

Deloitte.

Výstavba, development
a daně
Právní a daňové novinky

19. března 2015



Agenda

Právní a daňové novinky

- Akvizice
- Výstavba
- Prodej



Akvizice

Akvizice

Aktuální právní otázky

- Předsmluvní odpovědnost při vyjednávání akvizice
- Katastr nemovitostí – důvěra v zápis do KN a dopad do DD procedur (materiální publicita)
- Pozor na předkupní práva ze zákona + obnovené předkupní právo spoluvlastníků
- Projekty na cizích pozemcích – klíčová rizika
- Co nově sledovat u share-deal akvizic

Akvizice

Problematika pozemků a DPH

2015

- Pozemek je bez stavebního povolení na stavbu
- Není na něm zřízena stavba s pevným základem
- Není na něm zřízena inženýrská síť

2016

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Nejde o stavební pozemek | <ul style="list-style-type: none">• Správní úkony za účelem výstavby• Přípravné stavební práce na něm (nebo v jeho okolí) |
| <ul style="list-style-type: none">• Nejde o pozemek tvořící funkční celek se stavbou (ten nemůže tvořit v případě „cizí“ sítě) | <ul style="list-style-type: none">• Slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí, nebo• Slouží k plnění její funkce, nebo• Je využíván spolu s takovou stavbou |

Akvizice

Daň z příjmů / Daň z nabytí nemovitých věcí

Aktuální body

- DTL (deferred tax liability) / odložený daňový závazek (řešení v rámci LOI/SPA)
- Odštěpení vs. Vklady (vklady podléhají dani z převodu nemovitostí / řešení formou odštěpení)
- Transfer pricing – TP dokumentace a výstupy v rámci DD
- Přeceňovací rozdíly u podnikových kombinacích (fúzí a rozdělení)

Výstavba

Výstavba

Aktuální právní otázky 1/2

- Zasmílnění výstavby:
 - Jednotná úprava SoD (a příkazu) v NOZ
 - Veškerá ustanovení umožňují odchýlnou smluvní úpravu (s výjimkou § 2629 odst. 2 NOZ = zkrácení reklamační doby k újmě objednatele, který je slabší stranou)
- V NOZ pouze základní úprava nevhodná pro větší projekty (platí pro SoD i pro poskytování služeb projektanta, konzultanta, dozoru, správce stavby apod. na větších projektech):
 - Nedostatečná alokace rizika
 - Nedostatečné změnové procesy
 - Nedostatečné z hlediska řízení času a claimů
- Doporučení: používat vzorové (standardizované) smlouvy/obch. podmínky

Výstavba

Aktuální právní otázky 2/2

- Skryté vady stavby je třeba uplatnit v pětileté lhůtě (na rozdíl od ObchZ neuplatnění nemá za následek zánik nároku, pokud zhotovitel pozdní reklamaci nenamítne; zkrácení lhůty bude neúčinné vůči objednateli, je-li slabší stranou smlouvy)
- Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.
- Společná odpovědnost za vady (§2630 NOZ) – Bylo-li plněno vadně, je vzhledem k tomu, co sám dodal, zavázán se zhotovitelem společně a nerozdílně:
 - Subdodavatel zhotovitele,
 - Zhotovitel stavební dokumentace, a
 - Osoba provádějící dozor nad stavbou.

Výstavba

Problematika DPH

- Samovyměření DPH u stavebních prací
- Riziko zdržování nadměrných odpočtů správcem daně – judikatura NSS
- Zpoždění projektu – oznámení o zrušení registrace k DPH
- Zmařená investice – dopady na DPH
- Výstavba infrastruktury pro municipalitu – existuje nárok na odpočet DPH?

Výstavba a provoz

Daň z příjmů / Daň z nabytí nemovitých věcí

Aktuální body

- Převod technického zhodnocení mezi nájemci (judikatura / NSS 7 Afs 28/2013)
- Inženýrské sítě (daň z nabytí / novela od 1.1.2016)
- Právo stavby
- Bezúročné půjčky
- Elektronizace podání

Prodej

Prodej

Aktuální právní otázky

- Dtto akvizice
- Nová definice jednotky a praktické důsledky
- Nabývání/převody jednotek
- Aktuální varianty vymezení garážových stání a jejich převody
- Využití přídavného spoluvlastnictví

Prodej

Byt (obytný prostor) pro sociální bydlení

2014

- Podlahová plocha = vnitřní „nášlapná“ plocha
- Započítat i místnosti tvořící příslušenství bytu
(Místností je místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami)
- Nezapočítat podíl na společné části domu

2015

- Plocha včetně svislých konstrukcí – viz. Nařízení vlády č. 366 = součástí výměry bytu i předměty zabudované ve zdech + plocha pod vnitřními stěnami
- Nezapočítávat místnosti tvořící příslušenství bytu
(Není definice místnosti)
- Nezapočítat podíl na společné části domu

Prodej

Osvobození od DPH při dodání staveb

2015

- 5 let od první kolaudace (3 roky u staveb pořízených do 31.12.2012)
- Včetně přiléhajícího pozemku
- Opce zdanění

2016

- 5 let od první kolaudace, ale znovu se rozbíhá po jakékoli „**podstatné změně**“ stavby
 - Ne u staveb pořízených do 31.12.2012
- Včetně **pozemku tvořícího funkční celek** se stavbou
- Opce - nutný souhlas kupujícího
- Umožněno i u převodu pozemku
- Režim přenesení daňové povinnosti

Prodej

Úprava/vyrovnání odpočtu DPH

- Povinnost vracet část/celou hodnotu DPH uplatněnou při výstavbě, pokud dojde k osvobozenému převodu nemovité věci
- Nemožnost uplatnit DPH u souvisejících přijatých plnění – např. provize makléře za zprostředkování prodeje osvobozené bytové jednotky
- Alternativní možnosti – pronájem nemovité věci, poskytování ubytovacích služeb

Prodej

Daň z příjmů / Daň z nabytí nemovitých věcí

Aktuální body

- Stanovení základu daně z převodu nemovitostí ve vztahu k DPH

Novela zákona o dani z nabytí nemovitých věcí

- Plánovaná účinnost od 1. ledna 2016, hlavní změny:
 - Sjednocení osoby poplatníka v osobě nabyvatele, vypuštění úpravy ručitele
 - Inženýrské sítě a jejich části (dle NOZ) – upřesnění předmětu daně v této souvislosti
 - Rozšíření předmětu daně o případy prodloužení práva stavby

Otázky



Kontakty



MARTIN BOHUSLAV

Advokát/Associate Partner

Tel.: +420 724 583 971

E-mail: mbohuslav@deloitteCE.com



MARTIN LINHART

Ředitel

Tel.: +420 731 450 598

E-mail: mlinhart@deloitteCE.com

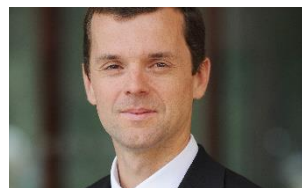


PETR TUŠAKOVSKÝ

Senior manažer

Tel.: +420 731 450 978

E-mail: ptusakovsky@deloitteCE.com



ROMAN ŽENATÝ

Senior manažer

Tel.: +420 737 235 540

E-mail: rzenaty@deloitteCE.com

Mobilní aplikace Deloitte CZ



[Zpravodaje](#) | [Studie](#) | [Semináře](#) | [Novinky](#) | [Videa](#)

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejich 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 jejich 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 4 700 zaměstnanců ze 37 pracovišť v 17 zemích.