

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Rok 2016 byl v oblasti daňové legislativy spíše rokem poklidným. Nesl se v duchu stabilizace a zažití dříve představených novinek a jejich cizelování. S ohledem na skutečnost, že letošek je rokem volebním, nelze už daňovou revoluci očekávat. I přesto, že v prvních měsících jsme zaznamenali snahy provést určité změny zejména v oblasti elektronické evidence tržeb, žádná „rychlíkvaška“, na kterou jsme bývali v minulosti zvyklí, se nekonala.

KONTROLNÍ HLÁŠENÍ

Zásadní novinkou roku 2016, se kterou se daňoví poplatníci museli sžít, bylo kontrolní hlášení. Povinnost jeho zpracování se od 1. 1. 2016 vztahuje na všechny plátce DPH. Ačkoliv zavedení tohoto kontrolního mechanismu bylo ze strany některých daňových poplatníků přijímáno často bouřlivě, je nutné konstatovat, že po nastavení systému se zásadnější problémy v podávání hlášení nevyskytují. Generální finanční ředitelství se také snaží reagovat na některé nepřiměřené sankce spojené s podáváním hlášení a postupně rozšiřuje důvody, za nichž je možno případné sankce prominout.

Z hlediska praxe však činí větší problémy postupy daňových orgánů související s kontrolou informací zjištěných na základě podaných hlášení. V mnoha případech se lze setkat s detailním prověřováním skutečností, které s ohledem na celkovou velikost subjektů nejsou významné nebo ve svém důsledku nemohou vést k doměření daně. Lze pouze doufat, že postupující praxe a nabývající zkušenosti správců daně povedou k opuštění prověřování všech rozdílu, které mohou vzniknout, a soustředění se výhradně na zásadní skutečnosti.

Zcela novým prvkem, se kterým se lze v této souvislosti setkat, jsou „neformální“ výzvy a požadavky jednotlivých správců daně zasílané prostřednictvím elektronické pošty. Na straně takto dotčených plátců pak vzniká dilema, jakým způsobem na takové výzvy reagovat. A to zvláště v případech, kdy správce daně stanoví na odpověď lhůtu mnohdy nepřekračující tři či čtyři pracovní dny.

Zákonná podpora pro tyto typy výzev by se přitom hledala jen velmi obtížně. Praxe se v průběhu roku vyvinula tak, že pokud na podobně zaslano výzvu plátce žádným způsobem nereaguje, správce daně následně opakuje stejný požadavek prostřednictvím „standardních“, zákonem upravených metod. Na druhou stranu reakce i na neformální e-mailovou výzvu správce daně může v mnoha případech řízení urychlit a vést například k rychlejšímu vrácení nadměrného odpočtu či ukončení řízení bez detailnějšího prověřování. V každém případě však lze doporučit, aby jakákoliv reakce na tento typ výzev byla vedena standardními prostředky, tedy nejlépe přes datovou schránku či běžnou poštu.

POSTUPY SPRÁVCŮ DANĚ

V návaznosti na postupy správců daně v roce 2016 lze i nadále očekávat zvýšenou snahu o nárůst příjmů státního rozpočtu za využití existujících zákonných prostředků.

Tomuto cíli odpovídá i aktuální politika Ministerstva financí ČR a také dílčí novely, které jsou plánovány nebo již prošly legislativním procesem.

Opatřeními podporujícími nastavenou politiku v následujícím období pak budou zejména:

- specializované daňové kontroly,
- důsledné uplatňování možností daných platnou legislativou,
- důraz na převodní ceny,
- pokračování změn v oblasti reverse charge u lokálních plnění,
- zavedení elektronické evidence tržeb (EET) v dalších oblastech.

SPECIALIZOVANÉ DAŇOVÉ KONTROLY

I v roce 2017 můžeme očekávat, že zahajované daňové kontroly se obvykle nebudou zabývat všemi daňovými oblastmi. Zaměří se na takové, u nichž lze předpokládat zvýšenou pravděpodobnost odhalení daňového nedoplatku, případně závažnějšího porušení daňových pravidel. Daňové kontroly také nebývají zahajovány na základě náhodného výběru, ale na základě indicií zjištěných přímo z daňových tvrzení a jejich příloh, z kontrolních hlášení a nově i ze systému EET.

