

Nájemní vztahy v praxi
Právní, daňové a účetní aspekty
technického zhodnocení
a poskytovaných slev

Tereza Tomanová

Zdeněk Horáček

22. května 2014

Představení a koncepce diskuzního setkání



Tereza Tomanová
daňový poradce



Zdeněk Horáček
právník

1. Co se od nového roku změnilo v nájemních smlouvách
2. Technické zhodnocení pronajatého (propachtovaného) majetku – pohled obou smluvních stran
3. Různé pobídky a slevy, které pronajímatelé poskytují, a jaké jsou jejich účetní a daňové dopady
4. Na co si dát pozor v nájemních a pachtovních smlouvách, abychom předešli negativním daňovým a právním dopadům

Co se od nového roku
změnilo v nájemních
smlouvách

Nájemní smlouvy

Nová úprava nájmu od 1. ledna 2014

- Nájem a nově i pacht
- Přejídná ust. → na staré nájmy se vztahuje nová úprava
→ na „staré pachtu“ se vztahuje stará úprava
- Nejvýraznější novinky
 - Přejídná ustanovení a podnájem (?)
 - Možnost pronajmout i budoucí věc
 - Pronájem prostoru sloužícího k podnikání
 - Zápis nájmu a pachtu do KN
 - Zápis výhrady stroje
 - Náhrada za převzetí zákaznické základny
 - Využitelnost pachtu na inominátní smlouvy
 - Vymezení inventáře u pachtu

Nájemní smlouvy

Daňová úprava od 1. ledna 2014

- **Terminologické úpravy** (pozn. pronájem podniku – od 2014 pacht obchodního závodu)
- **Nájem x pacht**
 - *Sjednocení pojmů pro účely ZDP – nájem zahrnuje i pacht*
 - *ZÚ/Vyhláška jen terminologické změny*
 - *DPH nerozlišuje*
- **Podnájem** – z pohledu ZDP problematické (např. odpisy TZ)

Technické zhodnocení
pronajatého (propachtovaného)
majetku – pohled obou
smluvních stran

Technické zhodnocení v nájemních smlouvách

Právní úprava

- § 28 odst. 3 ZDP nezměněn
 - (...) *technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku (...), jsou-li hrazené nájemcem, může na základě písemné smlouvy odpisovat nájemce, pokud není vstupní cena u odpisovatele hmotného majetku zvýšena o tyto výdaje (...)*
- Dle povahy zhodnocení případně potřeba stavební povolení / ohlášení stavebnímu úřadu

Technické zhodnocení v nájemních smlouvách

NOZ

- **Pronajímatel:** § 2209 NOZ – *během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit*
- **Nájemce:** § 2220 NOZ
 - *Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.*
 - *Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.*



Technické zhodnocení v nájemních smlouvách

Daňové a účetní aspekty

- Koncept ZDP a účetnictví (DPH neřeší, až při vypořádání/předání)
- **Účetnictví** – původně odkaz na definici TZ v ZDP, od 2014 si limit pro technické zhodnocení budov a staveb účetní jednotka stanoví **vlastním rozhodnutím** (při zohlednění principů ZoÚ a významnosti)
- **ZDP** vymezuje
 - *Definici TZ*
 - *Podmínky, za kterých může nájemce TZ odepisovat (nájem, souhlas vlastníka a nezvýšení VC, zatřídění)*
 - *Dopady při vzniku/ukončení nájemního vztahu (vypořádání, apod.)*

Technické zhodnocení v nájemních smlouvách

TZ – pronajímatel (P) x nájemce (N)

