

**Deloitte.**

## Daňové a právní novinky 2016

Březen 2016



15  
taxes

# Novela stavebního zákona

# Novela stavebního zákona

## Proces přijímání novely

- Do vlády dne 25. ledna 2016 předložilo MMR společně s MŽP
  - Po projednání v pracovních komisích LRV
  - Projednání na LRV ve čtvrtek 24. března 2016
- Uplatněno celkem 2142 připomínek (z toho 1602 zásadních)
- Změna dalších 34 zákonů
- Účinnost plánována od 1.1.2017

# Novela stavebního zákona

## Hlavní cíle novely

- Hlavním cílem novely stavebního zákona je **zjednodušení územních a stavebně právních procesů, včetně integrace procesu EIA**
  - **Koordinované řízení** (dříve „JPŘ“) = v jednom řízení **pro stavbu nebo soubor staveb**
    - Umístění stavby
    - Povolení stavby
    - EIA
    - Případná další povolení ke stavbě (např. povolení k nakládání s vodami v případě vodního díla)
  - Koordinované řízení by měl vést stavební úřad příslušný k povolení stavby
    - V případě souboru staveb příslušný ke stavbě hlavní (soulad s ÚPD posuzuje úřad územního plánování nebo krajský úřad)

# Novela stavebního zákona

## Hlavní změny na úseku územního plánování I/

- 1. Zkrácení procesu pořizování změn a aktualizací územně plánovacích dokumentací** v případech, kdy nebudou vyžadovány varianty řešení; v takových případech na rozhodnutí o pořízení aktualizace nebo změny bude navazovat přímo zpracování návrhu, v těchto případech se dále navrhuje sloučit společné jednání a veřejné projednání návrhu změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace
- 2. Cyklus úplných aktualizací územně analytických podkladů bude prodloužen z 2 na 4 roky**, ustanovení o průběžných aktualizacích doplňujících databáze při vzniku nových skutečností se nemění
- 3. Bude umožněno využití údajů o území a územně analytických podkladů pro veškeré činnosti veřejné správy** (dosud omezeno na územní plánování)
- 4. Ve vztahu k správnímu řádu a soudnímu řádu správnímu budou zkráceny lhůty pro podání návrhu na přezkum opatření obecné povahy na 1 rok** ode dne nabytí jeho účinnosti, dosavadní 3 roky u územně plánovací dokumentace působí velkou nestabilitu a nejistotu v území a zejména komplikují přípravu území pro výstavbu

# Novela stavebního zákona

## Hlavní změny na úseku územního plánování II/

5. V navazujících řízeních, v rámci kterých budou posuzovány záměry na provedení změn v území, budou **soulad s územně plánovací dokumentací a záměry územního plánování**, stejně jako naplňování cílů a úkolů územního plánování a koordinace využití území zajišťovány **formou závazných stanovisek úřadu územního plánování nebo krajského úřadu**
6. Podmínkou účinnosti aktualizace a změny územně plánovací dokumentace bude **zveřejnění právního stavu této dokumentace po aktualizaci nebo změně** z důvodu odstranění pochybností o aktuálním znění platné územně plánovací dokumentace
7. **Územní studii bude smět nechat zpracovat i žadatel/investor**, a to z důvodu urychlení přípravy území pro realizaci záměru na provedení změny v území
8. **Dokumenty územního plánování budou povinně zveřejňovány na internetu**
9. **Zrušení pražských stavebních předpisů**

# Novela stavebního zákona

## Hlavní změny na úseku stavebního řádu

10. Zavedení možnosti **spojení územního a stavebního řízení do jednoho koordinovaného řízení s vydáváním jednoho koordinovaného povolení, a to jak u jednotlivé stavby, tak i u souboru staveb** (vybraných staveb speciálních a jiných) **s výjimkou vodních děl**
  - Příslušným k vedení koordinovaného řízení u obecných staveb **bude obecný stavební úřad**, u vybraných dopravních staveb speciální stavební úřad, u vodních děl příslušný vodoprávní úřad, u vybraných energetických staveb Ministerstvo průmyslu a obchodu
11. **Integrace procesu posuzování vlivů na životní prostředí** do koordinovaného řízení a do samostatného územního řízení
12. **Navrácení kolaudačního řízení v případech**, kdy nebude možné vydat kolaudační souhlas
13. **Úprava povolení stavebního úřadu jako veřejnoprávního titulu**, který opravňuje stavebníka provést stavební záměr podle předpisů veřejného práva; před zahájením provádění stavebního záměru je stavebník povinen zajistit si příslušné oprávnění