Vzhledem k vyššímu množství podnětů můžeme pozorovat postupné přenášení kontrolní funkce i na další složky státní správy. Konkrétně se jedná zejména o celní správu, která bude mít v kompetenci mimo správu spotřebních daní také kontrolu fungování právě zaváděné elektronické evidence tržeb.

K dalším postupům směřujícím k vyššímu výběru daní patří především sdílení informací a postupů mezi jednotlivými finančními úřady. Zejména na straně znalostí a specializace pracovníků provádějících kontrolu je patrný značný posun. Jednotlivé typy daňových doměrků se v určitých obdobích objevují u plátců/poplatníků bez ohledu na regionální příslušnost. Je tudíž zřejmé, že „úspěšné“ postupy jsou správci daně aplikovány v rámci celé republiky.

DŮSLEDNÉ UPLATŇOVÁNÍ MOŽNOSTÍ DANÝCH PLATNOU LEGISLATIVOU

Součástí této politiky je zejména zvýšená kontrola nad výběrem daní. Správci daně se snaží využít procesních postupů, s nimiž jsme se v minulosti setkávali jen zřídka. Stále častěji se objevuje například institut zajištění daně prostřednictvím daňové exekuce.

Ačkoliv v minulosti byl tento prostředek využíván spíše jako krajní možnost, i na základě zvýšeného počtu soudních rozhodnutí jeho obliba ze strany daňové správy roste. S daňovou exekucí se setkáváme i u běžných daňových subjektů již v průběhu daňové kontroly, kdy je exekuvována daň, která teprve bude vyměřena!

Využívá se rovněž v případech vymáhání zaplacení daňových nedoplatků z titulu penále či úroku z prodlení, a to ve velmi krátké době po oznámení jejich výše. Obrana proti takovému úkonu správce daně je obtížná a v krátkém časovém horizontu v zásadě nedosažitelná s ohledem na délku soudních řízení.

PŘEVODNÍ CENY

Díky interní komunikaci složek státní správy se daňové kontroly zaměřují na specifické oblasti, jež mohou být spojovány s největším rizikem doměrků. Hlavní oblastí, na kterou se v současné době kontroly zaměřují, jsou převodní ceny.

Daňová správa v souvislosti s prověřováním transakcí a cen ve skupině už v minulosti zavedla povinnost reportovat objemy transakcí uskutečněných mezi spřízněnými osobami. Vyžaduje to prostřednictvím přílohy k přiznání k dani z příjmů. Údaje obsažené v této příloze mohou identifikovat subjekty s významným zastoupením transakcí ve skupině.

Informace v předkládaných přílohách jsou rozsáhlé a správce daně je tímto způsobem získává již několik období. Je proto schopen vytvořit si poměrně věrný obrázek o stavu a struktuře hospodaření subjektu a také o významu vnitroskupinových transakcí.

Struktura skupiny, členěná na jednotlivé dceřiné realitní společnosti s jednou nebo více servisními společnostmi, je v nemovitostním sektoru využívána poměrně často. Jednotlivé nemovitostní společnosti pokrývají samostatné developerské projekty nebo jeho fáze. Servisní společnost pak zajišťuje provozní funkce těchto "dceřinek" či "spv".

Služby poskytované v rámci skupiny a jejich nacenění pak může přinášet významná rizika z pohledu prokázání použití tržních cen.

V rámci předcházení těmto rizikům lze doporučit připravit dokumentaci podporující nastavení cen interních transakcí. Jejím předložením v rámci daňové kontroly se pak důkazní břemeno přenáší na stranu správce daně. Je pak na správci daně, aby předložil důkazní prostředky zpochybňující nastavení převodních cen jak z hlediska metodologie tak i dalších závěrů plynoucích z takové dokumentace.

BEPS A JEHO DOPADY

Politika ministerstva financí navazuje na mezinárodní aktivity usilující o eliminaci a předcházení daňovým únikům. Ve formě akčního plánu byly schváleny iniciativou BEPS. Konkrétní dopady této iniciativy je možné sledovat i v novelizaci legislativy EU. Tyto úpravy pod vlivem obou uvedených faktorů mají dopad také na české subjekty. Jedná se o následující oblasti:

• Country by country reporting

Tato novinka má základ ve směrnici 2011/16/EU upravující automatickou výměnu informací v oblasti daní. V české legislativě se tato úprava zrcadlí v novelizaci zákona o mezinárodní spolupráci při správě daní, která nabývá účinnosti v červnu 2017.

