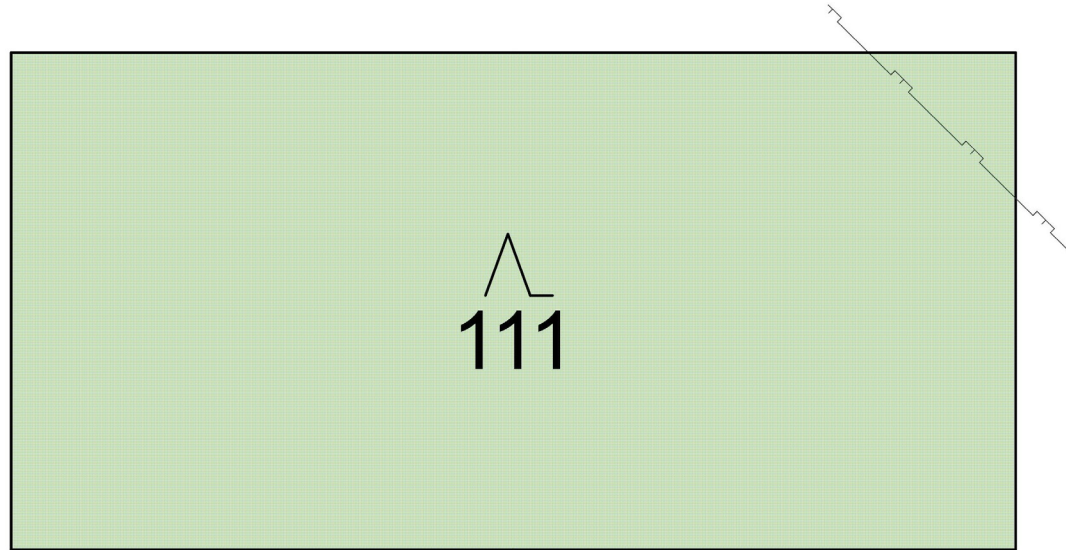


- ▶ Princip hlavního a vedlejšího plnění platí i při převodu pozemku se stavbou
- ▶ Vedlejší plnění slouží k lepšímu využití plnění hlavního



# Osvobozený převod pozemku

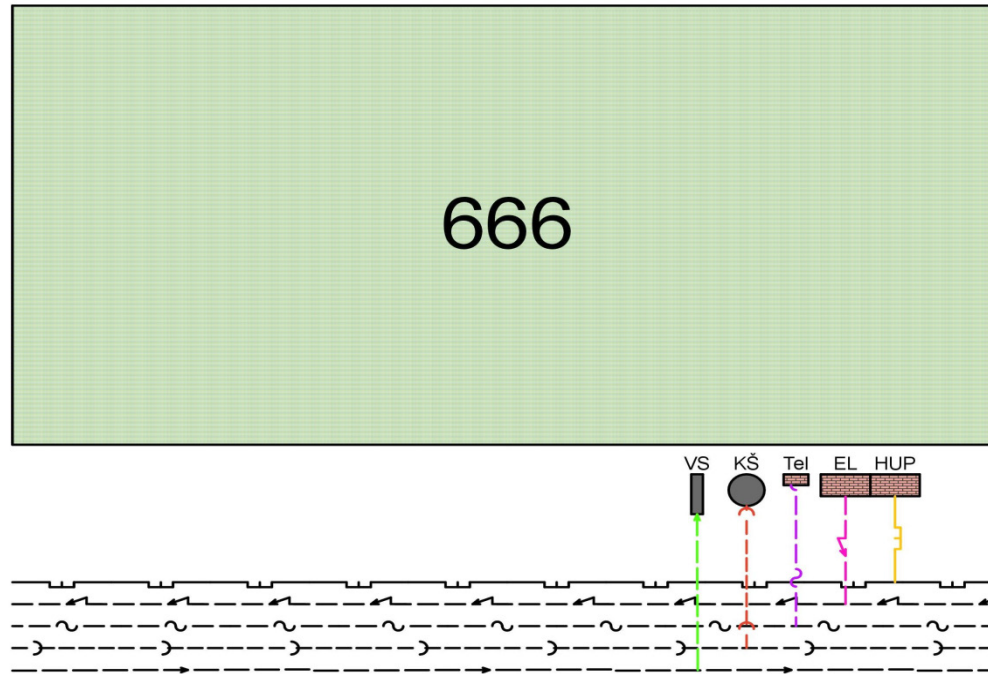
---



- ▶ Inženýrská síť ve vlastnictví 3. osoby netvoří funkční celek s pozemkem
- ▶ Pozemek považován za nezastavěný