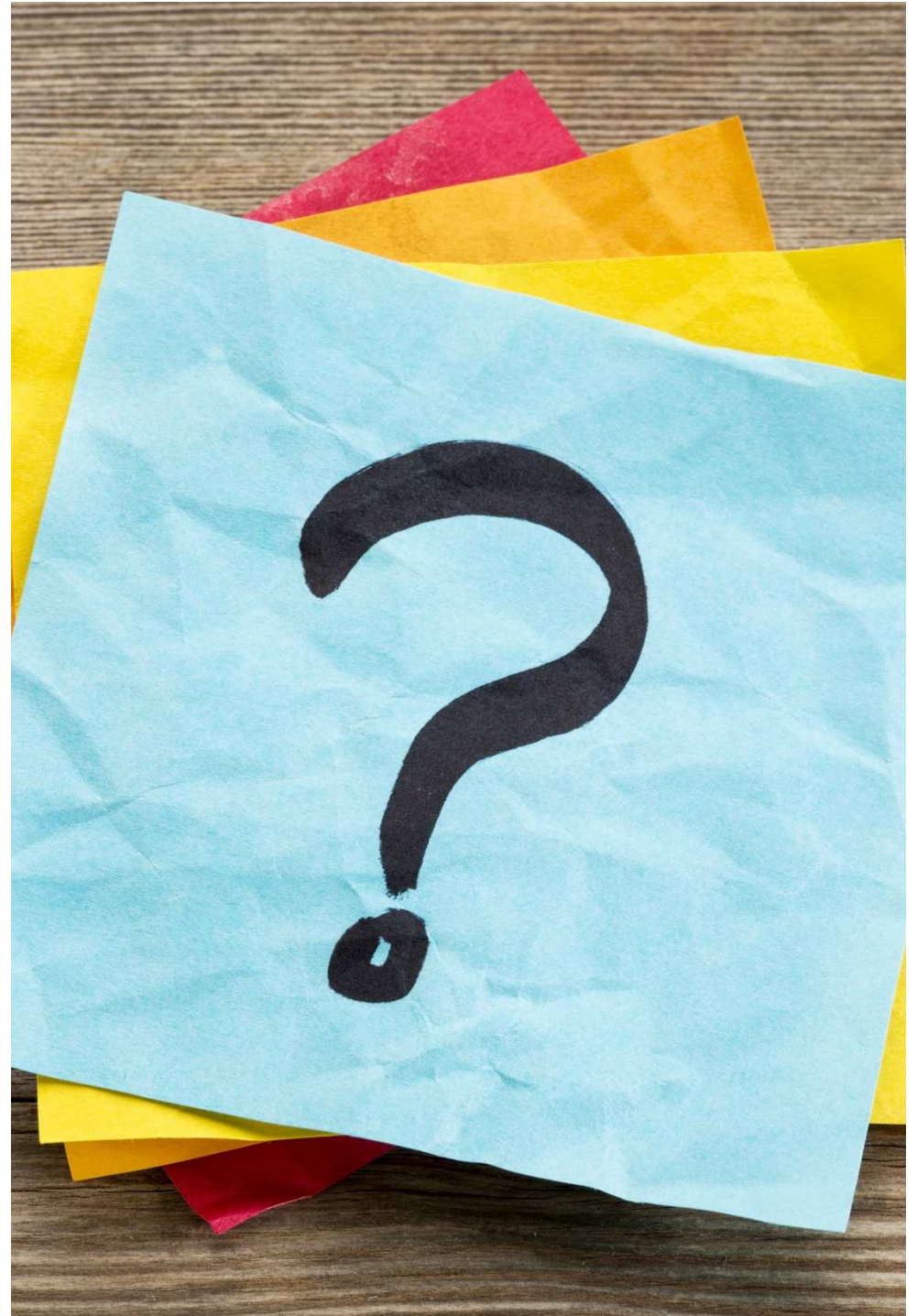
# Novela stavebního zákona

## Hlavní rozpory k řešení ve vládě

- Návrh zákona je vládě předkládán s rozpory, **zejména**
  1. Možnost povolovat v koordinovaném řízení v rámci souboru staveb jako vedlejší stavby **rovněž vodní díla** vyžadující nakládání s vodami
  2. V případě integrace procesu EIA do koordinovaného řízení možnost podání odvolání dotčenou veřejností i v případě, že nebyla účastníkem řízení v prvním stupni
  3. Zachování kompetence pražských stavebních předpisů



# Otázky



# Kontakty



**Martin Bohuslav**  
**Advokát, Associate Partner**

Tel.: +420 724 583 971

E-mail: [mbohuslav@deloitteCE.com](mailto:mbohuslav@deloitteCE.com)



**Zdeněk Horáček**  
**Advokát**

Tel.: +420 725 001 424

E-mail: [zhoracek@deloitteCE.com](mailto:zhoracek@deloitteCE.com)

# Daň z příjmů

*(Daň z nabytí nemovitých věcí)*

# Daň z nabytí nemovitých věcí

## Proces přijímání novely

- Tisk 639 – první čtení v Poslanecké sněmovně proběhlo 10. února 2016 (lhůta pro podávání pozměňovacích návrhů do 24.3.), předpokládaná účinnost zákona 1.4.

### Hlavní změna:

 Sjednocení osoby poplatníka daně = nabyvatel nemovité věci

# Daň z příjmů

## Novela 2016

- Tisk 612 – schváleno Poslaneckou sněmovnou, zařazeno na program 21. schůze Senátu (od 6.4.2014), předpokládaná účinnost počínaje prvním dnem měsíce následujícího po dni vyhlášením zákona

