

DANĚ

Jak je již téměř tradicí, že se schvalování daňových novel se nedaří načasovat dle původního vládního harmonogramu na konec roku. Důležitá novela zákona o DPH přinášející do českého právního řádu novou unijní úpravu některých aspektů obchodování mezi členskými státy EU tak stále čeká v poslanecké sněmovně na schválení. I bez této novely, která bude hrát významnou roli zejména pro společnosti obchodující se zbožím, nás v daňové oblasti čeká pro rok 2020 řada zajímavých změn a novinek. Některé z nich mají větší či menší dopad i na sektor nemovitostí a developmentu.

Již uzákoněné změny, které v tomto roce začnou platit, mají spíše strategický charakter. Zatímco daňový režim běžných operací v sektoru realit a developmentu zůstává pro rok 2020 (s výjimkou již vloni schváleného snížení sazby DPH na 10 % u dodávek tepla a chladu s účinností od 1. ledna a u vodného a stočného s účinností od 1. května) v podstatě nezměněn, je třeba se zabývat dopadem nových pravidel přijatých na úrovni Evropské unie s cílem omezení vyhýbání se daňovým povinnostem a přelévání zisků do výhodných daňových jurisdikcí. Směrnice ATAD, která byla vloni implementována do české daňové legislativy, přináší pro oblast nemovitostí a developmentu několik omezení:

- daňová uznatelnost výpůjčních nákladů – pravidlo nově existující vedle stávajících pravidel nízké kapitalizace a omezující uznatelnost čistých výpůjčních nákladů převyšujících 80 milionů Kč a zároveň 30% EBITDA. Platí již pro zdaňovací období započatá od 1. dubna 2019, většiny společností (tedy těch, které mají jako zdaňovací období kalendářní rok) začne být tato změna relevantní právě od roku 2020. Omezení se nedotkne velkého okruhu subjektů, nicméně právě sektor nemovitostí je z důvodu vysokého podílu dluhového financování jedním z těch, na které může mít nové opatření negativní dopad;
- postih hybridních struktur – pravidlo ukládající úpravu základu daně v případě, že společnost je zapojena do přeshraniční struktury či transakce, která by z důvodu odlišné právní kvalifikace v dotčených státech vedla k daňovému zohlednění výdaje u plátce příjmu při současném nezdanění příjmu u protistrany, případně k vícenásobnému zohlednění téhož výdaje v několika státech (typickým příkladem hybridních struktur je hybridní půjčka, tedy instrument, který je ve státě dlužníka považován za dluhový nástroj, zatímco ve státě věřitele za poskytnutí vlastního kapitálu). Toto omezení platí pro zdaňovací období započatá v roce 2020.

Dalším opatřením, které vychází z EU legislativy proti vyhýbání se daňovým povinnostem (směrnice DAC6), je nová povinnost oznamovat finančnímu úřadu přeshraniční uspořádání splňující určitá kritéria (potenciálně umožňující vyhýbání se daňovým povinnostem). Tato povinnost by měla začít platit od 1. července 2020 (příslušná implementační novela zatím není schválena), avšak retrospektivně pro uspořádání, jejichž implementace byla zahájena po 25. červnu 2018. Primárním oznamovatelem těchto uspořádání sice budou osoby, které pro společnost předmětné uspořádání navrhnou nebo jej nabízejí na trhu, nicméně v určitých případech může povinnost dopadat přímo na společnost. Za nesplnění této oznamovací povinnosti mohou být uloženy významné sankce.

Na pozoru budou nově muset být společnosti, které emitovaly korunové dluhopisy do konce roku 2012 a dosud profitovaly z přechodného ustanovení, díky kterému byl pro ně zachován zaokrouhlovací efekt nulového zdanění úroků. Tento výhodný režim byl s účinností od 1. ledna 2020 zrušen a při výplatě úroků tedy bude nově třeba aplikovat srážkovou daň podle obecných pravidel.

Drobnou pozitivní změnu pro developery zaznamenala úprava zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí. Osвобоzení prvního úplatného převodu novostaveb bylo již s účinností od října minulého roku rozšířeno též na jednotky v rodinném domě.

Uplynulý rok byl ve znamení bouřlivých diskusí a nejasností ohledně Brexitu. Společnosti obchodující se subjekty z Velké Británie mohou však nakonec díky výstupní dohodě, kterou se podařilo vyjednat, spoléhat na přechodné období. Do konce roku 2020 se na britské obchodní partnery bude z daňového hlediska i nadále pohlížet jako na subjekty z Evropské unie. Daňové dopady Brexitu na stávající nastavení investičních a vlastnických struktur bude přesto vhodné vyhodnotit již letos, aby byl prostor přijmout případná vhodná opatření (výplata dividend apod.) včas.

Vzhledem k současné situaci je jasné, že pro rok 2020 bude nejvyšší prioritou navržení a implementace fiskálních opatření ke zmírnění ekonomických dopadů koronavirové pandemie. Vedle plošného a individuálního promíjení sankcí spojených s pozdní úhradou daňových povinností jsou diskutována též opatření mající vliv na samotnou daňovou zátěž jednotlivců i firem. Pravděpodobně se dočkáme dočasného umožnění zpětné převoditelnosti daňové ztráty (tzv. tax loss carry-back), kdy podle stávajících návrhů je zvažována možnost daňovou ztrátu vzniklou za rok 2020 odečíst proti základu daně z příjmů za rok 2018 a 2019. To by mohlo na jaře příštího roku zlepšit finanční toky firmám za normálních okolností ziskových, které utrpěly ztrátu v tomto roce v důsledku současné krizové situace. Ministerstvo financí též přišlo s myšlenkou rozhýbat trh s nemovitostmi zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. Zároveň je však zvažováno zrušení možnosti odpočtu úroků z hypoték čerpaných k financování vlastního bydlení (pouze pro nově nabyté nemovitosti).

Rok 2020 bude pro Ministerstvo financí okamžikem rozhodování o tom, zda zrealizuje dlouho usilované opatření proti únikům na DPH – plošný reverse charge na lokální plnění s hodnotou nad 17 500 EUR (450 000 Kč). Evropská unie udělila České republice příslušnou výjimku na konci minulého roku, avšak tato výjimka je časově omezena do června 2022. Toto opatření by zlepšilo peněžní toky většině podnikatelských subjektů a mělo by určitý pozitivní dopad i na sektor nemovitostí a developmentu (byť limitovaný díky již uplatňovanému přenesení daňové povinnosti u stavebních prací). Bude však zajímavé sledovat, zda výhody převáží nad komplikacemi spojenými se zavedením tohoto speciálního režimu na poměrně krátké období a zda se plošného reverse charge čeští podnikatelé nakonec dočkají (výhledově od roku 2021).

Na závěr je vhodné zmínit i aktuální vývoj v oblasti daňové judikatury, která se zabývá aplikací konceptu skutečného vlastníka. Tento koncept, který je důležitý z hlediska uplatňování výhod z daňových směrnic EU a ze smluv o zamezení dvojího zdanění, začal být v poslední době jak evropským, tak českými soudy vykládán výrazně restriktivněji, než bylo dříve zvykem. Rok 2020 tedy bude možná i rokem, v němž bude třeba zvážit ekonomickou podstatu holdingových a financujících struktur, které jsou nejen v sektoru nemovitostí nezdávka využívány.

JANA PYTELKOVÁ SVOBODOVÁ

ASB Group