# Převod stavebního pozemku

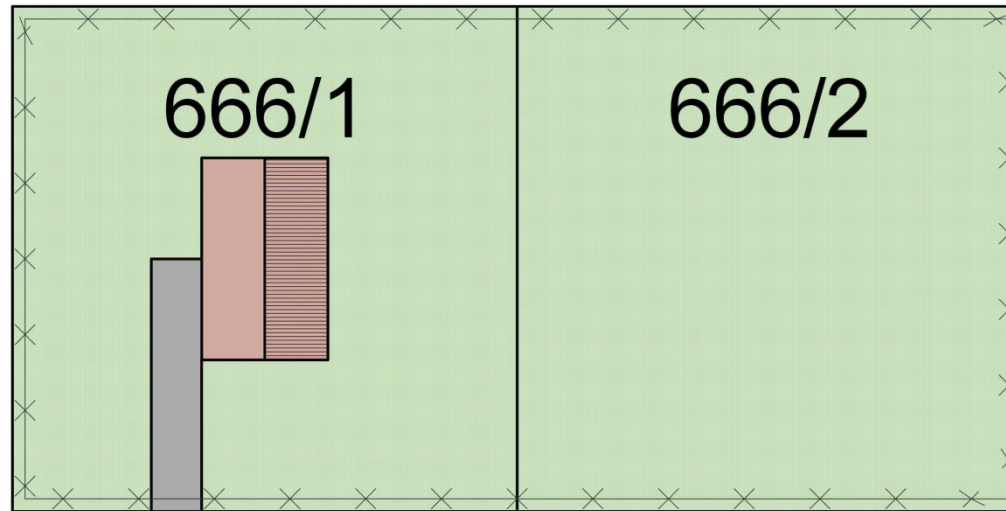
---



- ▶ Pokud není vydáno stavební povolení
  - ▶ V roce 2015 ještě osvobozeno

# Převod pozemku se stavbou

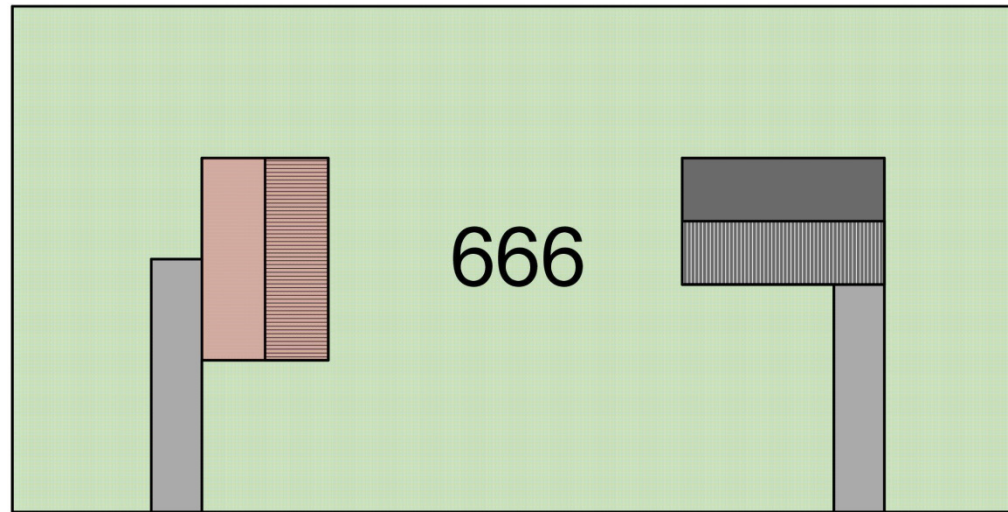
---



- ▶ **Funkční celek**
  - ▶ Pozemek slouží k provozu stavby,
  - ▶ Plní funkce stavby, nebo
  - ▶ Je využíván spolu se stavbou
- ▶ **Stejný režim, jako stavba**
  - ▶ osvobozený po 5 letech od dokončení stavby – kolaudace nebo první užití