### Hlavní změny:

- Směrnice EU o společném systému zdanění mateřských a dceřiných společností – zneužití práva (Důvodová zpráva k bodu 3 novely zákona)
- Hybridní úvěrové nástroje (§ 19/2/c)

# Daň z příjmů

## Novela 2017 – věcný záměr

- Fáze návrhu novely – připomínkové řízení

**Hlavní změny:** dílčí úpravy ZDP, mj:

- Nezdánitelné výnosy do výše přeúčtovaných daňově neuznatelných nákladů (§ 23/4/e)
- Likvidace související s novou výstavbou (§ 29/1)
- Úroky z úvěrů a půjček resp. úvěrových finančních nástrojů od FO (§ 24/2/zi)
- Technické zhodnocení u nevlastníka (§ 28/7)
- Daňová ztráta (§ 38/2)

# Judikatura I – Daňová uznatelnost úroků při restrukturalizacích – zneužití práva

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu (9 Afs 57/2015 – 120)
  - **Závěr NSS:**
    - Zneužití práva (hlavním účel transakce – daňová optimalizace)
    - *„Je třeba pečlivě rozlišovat situaci, kdy daňový subjekt volí z různých do úvahy přicházejících alternativ, které mají svůj samostatný smysl, tu, která je pro něho daňově nejvýhodnější, což je legitimní, právem aprobovaný postup, od situace, kdy právě hlavním smyslem dané činnosti či transakce je získání daňového zvýhodnění.“*
    - *„Subjektivní prvek je u daňového subjektu naplněn tím, že hlavním smyslem účelově vytvořených podmínek v rámci restrukturalizace bylo získání daňového zvýhodnění.“*

