



PETERKA & PARTNERS

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

PETERKA & PARTNERS

V.O.S.

Praha - Bratislava - Kyjev

Ing. Dita Malíková

Daňový poradce

Daňová optimalizace developerských projektů na Slovensku



28. Mezinárodní veletrh stavebnictví

CONECO

Bratislava, 22.3.2007

Obsah

1. Úvod
2. Daňové aspekty - „asset deal“
3. Daňové aspekty - „share deal“
4. Komparace daňových dopadů obou variant

1. Úvod

Realizace nemovitostních projektů na Slovensku:

- ❖ Asset deal - přechod vlastnictví k nemovitosti formou přímého převodu.
- ❖ Share deal - nepřímý přechod vlastnictví k nemovitosti formou převodu
 - podílů (s.r.o.),
 - akcií (a.s.)na společnosti vlastnící danou nemovitost.

2. Daňové aspekty - „asset deal“

Daň z převodu nemovitostí

- ❖ Zrušena s účinností od 1. ledna 2005.

Daň z nemovitostí

- ❖ Daň z pozemků, staveb a bytů.
- ❖ Poplatníkem je osoba, která je vlastníkem nemovitosti k 1. lednu daného kalendářního roku.
- ❖ Sazba daně je závislá na regionu, kde je nemovitost umístěna.

2. Daňové aspekty - „asset deal“

Daň z příjmů právnických osob

1. Prodávající je daňový rezident v SR

- Základ daně = příjem z prodeje snížený o zůstatkovou cenu nemovitosti (tj. kupní/pořizovací cenu sníženou o daňové odpisy).
- Ztráty z prodeje jsou daňově účinné (vyjma ztrát z prodeje pozemků).
- Sazba daně 19 %.
- Jestliže je kupující daňový nerezident v SR – aplikace příslušné Smlouvy o zamezení dvojího zdanění (SZDZ).

2. Daňové aspekty - „asset deal“

Daň z příjmů právnických osob

2. Prodávající je daňový nerezident v SR

- Příjem z prodeje nemovitosti umístěné v SR, který plyne od daňového rezidenta v SR, je zpravidla považován za příjem ze zdrojů na území SR.
- Stejný princip zdanění jako u daňových rezidentů v SR.
- Je-li prodávající daňovým rezidentem mimo EU uplatní se zajištění daně 19% z prodejní ceny (následně je započteno na daňovou povinnost v SR).
- Aplikace příslušné SZDZ.

2. Daňové aspekty - „asset deal“

Daň z přidané hodnoty (DPH)

- ❖ Zdanitelné plnění s místem plnění v SR.
- ❖ Převod budov je zpravidla zdanitelným plněním a převod pozemků je zpravidla osvobozen od DPH; s výjimkou:
 - převod „starších“ budov (tj. po uplynutí 5 let od první kolaudace budovy) včetně převodu souvisejících stavebních pozemků osvobozen od DPH,
 - převod stavebního pozemku podléhá DPH.
- ❖ Sazba DPH 19 %.

3. Daňové aspekty - „share deal“

Daň z příjmů právnických osob

1. Mateřská společnost je daňový rezident v SR

- Základ daně = příjem z prodeje snížený o pořizovací cenu podílu/akcie.
- Ztráta z prodeje není daňově účinná; přičemž zisky a ztráty z transakcí s
 - podíly nesmí být vzájemně kompenzovány (tj. jsou posuzovány samostatně),
 - akciemi mohou být v rámci jednoho zdaňovacího období vzájemně kompenzovány.
- Sazba daně 19 %.
- Jestliže je kupující daňový nerezident v SR – aplikace příslušné SZDZ.

3. Daňové aspekty - „share deal“

Daň z příjmů právnických osob

2. Mateřská společnost je daňový nerezident v SR

- Příjem z prodeje podílu/akcie na společnosti se sídlem na území SR, který plyne od SR daňového rezidenta, je zpravidla považován za příjem ze zdrojů na území SR.
- Aplikace příslušné SZDZ.

3. Daňové aspekty - „share deal“

Daň z příjmů právnických osob

2. Mateřská společnost je daňový nerezident v SR

- Varianty podle SZDZ:
 - příjem z prodeje podléhá zdanění ve státě rezidence mateřské společnosti - ve většině SZDZ,
 - příjem z prodeje podléhá zdanění v SR:
 - je-li mateřská společnost daňový rezident mimo EU aplikuje se zajištění daně ve výši 19% z prodejní ceny,
 - mateřská společnost je povinna podat daňové přiznání k dani z příjmů v SR (případné zajištění daně je započteno na výslednou daňovou povinnost).

3. Daňové aspekty - „share deal“

DPH

- ❖ Prodej podílů/akcií je plněním osvobozeným od DPH bez nároku na odpočet (finanční služba).
- ❖ Uplatňován systém „reverse-charge“.

3. Daňové aspekty - „share deal“

DPH

1. Mateřská společnost sídlí na území SR

- Varianty:
 - kupující sídlí na území SR – uplatnění osvobození od DPH pro finanční služby,
 - kupující sídlí mimo území SR – místo dodání je ve státě, kde kupující sídlí a uplatní se daňové předpisy tohoto státu.
- Mateřská společnost nemá nárok na odpočet DPH na vstupu u plnění přijatých v souvislosti s pořízením a správou daného podílu/akcie.

3. Daňové aspekty - „share deal“

DPH

2. Mateřská společnost sídlí mimo území SR

- Varianty:
 - kupující sídlí na území SR – uplatnění osvobození od DPH pro finanční služby,
 - kupující sídlí mimo území SR – slovenské daňové předpisy se neuplatní.

4. Komparace obou variant

Hledisko developera/prodávajícího – asset deal

❖ Výhody:

- Ztráta z prodeje je daňově účinná (vyjma ztráty z prodeje pozemku).
- Možnost uplatnění nároku na odpočet DPH (s výjimkou plnění osvobozených od DPH).

❖ Nevýhody:

- Možné riziko dvojího zdanění dosaženého zisku.

4. Komparace obou variant

Hledisko developera/prodávajícího – share deal

❖ Výhody:

- Umožňuje převést celý projekt s jeho minulými i budoucími závazky a riziky.
- Dosažený zisk je zdaněný pouze jednou.

❖ Nevýhody:

- Ztráta z prodeje není daňově účinná.
- Prodej je zpravidla osvobozen od DPH bez nároku na odpočet DPH u souvisejících vstupů.

4. Komparace obou variant

Hledisko kupujícího - asset deal

❖ Výhody:

- Kupní cena nemovitosti může být postupně rozpuštěna do nákladů ve formě odpisů (kromě pozemků).
- Možnost uplatnění nároku na odpočet DPH, pokud se nejedná o plnění osvobozené od DPH.

❖ Nevýhody:

- Nelze uplatnit nárok na odpočet DPH, jestliže je nemovitost používána k poskytování služeb osvobozených od DPH (např. pronajímána neplátcí DPH).

4. Komparace obou variant

Hledisko kupujícího - share deal

❖ Výhody:

- Prodej podílu/akcie je osvobozen od DPH, jestliže kupující sídlí na území SR.

❖ Nevýhody:

- Kupující pořizuje celou společnost i s její minulostí – možnost „zdedění“ neznámých závazků a rizik.
- Kupní cenu je možné zahrnout do nákladů pouze při případném budoucím prodeji podílu/akcie.



Děkuji za pozornost



PETERKA & PARTNERS

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

www.peterkapartners.com

PRAHA



BRATISLAVA



KYJEV