# Převod pozemku se stavbou

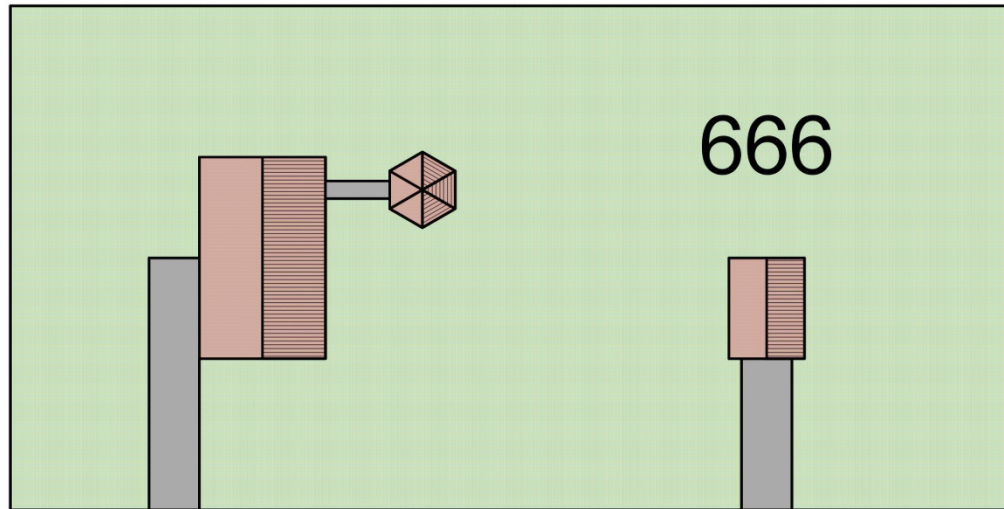
---



- ▶ Stará a nová stavba
- ▶ Pozemek  $\neq$  parcela

# Převod pozemku se stavbou pro sociální bydlení

---



- ▶ Stavbou pro bydlení je i stavba, která
  - ▶ Je zřízena na pozemku, který tvoří jeden funkční celek se stavbou bytového domu nebo rodinného domu
  - ▶ Slouží k využití takové stavby

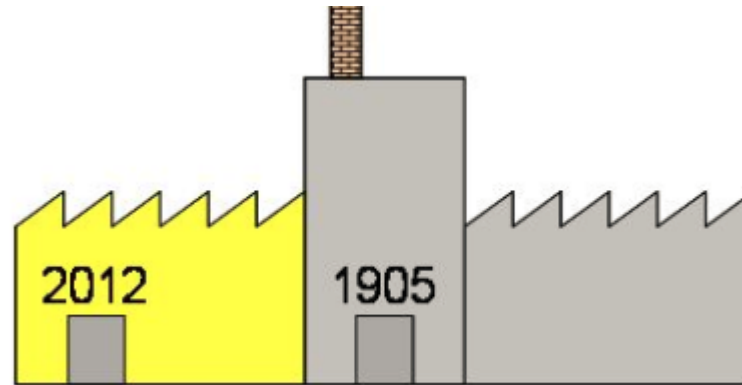
# Převod jednotky



- ▶ Obytný prostor
  - ▶ Soubor místností, případně jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením odpovídá požadavkům na trvalé bydlení.
- ▶ Výpočet podlahové plochy – nařízení vlády č. 366
  - ▶ Nezahrnuje komoru

# Převod „staré“ stavby

---



- ▶ Kolaudace po podstatné přestavbě
  - ▶ 2015 – osvobozeno + úprava nároku na odpočet u technického zhodnocení
  - ▶ 2016 - zdaněno

- ▶ 8 Afs 30/2013-63
  - ▶ Přenechání zhodnoceného majetku nájemcem pronajímateli podléhá DPH
  - ▶ Dopad na DPH u bezúplatného přenechání „hodnoty“?
- ▶ 7 Afs 28/2013-23
  - ▶ Převod technického zhodnocení mezi nájemci
  - ▶ NSS odmítá koncept převodu nájemní smlouvy a převodu práv k technickému zhodnocení
  - ▶ Názor je v rozporu s praxí na trhu



#### Informace o EY

EY je předním celosvětovým poskytovatelem odborných poradenských služeb v oblasti auditu, daní, transakčního a podnikového poradenství. Znalost problematiky a kvalita služeb, které poskytujeme, přispívají k posilování důvěry v kapitálové trhy i v ekonomiky celého světa. Výjimečný lidský a odborný potenciál nám umožňuje hrát významnou roli při vytváření lepšího prostředí pro naše zaměstnance, klienty i pro širší společnost.

Název EY zahrnuje celosvětovou organizaci a může zahrnovat jednu či více členských firem Ernst & Young Global Limited, z nichž každá je samostatnou právníkou osobou. Ernst & Young Global Limited, britská společnost s ručením omezeným garancí, služby klientům neposkytuje. Pro podrobnější informace o naší organizaci navštivte prosím naše webové stránky [ey.com](http://ey.com).

© 2015 Ernst & Young, s.r.o. | Ernst & Young Audit, s.r.o. | E & Y Valuations s.r.o.  
Všechna práva vyhrazena.

Tento materiál má pouze všeobecný informační charakter, na který není možné spoléhat se jako na poskytnutí účetního, daňového ani jiného odborného poradenství. V případě potřeby se prosím obraťte na svého konkrétního poradce.

**ey.com**