# Judikatura II – Daňová uznatelnost úroků při restrukturalizacích

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu (7 Afs 55/2013-37) – SILON
  - **Popis situace:** Spor byl o daňovou uznatelnost úroku z půjčky/úvěru, která byla poskytnuta na nákup podílu ve společnosti, přičemž následně došlo k fúzi nakoupené společnosti a společnosti, která podíl kupovala.
  - **Závěr NSS:**
    - Nelze automaticky předjímat, že úroky z úvěru na nákup podílu jsou daňově neuznatelné dle § 25/1/i se zdůvodněním, že související příjem ve formě podílu na se nezahrnuje do základu daně.
    - Po daňovém subjektu nelze požadovat, aby prokazoval negativní skutečnost, tj. že nedosáhl na příjmy, které se nezahrnují do základu daně (ani to nemělo být účelem jejich nákupu).
    - Je nutné nejprve daňový subjekt vyzvat, aby prokázal s jakými konkrétními příjmy souvisí úrokové náklady, přičemž teprve následně je možné zkoumat zda byly vynaloženy dle § 24/1.

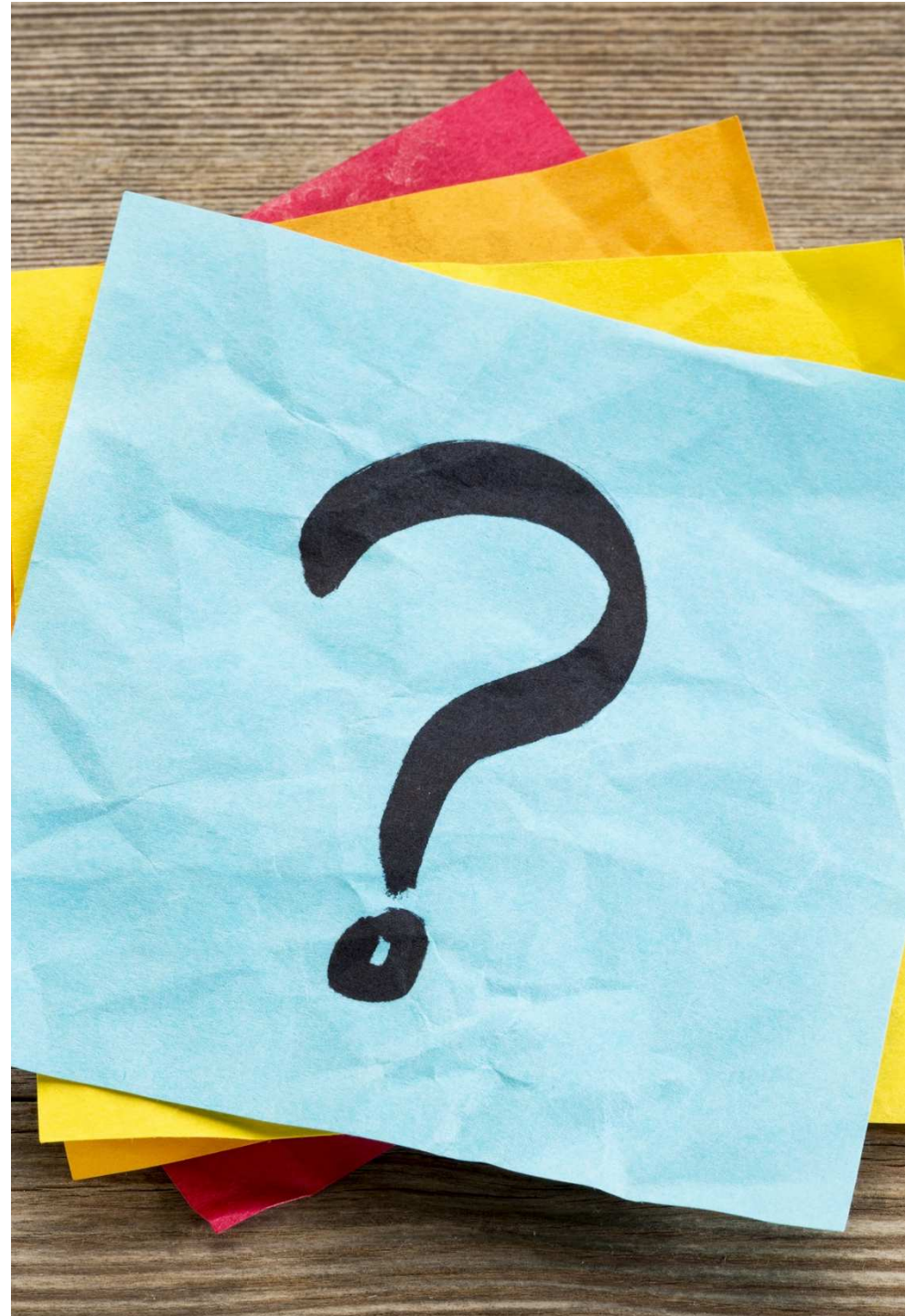


## Judikatura III – Substance

Prokázání, že plnění je nákladem na dosažení, zajištění a udržení příjmů dle § 24 ZDP

- **Management fees** – (2 Afs 8/2014 – 174)
- **Zprostředkovatelské provize** – (9 Afs 53/2014 – 73)
- **„Commiment fee“** – (5 Afs 61/2015 – 52)

# Otázky



# Kontakty



**Roman Ženatý**  
**Director**

Tel.: +420 737 235 540

E-mail: [rzenaty@deloitteCE.com](mailto:rzenaty@deloitteCE.com)

# Uplatňování DPH u nemovitých věcí v roce 2016

# DPH u nemovitých věcí

## Osvobození při dodání pozemku

- Legislativní rámec:
  - Novela §56 zákona o DPH od ledna 2016
  - Informace GFŘ k uplatňování DPH u nemovitých věcí po 1.1.2016
- Dle zákona o DPH je dodání pozemku osvobozeno, pokud:
  - **Netvoří funkční celek** se stavbou pevně spojenou se zemí a
  - **Nejedná se o stavební pozemek**
- V praxi:
  - Rozšíření množiny pozemků, jejichž dodání není možné osvobodit
  - Pokud prodávající nesprávně uplatní DPH na výstupu, kupující nebude mít nárok na odpočet DPH