Některým skupinám s mezinárodní působností tím vzniká povinnost poskytovat daňové správě informace za své zahraniční aktivity/společnosti. Tímto způso-

bem mohou i českým subjektům vlastněným nadnárodními skupinami vznikat povinnosti na zpracování potřebných informací.

Tento instrument tak ve snaze sledovat nastavení transferových cen doplňuje v České republice doporučené a v jiných zemích povinné dokumentace převodních cen. A to jak na globální, tak i lokální úrovni (tzv. Master file a Local file).

• Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)

Nová ATAD směrnice by měla být implementována v členských státech EU od 1. ledna 2019 a má například nahradit dosavadní pravidla nízké kapitalizace. Omezí uznatelnost veškerých úrokových nákladů přesahujících stanovený limit (zatím navrhován ve výši 3 mil. EUR), které bude nově závislé na hodnotě EBITDA. Konkrétní podmínky této úpravy jsou v režii jednotlivých členských států. Za ČR je tato hranice zatím navrhována ve výši 30 % EBITDA.

Dalším nástrojem vycházejícím z uvedené direktivy jsou pravidla pro řízení zahraniční společnosti (controlled foreign company – CFC rules). Znamená, že zisky ovládané zahraniční společnosti mohou být připsány její mateřské společnosti sídlící ve členském státě EU. Podmínkou pro aplikaci těchto pravidel je vlastnictví minimálně 50% podílu a zároveň skutečnost, že zisky této entity podléhají efektivnímu zdanění o 50 % méně, než by tomu bylo ve státě mateřské společnosti.

Další oblastí, ve které je patrný dopad směrnice ATAD, je omezení možnosti využití hybridních struktur nejen v rámci EU, ale i u transakcí vůči státům vně EU.

ROZŠÍŘOVÁNÍ VÝČTU PLNĚNÍ PODLÉHAJÍCÍCH REVERSE CHARGE

Jednou z mála schválených nových úprav, které jsou platné již pro rok 2017, je rozšíření použití režimu přenesené daňové povinnosti i na poskytnutí pracovníků pro stavební nebo montážní práce. Jedná se například o tzv. agenturní zaměstnávání.

V této souvislosti je nutné zmínit snahu Ministerstva financí ČR využít režim přenesené daňové povinnosti na co nejširší množství zdanitelných plnění poskytovaných mezi plátcí daně. Ačkoliv tato snaha naráží na odpor některých dalších států Evropské unie, není další rozšíření režimu přenesené daňové povinnosti alespoň v pilotním projektu vyloučeno.

NOVINKY V DANÍCH PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY OD ROKU 2016

V loňském roce jsme na stránkách Trend Reportu informovali o novelizaci zákona o dani z přidané hodnoty u převodu pozemků a staveb. Ačkoliv znění novely bylo známé delší dobu před její účinností, vyvolávala a stále vyvolává mezi odbornou veřejností živé diskuse nad způsobem její aplikace. A je tak i nadále zdrojem řady nejasností.

Zároveň je evidentní snaha některých zákonodárců o změnu tohoto ustanovení a návrat k pravidlům platným v minulých letech, zejména pak snaha o opětovné rozšíření osvobození od DPH u některých typů nezastavěných pozemků. V současné době tak byl například s pozměňovacím návrhem v tomto směru vrácen ze Senátu zpět do poslanecké sněmovny balíček novel daňových zákonů, který měl původně nabýt účinnosti již od 1. ledna 2017.

Další novinkou, která je platná již od roku 2016, je úprava uplatnění DPH u převodu nemovitostí, u kterých se plátcé rozhodne DPH v souladu se zákonem uplatnit, ačkoliv jsou naplněny podmínky pro osvobození od

daně. Nově je v zákoně o DPH obsažena úprava, podle níž bude v případě dodání nemovité věci plátcí, kdy je dobrovolně uplatněna DPH, použit režim přenesení daňové povinnosti.

Přestože tento postup v některých situacích jednoznačně přispívá ke zjednodušení a k úsporám z pohledu cash flow na straně kupujících, nemožnost uplatnění režimu reverse-charge u nemovitostí obecně a nutnost zkoumání podmínek pro jeho uplatnění situaci opět komplikuje. Viníkem tohoto stavu není ministerstvo financí, použití režimu reverse-charge v oblasti převodu nemovitostí neumožňují evropská pravidla.

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Významnou úpravou, již přinesl rok 2016 v oblasti daně z nabytí nemovitostí, je změna v osobě poplatníka. Tato úprava byla již delší dobu připravována, nicméně její zákonná úprava byla prosazena až na sklonku loňského roku.

Nadále již není možné, aby si strany sjednaly, která bude poplatníkem daně z nabytí nemovitostí, jak tomu bylo v minulosti. V návaznosti na novou úpravu došlo také ke zrušení institutu ručení za neodvedenou daň. Zároveň byl odstraněn problém zohlednění daně z nabytí nemovitých věcí na straně prodávajícího, pokud se strany dohodly, že prodávající je poplatníkem.

Žádného posunu naopak nedoznala problematika zahrnování daně z přidané hodnoty jako součásti ceny sjednané do základu pro stanovení daně z nabytí nemovitostí. Navzdory přetrvávajícím sporům zastává v této otázce státní správa neměnný názor, kdy cenou sjednanou a tedy základem daně z nabytí je cena zahrnující i DPH.

Další změny a úpravy v oblasti daně z nabytí nemovitých věcí, které přináší zmíněná novela, se týkají:

1. předmětu daně:

- Konkrétně bylo doplněno, že předmětem daně není nabytí vlastnického práva k nemovité věci přeměnou právnických osob s výjimkou převodu jmění na společníka.
- Nově se za nabytí vlastnického práva k nemovité věci, které podléhá zdanění daní z nabytí nemovitých věcí, považuje i prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.
- Zdanění nově nepodléhá nabytí těch částí inženýrských sítí, které nejsou budovou podle katastrálního zákona (např. nabytí vodovodního a kanalizačního potrubí). Zdanění nově podléhá pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je součástí inženýrské sítě.

2. uplatnění daně při směně nemovitého majetku:

U směny se rozšiřuje počet situací, kdy není nutné při stanovení sjednané ceny pro účely daně z nabytí přihlížet k hodnotě pozbyvané nemovité věci. Je tak možné použít jen směnnou hodnotu jako srovnávací daňovou hodnotu.

3. změny v osvobození nových staveb a jednotek:

- Osvobození se nově vztahuje pouze na první úplatné nabytí dokončené nebo užívané stavby rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě. Toto osvobození se nevztahuje na nabytí rozestavěné stavby nebo rozestavěné jednotky.
- Uvedené nabytí vlastnického práva k nemovité věci je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu do 5 let ode dne dokončení nebo zahájení užívání.

DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Novela zákona o daních z příjmů s původně plánovanou účinností od 1. ledna 2017 byla v legislativním procesu pozdržena. Účinnost by mohla nastat od 1. dubna 2017. Novela však byla Senátem počátkem března vrácena zpět do Poslanecké sněmovny a konečný osud novely je tak v tuto chvíli nejistý.

Za nejvýznamnější novinku je považována úprava možnosti uplatnění daňových odpisů technického zhodnocení stejným způsobem pro nájemce nemovitosti i pro podnájemce. Podnájemce by v případě schválení této novely mohl uplatnit jako daňově uznatelné výdaje hodnotu daňových odpisů technického zhodnocení provedeného na podnajaté nemovitosti. Byly by tím vyslyšeny četné výzvy uživatelů pronajatých prostor, kterým stávající omezení zhoršuje postavení při uzavírání (pod-)nájemních vztahů.

Dalším návrhem je specifikace vstupní ceny pro stanovení daňových odpisů při nové výstavbě. Do vstupní ceny nového majetku se zahrnuje i zůstatková cena majetku vyřazeného v souvislosti s tímto novým pořízením. V praxi se jedná zejména o případy odstranění staveb za účelem získání prostoru pro novou výstavbu. Navrhovaná úprava stanovuje, že pro zjištění vstupní ceny tvořící základ pro kalkulaci daňových odpisů je nutné zahrnout i daňovou zůstatkovou cenu vyřazovaného majetku.

Součástí chystané novely by měla být ještě jedna změna. Podle navrhované zákonné úpravy odpisů nehmotného investičního majetku by měla být výše odpisů stanovená zákonem považována pouze jako maximální. Mělo by tedy být možné uplatnit i odpis nižší.

V souvislosti se změnami v oblasti daně z příjmů je vhodné zmínit také zrušení zákona o loteriích. Ten dosud nepřímo ovlivňoval daňovou uznatelnost nákladů na propagaci, vynakládaných v souvislosti s reklamní činností daňových subjektů. Možnosti a zejména výše výher v reklamních soutěžích byly výrazně omezeny. Nová definice spotřebitelských soutěží obsažená v zákoně o ochraně spotřebitele tak dává marketingovým specialistům do rukou nové možnosti. Ty navíc mohou mít pozitivní dopad i na daňovou uznatelnost souvisejících nákladů.

KORUNOVÉ DLUHOPISY

Daňové zvýhodnění korunových dluhopisů vydaných do konce roku 2012 drženy spojenou osobou spočívající ve výhodném zaokrouhlení základu daně a tím vyloučení zdanění úrokového výnosu v návaznosti na navrženou novelu zákona o daních z příjmů je možná u konce. Novela zákona o daních z příjmů, která je projednávána v Poslanecké sněmovně, by zdanění těchto dluhopisů měla podříditi současnému režimu, kdy k zaokrouhlení základu daně nedochází. Osud této novely je však nejasný. Aby novela skutečně nabyla účinnosti, je nezbytné, aby celým legislativním procesem prošla ještě v tomto volebním období. I v takovém případě lze očekávat, že může dojít k podání návrhu na její zrušení Ústavnímu soudu z důvodu retroaktivity její účinnosti.

V dalším období tedy bude zajímavé sledovat jak vývoj této novely, tak zejména postup finančních úřadů, které v poslední době spustily řetěz kontrol emitentů těchto dluhopisů a zaměřují se jak na podmínky jejich vydání, tak i na způsob využití takto získaných prostředků.

AKTUÁLNÍ RIZIKOVÁ TÉMATA

Popsané daňové úpravy nejsou zdaleka všechny. Navíc, řada dalších změn se chystá nebo se o nich diskutuje i kvůli neukotvenému výkladu. Považujeme proto za přínosné seznámit čtenáře Trend Reportu aspoň s takovými, které se bezprostředně týkají trhu nemovitostí.

DEBT PUSH DOWN

Jedná se o situace, kdy správce daně spatřuje zneužití práva v odpočtu úroků z úvěru poskytnutého spojenou osobou na nákup podílů ve společnostech pořízených v rámci vnitroskupinové reorganizace. Situace, kdy vnitroskupinová reorganizace je prováděna zejména s cílem dosáhnout daňové uznatelnosti úroků z akvizičních úvěrů, jsou pak posuzovány jako situace, které nemohou požadovaný výsledek zajistit, pokud další ekonomické důvody pro provedení transakce chybí.

Nejdůležitější úlohu hraje schopnost subjektu prokázat, že byly splněny veškeré požadavky a normy pro uskutečnění restrukturalizace. Z aktuální judikatury je možné vyčíst identifikaci případů, kdy nebyl prokázán zejména ekonomický důvod. Celý postup restrukturalizace byl tím pádem posouzen jako realizovaný pouze za účelem získání daňové výhody. Jinými slovy byl použitý postup posouzen jako zneužití práva. V konečném důsledku pak správce daně považuje náklady spojené s restrukturalizací daňově neuznatelné.

VÝPLATA PROSTŘEDKŮ Z NEROZDĚLENÉHO ZISKU

V souvislosti s přeměnami společností často dochází k přecenění a následně k účtování oceňovacích rozdílů prostřednictvím různých rozvahových položek. Jakkoliv je tato možnost z pohledu českých účetních standardů možná, je otázkou, zda toto účetní zachycení může ovlivnit daňový režim uplatněný při výplatě.

Tato problematika byla v průběhu roku 2016 živě diskutována na společném jednání zástupců Ministerstva financí ČR a Komory daňových poradců. O složitosti nastolené otázky svědčí mj. skutečnost, že téma zůstalo otevřené delší dobu, než bývá obvyklé, a závěry byly opakovaně doplňovány.

Ve finále ministerstvo financí zaujalo k této problematice postoj, kdy rozhodujícím faktorem pro určení daňového režimu je způsob vzniku vyplácené složky vlastního kapitálu. Oceňovací rozdíl vzniklý z přecenění nebyl vytvořen ze zisku, ale v důsledku fúze. Dle tohoto názoru tedy v daném případě nelze uplatnit osvobození z výplaty oceňovacích rozdílů, jelikož se nejedná o druh příjmu, který je podle zákona o daních z příjmů osvobozen.

VEDLEJŠÍ NÁKLADY NÁJMU

Aktuální otázkou, se kterou se v poslední době setkáváme nejen na straně klientů, ale také v soudních rozhodnutích, je posouzení vedlejšího plnění jako součásti hlavního plnění pro účely DPH ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případech, kdy jsou spolu s nájmem poskytovány nájemci i další služby, vzniká otázka, zda z pohledu DPH by měly být tyto služby považovány za samostatné plnění, nebo jako součást plnění

anebo jako plnění vedlejší k pronájmu, které by se řídilo režimem DPH hlavního plnění. V praxi se jedná například o otázky fakturace úklidu, ostrahy či spotřeby energií ve společných prostorách, případně také o otázky pojistného či daně z nemovitostí.

Jde zejména o případy, kdy nájemní vztah je sjednán s nájemcem, který není plátcem DPH, či který je v uplatnění nároku na odpočet limitován.

Z dosavadní praxe je zřejmé, že posouzení, zda se jedná o samostatné plnění, nebo o plnění vedlejší, není jednoznačné a je nutné přistupovat ke každému případu zvlášť. Nicméně je evidentní, že některé výše zmíněné položky, které byly v minulosti v praxi posuzovány jako samostatná plnění, mohou do základu daně při pronájmu nemovitostí vstoupit. I v návaznosti na judikaturu Soudního dvora Evropské unie lze tak očekávat zaměření pozornosti správců daně právě na tuto oblast.

OBSTRUKCE PŘI REGISTRACI

Posilování vlivu kontrolních mechanismů proti daňovým únikům uplatňuje finanční správa také v oblasti registrace nových společností k DPH. Ve snaze předejít uplatnění možných neoprávněných nároků na odpočet DPH je již při procesu registrace detailně prověřována budoucí aktivita společnosti žádající o registraci. Tento proces tak může dobu potřebnou k dobrovolné registraci k DPH výrazně prodloužit. Daňová správa pak při registraci mnohdy požaduje předložení dokumentů a informací, které v daném okamžiku nemusejí být k dispozici (budoucí nájemní smlouva, obchodní smlouva, objednávky apod.).

S tímto postupem správců daně je bohužel nutné předem počítat. Míra prověřování je závislá vždy jen na požadavcích konkrétního pracovníka registračního oddělení a proces registrace tak může být značně prodloužen.

ZÁVĚREM DO BUDOUCNA

Současná situace na poli daňovém spíše než koncepční podporu vybraných oblastí implikuje přípravu na nadcházející volební rok, vyčkávání jednotlivých aktérů a hledání nejvýhodnějšího předvolebního postavení či povolebního slibu. Věříme však, že v Trend Reportu 2018 budeme moci představit více pozitivních zpráv, které by tomuto dynamickému odvětví našeho hospodářství vdechly nový impuls pro další rozvoj. Bude již také alespoň částečně jasné, jakým způsobem se na budoucím daňovém vývoji odrazí výsledky voleb a jaké rámcové změny bude možné v následujících několika letech očekávat.

PETR TOMAN, PŘEMYSL KLAS

KPMG Česká republika, s.r.o.

ENGLISH SUMMARY

In the area of tax legislation, 2016 was a rather peaceful year. It was characterized by stabilization and experiencing previously introduced innovations and their chiselling. Given the fact that this year is election year, we can no longer expect a tax revolution. Even though we have seen attempts in the first few months to make certain changes, particularly in the area of electronic records of sales, there was no "fast-tracking" like we have seen in the past.

In 2017, we can expect that initiated tax audits will usually not deal with all tax areas. They will focus on the areas in which they can expect an increased probability of detecting tax arrears, or possibly a serious violation of tax rules. Tax audits are generally also not initiated on a random basis, but on the basis of evidence found directly in tax claims and their annexes, inspection reports and newly also from the EET system.

The policy of the Ministry of Finance is based on international activities aimed at eliminating and preventing tax evasion. The plan of action was approved by the BEPS initiative. The specific impacts of this initiative can be followed in the amendments to EU legislation. Under the influence of these two factors, these amendments also affect Czech entities.

The tax adjustments described in this chapter are not the only ones. Moreover, a number of other changes are in the making or are being discussed due to ambiguous interpretation. We therefore think it is beneficial to introduce readers of Trend Report to at least those changes that are directly related to the real estate market.