

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

DANĚ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ V ROCE 2019

Aktuální vývoj v daňové oblasti není překotný, o to méně novinek tak souvisí přímo s oblastí nemovitostí. Ačkoliv jsme na tomto místě v loňském roce věštili, že rok 2019 bude obsahovat významné změny, očekávání se zcela nenaplnila. Novinky roku 2019 je možné rozdělit do 2 kategorií. První část jsou novinky již schválené a platné od 1. 1. 2019, druhá část novinek pak vychází z tzv. daňového balíčku, který byl publikován ve sbírce zákonů 27. 3. 2019. Účinnost většiny změn z něj vyplývajících nastává od 1. 4. 2019.

Nejzásadnější změny platné již od ledna 2019 a vztahující se k nemovitostnímu sektoru jsou následující:

- **DPH u společností** (dříve sdružení bez právní subjektivity)
Od roku 2019 již nebude možné využívat u společností, které se pohybují ve stavebnictví, dosavadní zjednodušený postup, kdy povinnosti spojené s DPH plnil výhradně pověřený účastník. Počínaje rokem 2019 platí pro všechny účastníky povinnost plnit si své povinnosti ve vztahu k DPH samostatně.

- **Zdanění investičních fondů**

Toto opatření zpřísňuje podmínky pro uplatnění zdanění 5% sazbou daně z příjmů. Nově platí podmínka, že žádný poplatník daně z příjmů právnických osob nebude moci mít podíl na základním kapitálu investičního fondu vyšší než 10%. Uvedená úprava opět může ovlivnit některé investory na realitním trhu.

Z aktuálně schváleného **daňového balíčku** pak vyplývají zejména následující změny, které se oblasti nemovitostí alespoň částečně dotýkají:

- Do daňového řádu bylo zapracováno ustanovení, které v obecné rovině aplikuje institut zneužití práva. Tento institut by měl předcházet využívání daňového systému k optimalizaci daňových povinností.
- Zapracovaným pozměňovacím návrhem byly přeřazeny teplo a chlad do 10% sazby DPH.
- Již ze současného znění zákona o dani z přidané hodnoty platí povinnost upravit uplatněný odpočet DPH při pořízení nemovitosti v návaznosti na případné využití této nemovitosti pro osvobozená plnění. Tato povinnost se vztahuje také na DPH uplatněnou při pořízení technických zhodnocení nemovitostí. Nově byl rozšířen okruh plnění, která budou této úpravě podléhat, a konkrétně o Významnou opravu. Opravou, která by měla být považována za významnou, je taková, jejíž výše přesáhne 200 000 Kč.
- Další chystanou novinkou přímo související s pronájmem nemovitostí je ošetření dne uskutečnění zdanitelného plnění při „přefakturaci“ služeb poskytovaných v přímé souvislosti s pronájmem nemovitostí. V těchto případech bude nově za toto datum považován okamžik zjištění skutečné výše přefak-

turované částky. Domníváme se, že toto upřesnění přinese pronajímatelům kýžené zjednodušení.

- Další očekávané změny již nejsou tak zásadní, nicméně v běžné praxi bude jejich dopad jistě častý. Alespoň ve stručnosti je popsáno níže:
 - Jisté změny doznala také povinnost daňového subjektu v souvislosti s vystavováním daňových dokladů. Z dosavadní legislativy vyplývala povinnost vystavit daňový doklad v návaznosti na uskutečněné zdanitelné plnění. Navrhovaná úprava považuje tuto povinnost za nedostatečnou a nově stanoví povinnost vyvinout nezbytné úsilí k tomu, aby vystavený doklad byl doručen příjemci plnění.
 - Uvedená povinnost se vztahuje i na opravné daňové doklady. Těch se týká také další změna. Konkrétně opravné daňové doklady musí nově obsahovat také datum uskutečnění zdanitelného plnění, tzv. DUZP, tj. rozhodný den pro provedení opravy základu daně.

Již v minulosti jsme na tomto místě zmiňovali zvyšující se význam nájemního bydlení v podnikatelských plánech developerů. Tohoto trendu si ovšem všimají i zákonodárci a již delší dobu byla připravována nová úprava, jejímž cílem je omezit možnost volby uplatnění DPH u pronájmu. Podle schváleného znění se toto omezení vztahuje na stavby/nemovitosti, kde alespoň 60 % plochy je tvořeno obytným prostorem. Ačkoliv původní záměr zákonodárců byl uplatnit toto omezení co nejdříve, aktuálně byla jeho účinnost schválena od 1. ledna 2021.

SPECIALIZOVANÉ DAŇOVÉ KONTROLY

V roce 2019 očekáváme pokračování trendu původně jednoznačně zaměřených daňových kontrol, které se v průběhu rozšíří i na další oblasti. Lze také očekávat, že nově zahajované kontroly budou i nadále poplatné aktuálnímu vývoji ve společnosti. Na tento trend je možné poukázat na základě porovnání mediálně exponovaných témat a aktuálně zahajovaných a probíhajících daňových kontrol.

VÝHLED DO BUDOUCNA

Domníváme se, že budoucí vývoj daňové legislativy bude ovlivněn zejména snahou omezit a předcházet daňovým únikům a v té souvislosti se bude očekávaná legislativa spíše zpřísňovat a zavádět nové kontrolní mechanismy, které s sebou často přinášejí i další administrativní zátěž pro daňové poplatníky.

PŘEMYSL KLAS
KPMG Česká republika, s.r.o.

ENGLISH SUMMARY**REAL ESTATE TAXES**

The most significant changes since January 2019 related to the real estate sector are as follows:

- VAT in a company (formerly an association with legal personality): from 2019 onwards, it will no longer be possible to use a simplified procedure for companies, which is often used in construction, whereby VAT obligations were performed exclusively by an authorized participant. From 2019 all parties are obliged to fulfill their VAT obligations independently.
- Taxation of investment funds: this measure tightens the conditions for taxation with a 5% income tax rate. A new condition applies that no corporate income taxpayer will be able to hold more than 10% of the share capital of an investment fund. Again, this legislation may affect some real estate investors.

**Podělte se o novinky
a zprávy z vaší oblasti
- zašlete nám informace
na info@artn.cz,
rádi je zveřejníme
na našich
webových stránkách
a v newsletteru ARTN.**