  - Pokud prodávající nesprávně osvobodí dodání a správce daně DPH doměří, kupující se může dostat za určitých podmínek do pozice ručitele

# Osvobození při dodání pozemku

## Stavební pozemek

- Pozemek, na kterém **má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí**, a:
  - Který je nebo byl předmětem *stavebních prací* nebo *správních úkonů* za účelem zhotovení této stavby nebo
  - *V jehož okolí* jsou nebo byly prováděny *stavební práce* za účelem zhotovení této stavby

*Stavební práce* = dle Informace jakékoliv stavební úkony včetně stavebních úkonů za účelem odstranění staveb (např. příprava staveniště, zpevnění komunikace, odlesnění pozemku, atd.)

*Správní úkon* = dle Informace například podání návrhu na změnu územního plánu, zahájení řízení z moci úřední či vydání písemností se situačním výkresem

- Pozemek, na kterém **může být zhotovena stavba pevně spojená se zemí na základě stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášené stavby** dle stavebního zákona

# Osvobození při dodání pozemku

## Stavební pozemek

- Zákon o DPH a související Informaci je třeba vykládat ve světle Směrnice (přímý vs. nepřímý účinek)
- Důležitý je záměr smluvních stran podložený jejich jednáním a souvisejícími správními úkony
- Je třeba detailně znát skutečný stav konkrétního pozemku – plátcí daně musí být připraveni své rozhodnutí uplatnit/neuplatnit DPH podložit správci daně důkazními prostředky
- Při přípravě smluvní dokumentace je zapotřebí myslet na nová pravidla – doporučujeme do smlouvy uvést informace rozhodující pro uplatnění DPH v souladu se zákonem
- Dobrovolné uplatnění DPH na výstupu lze použít pouze v případě, kdy je dodání pozemku osvobozeno od DPH

# Osvobození při dodání pozemku

## Stavební pozemek





# Osvobození při dodání pozemku

## Funkční celek

- Pozemek tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, pokud:
  - **Slouží k provozu stavby** nebo
  - **Slouží k plnění její funkce** nebo
  - **Je využíván spolu s takovou stavbou**

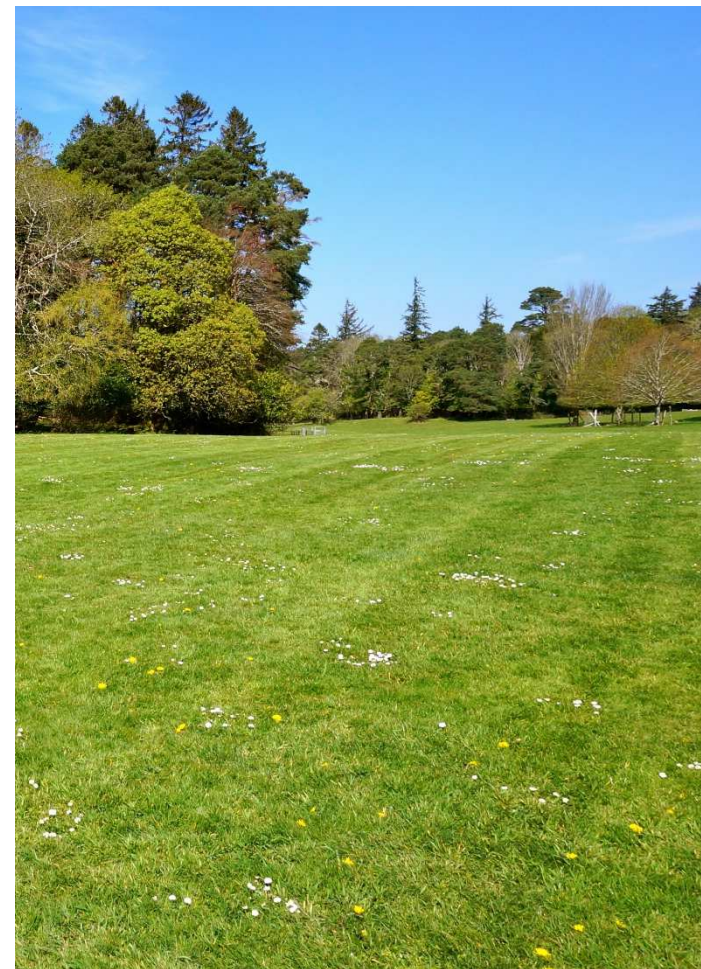
*Pozemky objektivně a nepochybně sloužící a patřící ke stavbě – hlavní a vedlejší plnění, pozemek přiléhající ke stavbě*

*I pozemky prostorově oddělené od stavby, s níž tvoří funkční celek*

- Touto stavbou není inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku
- Pokud pozemek tvoří funkční celek se stavbou spojenou se zemí, přebírá obecně DPH režim stavby (s výjimkou např. drobných staveb) – pokud je cílem transakce

# Osvobození při dodání pozemku

## Funkční celek



# DPH u nemovitých věcí

## Osvobození při dodání ostatních nemovitých věcí

- Ostatní nemovité věci:
  - Stavba pevně spojená se zemí
  - Jednotky
  - Inženýrské sítě
  - Pozemky tvořící funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí
  - Podzemní stavba
  - Právo stavby
- **Osvobození** po uplynutí 5 let od:
  - **První kolaudace** nebo **od kolaudace podstatné změny stavby** nebo
  - Ode dne, kdy mohlo být započato první užívání podle stavebního zákona
- U staveb pořízených do 31.12.2012: 3 letá lhůta pro osvobození

# DPH u nemovitých věcí

## Osvobození při dodání ostatních nemovitých věcí

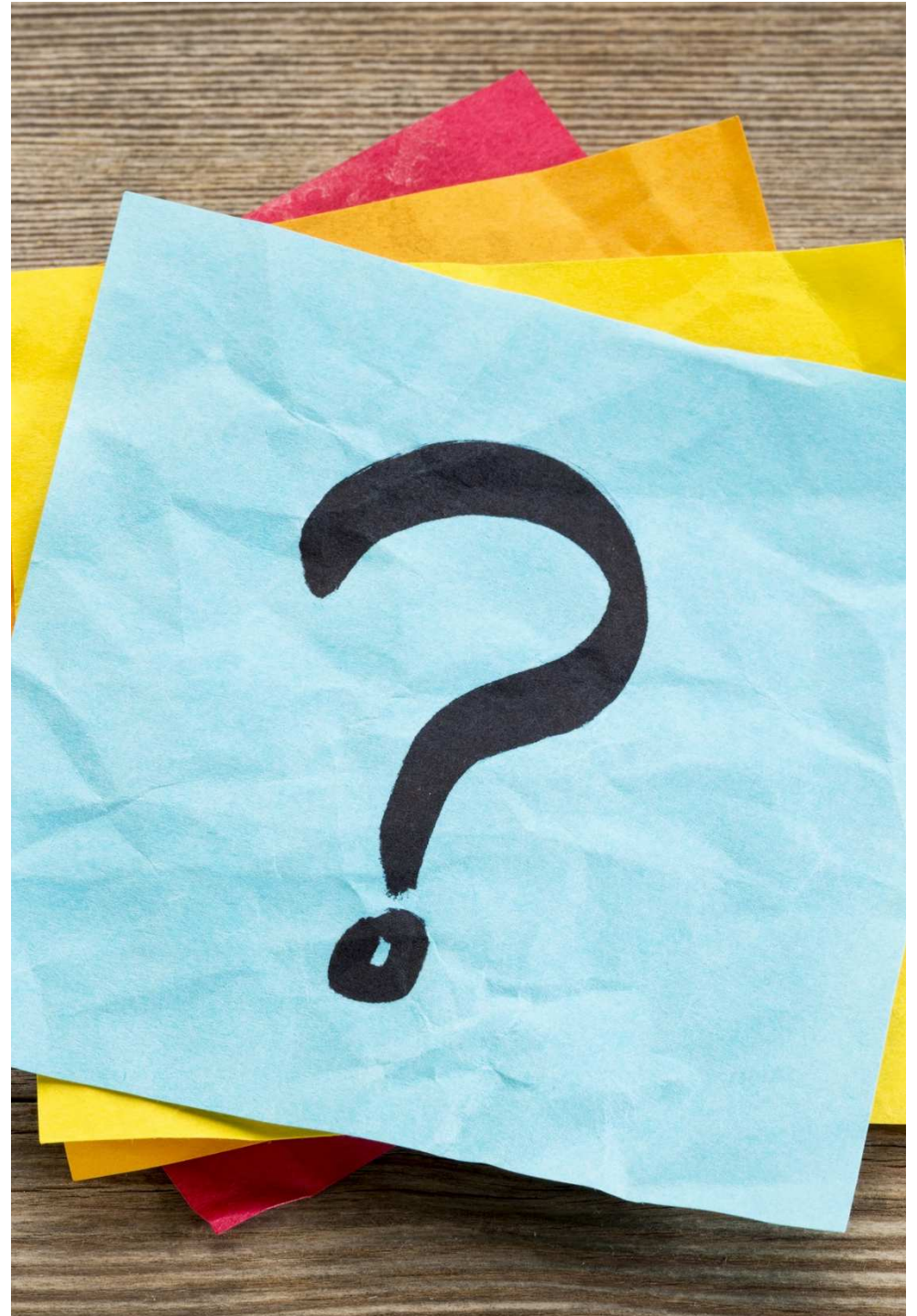


# Osvobození při dodání ostatních nemovitých věcí

## Podstatná změna stavby

- 5letá lhůta pro osvobození se znovu rozbíhá po podstatné změně stavby:
  - = **Nástavba** o více než jedno podlaží
  - = **Přístavba** díky které dojde k navýšení podlahové plochy o více než 50%
  - = **Stavební úpravy** nebo technické zhodnocení podléhající kolaudačnímu souhlasu nebo ohlášení, a **ZÁROVEŇ** finanční hodnota úpravy > 50 % zjištěné ceny nebo směrné hodnoty, lze-li ji stanovit před provedením stavební úpravy nemovité věci

# Otázky



# Kontakty



**Petr Tušakovský**  
**Senior manažer**

Tel.: +420 731 450 978

E-mail: [ptusakovsky@deloitteCE.com](mailto:ptusakovsky@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](http://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 225 000 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 5 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 17 zemích.