



Vážení klienti, vážení obchodní přátelé,

po prázdninové odmlce Vám opět zasíláme naše pravidelné podzimní daňové novinky. Vzhledem k vývoji na české politické scéně mnoho novel daňových zákonů v procesu schvalování není. Na druhou stranu je prostor pro zamýšlení se nad daňovou praxí a současnými palčivými daňovými kauzami, které v našich daňových novinkách naleznete. Také uvádíme plánované novinky v souvislosti s držbou a pronájmem nemovitostí týkající se oprav a uplatňování DPH u nájmu nemovitosti.

Společnost KempHoogstad úspěšně pokračuje již 13. rokem ve svých aktivitách. Rozšiřuje své

portfolio právních kanceláří a poskytuje jejím klientům daňové poradenství v souvislosti s jejich právními případy. Taktéž rozšiřuje portfolio svých klientů, kde poskytuje transakční a compliance poradenství u jejich obchodních aktivit. Velmi si vážíme vaší důvěry a těšíme se na další spolupráci. Tým KempHoogstad

Obsah

Kontrolní akce finanční správy – zdaňujete správně příjmy z pronájmů přes Airbnb?

Vracení nárokovaného odpočtu DPH z významných oprav nemovitostí

Pronájem bytů, rodinných domů či obytných prostor vždy osvobozený od DPH?

Kontrolní akce finanční správy – zdaňujete správně příjmy z pronájmů přes Airbnb?

Generální finanční ředitelství získalo přístup k údajům o osobách poskytujících ubytování prostřednictvím Airbnb, které v současné době využívá ke kontrole, jejímž cílem je prověřit, zda tyto osoby příjmy z tohoto ubytování řádně a správně zdanily. Pronajímatelé fyzické i právnické osoby jsou tak v současné době kontaktováni ze strany finanční správy a v případech, kdy má finanční správa podezření, že existují nesrovnalosti mezi přiznanými příjmy a skutečnými příjmy těchto osob, požaduje vysvětlení, resp. vyzývá k podání dodatečných přiznání.

Již dříve finanční správa zveřejnila své stanovisko ke zdanění těchto příjmů, dle kterého se ve většině případů jedná o příjmy z poskytování ubytovacích služeb. To znamená, že tyto příjmy by fyzickými osobami neměly být zdaňovány jako příjmy z pronájmu, ale v rámci příjmů z podnikání a zároveň by tak podléhaly i odvodům na zdravotní a sociální pojištění. Příjmy z Airbnb mohou mít i podstatné DPH dopady, neboť ubytovací služby podléhají DPH na rozdíl od příjmů považovaných za příjem z pronájmu, který může být od DPH osvobozen. DPH podléhá i provize hrazená zprostředkovateli, která může u pronajímatelů-neplátců vést k povinnosti registrovat se jako tzv. identifikovaná osoba s povinností odvodu DPH z této provize.

Vzhledem k tomu, že nezdanění nebo nesprávné zdanění příjmů pronajímatelů využívajících Airbnb může mít za následek sankce za neplnění daňových povinností, je vhodné, aby pronajímatelé včas prověřili charakter těchto svých příjmů a posoudili, jakému daňovému režimu podléhají. V případě zjištění nesrovnalostí je vhodné zvážit podání dodatečného přiznání za účelem snížení případných sankcí.

Vracení nárokovaného odpočtu DPH z významných oprav nemovitostí

V oblasti nemovitostí čeká plátce DPH poměrně významná změna, která může patřit spíše k těm nepříznivým. Návrh novely DPH by měl s předpokládanou účinností od roku 2019 zavést povinnost upravovat zpětně odpočet DPH uplatněný z tzv. významné opravy uskutečněné na nemovitosti, pokud dojde v době 10 let od uskutečnění této opravy k převodu předmětné nemovitosti.

Stávající úprava odpočtu DPH v souvislosti s nemovitostí

Současné znění zákona ukládá plátcům povinnost zpětně snížit odpočet DPH nárokovaný při pořízení nemovitosti či při jejím technickém zhodnocení, pokud v době do 10 let dojde ke změně způsobu užívání této nemovitosti tak, že nový způsob užití nemovitosti nárok na odpočet neumožňuje či omezuje – typickým příkladem může být použití nemovitosti či její části k osvobozenému pronájmu. V tomto případě je plátce povinen vypočítat a vrátit část dříve nárokované DPH.

Naopak k pozitivní úpravě odpočtu může dojít v opačném případě, kdy plátce v okamžiku pořízení nemovitosti či jejího technického zhodnocení nárok na odpočet neměl, či jen v omezené míře a z důvodu změny užívání nemovitosti mu nárok dodatečně vznikl nebo se zvýšil.

Podstatné je, že dosud se taková dodatečná úprava nároku na DPH netýkala jiných přijatých plnění než DPH nárokovaného při pořízení nemovitosti nebo při jejím technickém zhodnocení.

Nová úprava odpočtu DPH z oprav nemovitostí v případě jejich následného dodání

Nově navrhovaná dodatečná úprava odpočtu DPH z významných oprav tak znamená rozšíření této povinnosti. Avšak pozor, na rozdíl od úpravy odpočtu DPH uplatněného při pořízení a technickém zhodnocení nemovitosti, nová povinnost úpravy odpočtu DPH z opravy nevznikne při jakékoliv změně užití nemovitosti vedoucí obecně ke změně nároku, ale pouze v případě, kdy dojde k „dodání“ nemovité věci.

Důvodem k opravě nároku na odpočet u opravy bude tedy pouze převod nemovitosti, který svým osvobozením od DPH či naopak neosvobozením od DPH představuje změnu užití nemovitosti oproti okamžiku, kdy byl uplatňován nárok na odpočet z opravy. Úpravu by tak neměla vyvolat např. změna pronájmu nemovitosti z neosvobozeného pronájmu na osvobozený pronájem.