Situace	Dopady P	Dopady N
TZ zajistí a hradí P	Zvýšená VC	-/zvýšení nájmu?
TZ zajistí N jako součást úhrady nájemného	Časové rozlišení části nájemného, zvýšení VC	Časové rozlišení části nájemného
TZ zajistí a hradí N nad rámec nájemného (P nezvýší VC, N neodepisuje TZ)	Při ukončení nájmu nepeněžní příjem (DZC nebo posudek), zvýšení VC	Výdaje na TZ DUN jen do 40 tis. Kč
TZ zajistí a hradí N nad rámec nájemného (P nezvýší VC, N odepisuje TZ)	Při ukončení nájmu nepeněžní příjem (DZC nebo posudek), zvýšení VC	DUN odpisy, při ukončení DZC je DUN jen do výše úhrady
TZ zajistí a hradí N nad rámec nájemného (P zvýší VC, N neodepisuje TZ)	Při dokončení TZ nepeněžní příjem (plná výše nákladů), zvýšení VC	DNN výdaje na TZ

Technické zhodnocení v nájemních smlouvách

TZ – běžná praxe versus zákon

- Kanceláře – příčky, vybavení (kabely) atd.
- Bezbariérové úpravy a výtahy ve starších budovách
- Výlohy a design obchodů v obchodních centrech
- Specifické úpravy skladových prostor
- Ukázkový (vzorový) byt
- Ukotvení/základy ke strojům ve výrobních halách

Různé pobídky a slevy,
které pronajímatele
poskytují, a jaké jsou jejich
účetní a daňové dopady

Slevy v nájmech a pachttech

Zákonné slevy předpokládané NOZ

- § 2208/1 – neodstranění vady bez zbytečného odkladu
- § 2210/2 – nepřiměřeně dlouhá či omezující oprava
- § 2212 – rušení nebo jiné dotčení práv ze strany třetí osoby
- § 2219 – podstatné obtíže při prohlídce, opravě nebo údržbě
- § 2226 – zánik části předmětu nájmu

- Slevu lze dohodnout i smluvně

Slevy v nájmech a pachttech

Daňové a účetní aspekty slev a pobídek

- Zákonné slevy (nejsou splněny podmínky)
- Běžná praxe – incentivy pro nové/stávající nájemce
 - *Poskytnutí určitého období pronájmu zdarma/sleva (rent free period),*
 - *Uhrazení nákladů na relokaci*
 - *Poskytnutí příspěvku nebo přímo úprav nájemných prostor (fit-outs) podle konkrétních požadavků nájemce*
- Časové rozlišení nákladů/výnosů po dobu trvání nájmu
- Přefakturace, úhrada nákladů na TZ
- Nutné vždy zvážit konkrétní situaci a charakter plnění (sleva z nájmu?)
- DPH režim

Na co si dát pozor v nájemních
a pachtovních smlouvách,
abychom předešli negativním
daňovým a právním dopadům

Nájemní smlouvy

Na co si dát po 1. lednu 2014 pozor

- Nevýhodná ustanovení lze smluvně vyloučit nebo upravit
 - Jednostranné započtení
 - Zápis do KN
 - Zákaz změn věci pronajímatelem
 - Poskytování služeb spojených s nájmem
 - Odpovědnost za škodu
 - Smluvní pokuta
 - Odstoupení od smlouvy
 - Výpovědní důvody (změna okolností, částečný zánik pronajaté věci, výpovědní doba při závažném porušení povinností)
 - Náhrada za převzetí zákaznické základny

Nájemní smlouvy

Nezapomeňte na daňový dopad:

- Smluvních pokut
- Přefakturace služeb (správa, administrativa, poplatky, energie)
- Úpravy TZ v nájemní smlouvě (souhlas, úhrada nákladů, vypořádání při ukončení atd.)
- Načasování vybudování/likvidace TZ s ohledem na uzavření/ukončení smlouvy
- Režimu TZ nemovitých kulturních památek – historické centrum
- Formulace slev, pobídek a zajištění dovybavení (pozor na TZ)
- Časového rozlišení slev a pobídek
- Definice úplaty (DPH)
- Obchodních dohod a právních garancí

Děkujeme za pozornost!

Tereza Tomanová

Tel: +420 246 042 503

E-mail: ttomanova@deloitteCE.com

Zdeněk Horáček

Tel: +420 246 042 812

E-mail: zhoracek@deloitteCE.com

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 200 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 3 900 zaměstnanců ze 34 pracovišť v 17 zemích.