Jakých oprav by se měla možná úprava odpočtu DPH týkat?

Podle novely se významnou opravou bude rozumět oprava, která je za opravu považována pro účely účetnictví (tj. bude se rozlišovat obdobně mezi opravou a technickým zhodnocením jako v účetnictví), pokud hodnota veškerých souvisejících přijatých plnění bez DPH je vyšší než 200 000,- Kč.

Úprava odpočtu se bude povinně vztahovat na veškeré opravy zahájené po účinnosti novely (pravděpodobně 1. ledna 2019). U oprav započatých před, ale ukončených po účinnosti novely, by měla být plátcům ponechána pouze možnost pro úpravu odpočtu (např. pokud původně nárok na odpočet nebyl, avšak následným dodáním nemovitosti nárok na odpočet vznikl), ale povinnost následné úpravy v případě zániku odpočtu by plátcům vzniknout neměla. Odpočet DPH z oprav dokončených před účinností novely nově zavedené dodatečné úpravě podléhat nebude.

V praxi bude zejména podstatné vymezit, jaká všechna přijatá plnění je třeba přiřadit jedné „opravě“, ať už pro účely zjištění výše uvedené hranice 200 000,- Kč nebo vymezení zahájení a ukončení opravy. Často totiž může jít o několik či řadu plnění přijímaných od různých dodavatelů po relativně delší časové období.

Pronájem bytů, rodinných domů či obytných prostor vždy osvobozený od DPH?

Podle stávajícího zákona o DPH je sice pronájem nemovité věci osvobozen od DPH, avšak je-li nájemce plátcem DPH, který pronajímanou nemovitost využívá ke své ekonomické činnosti, může pronajímatel u tohoto pronájmu DPH uplatnit a zajistit si tak nárok na odpočet DPH na vstupu u souvisejících přijatých plnění, kterými mohou být například opravy či stavební úpravy daných nemovitostí.

Připravovaná novela DPH, která je nyní v projednávání v Poslanecké sněmovně, by však měla možné uplatnění DPH u pronájmu nemovitostí omezit, a to právě s cílem zamezit nárokování odpočtu DPH.

Povinné osvobození pronájmu prostor určených k bydlení od DPH

Nově by od roku 2021 měl být od DPH vždy osvobozen pronájem bytu, obytného prostoru, rodinného domu, či stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy tvořeno obytným prostorem včetně pronájmu pozemku či práva stavby, jehož je taková stavba součástí. Pronajímatelé, kteří nyní výše uvedené typy nemovitostí pronajímají jiným plátcům pro účely jejich ekonomické činnosti např. jako kanceláře, sídlo, provozovnu či pro jiný podnikatelský účel nebudou moci v budoucnu u tohoto pronájmu uplatnit DPH.

Zánik nároku na odpočet DPH

Kromě toho, že si tito pronajímatelé nebudou moci od roku 2021 uplatnit DPH z nakoupených služeb a zboží použitých pro účely takového pronájmu, budou muset navíc i prověřit, zda jim z důvodu nově aplikovaného osvobození od DPH nevznikla povinnost opravit v minulosti nárokované odpočty DPH související s těmito nemovitostmi. Konkrétně se tak může jednat zejména o odpočet DPH uplatněný při pořízení či rekonstrukci takových nemovitostí, ke kterým došlo v období 10 let před zahájením osvobozeného pronájmu.



Praktické otázky

Jak už tomu často v praxi bývá i v tomto případě budou pravděpodobně vznikat určité nejasnosti, jakých všech nemovitostí se výše uvedené omezení bude týkat. Dle důvodové zprávy je změna cílena na stavby, části staveb, jednotky, právo stavby a pozemek, jejichž součástí jsou plně nebo převážně prostory, které jsou určeny pro trvalé bydlení. V praxi však často dochází např. k nesouladu mezi tím, k jakým účelům byla stavba zkolaudována, zapsána v katastru a je reálně využívána.

I když je povinnost osvobození od DPH plánovaná až na rok 2021, doporučujeme pronajímatelům, jichž by se tato problematika mohla týkat, posoudit její konkrétní dopady na ně co nejdříve, neboť to může ovlivnit některá jejich další rozhodnutí týkající se těchto nemovitostí.

Z našich nedávných projektů vybíráme ty nejzajímavější

- Daňové due diligence při akvizici či prodeji společností včetně transakčního poradenství
- Aspekty zdanění a sociálního a zdravotního pojištění u jednatelů, členů představenstev a vrcholných zaměstnanců společností včetně mezinárodního prvku
- Transferové ceny a příprava transferové dokumentace
- DPH aspekty u intrakomunitárních dodávek služeb a zboží včetně registrace k DPH a zpracování přiznání k DPH

Bohdana Pražská
Hana Otáhalíková
Filip Dostál

bohdana.prazska@kemphoogstad.cz
hana.otahalikova@kemphoogstad.cz
filip.dostal@kemphoogstad.cz

Upozornění: Informace obsažené v tomto článku mají obecný charakter a neposkytují detailní analýzu uvedených informací. Uživatelé by před konáním nebo zdržením se konání na základě informací obsažených v tomto článku měli zvážit využití příslušných profesionálních služeb. Nebudou akceptovány jakékoli nároky na odškodnění za kroky podniknuté ve vztahu k tomuto článku.

Pokud si již nepřejete dostávat KempHoogstad daňové novinky, mrzí nás to, ale respektujeme vaše rozhodnutí. Odhlášení provedete e-mailem: prague@kemphoogstad.cz nebo telefonicky: +420 221 719 000.

Veškeré údaje o odběratelích daňových novinek podléhají platnému nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR).