



**PETERKA & PARTNERS**

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

**PETERKA & PARTNERS**

**V.O.S.**

**Praha – Bratislava - Kyjev**

**Ing. Dita Malíková**  
**daňový poradce**

# Daňové aspekty akvizice nemovitostních projektů v ČR (share deal vs asset deal)



Diskusní setkání Stavebního fóra  
Praha, 9.11.2006

# Obsah

1. Úvod
2. Daňové aspekty asset deal
3. Daňové aspekty share deal
4. Komparace daňových dopadů

# 1. Úvod

## Realizace nemovitostních projektů v ČR

- ❖ asset deal, tj. převod vlastnictví k nemovitosti formou přímého převodu majetku,
- ❖ share deal, tj. převod vlastnictví ke společnosti vlastníci nemovitost formou převodu
  - ⊙ podílu na s.r.o.,
  - ⊙ akcie u a.s..

## 2. Daňové aspekty asset deal

### Daň z převodu nemovitostí

- ❖ sazba daně 3%,
- ❖ poplatníkem je prodávající; kupující je ručitelem.

### Daň z nemovitostí

- ❖ daň z pozemků a staveb,
- ❖ poplatníkem je osoba, která je vlastníkem nemovitosti k 1.1. příslušného kalendářního roku.

## 2. Daňové aspekty asset deal

### Daň z příjmů právnických osob

- ❖ příjem z prodeje nemovitosti považován za příjem ze zdrojů na území ČR,
- ❖ základem daně je příjem z prodeje snížený o zůstatkovou cenu nemovitosti,
- ❖ ztráty z prodeje jsou daňově účinné (vyjma pozemků),
- ❖ sazba daně 24%.

## 2. Daňové aspekty asset deal

### Daň z přidané hodnoty

- ❖ prodej nemovitosti je zdanitelným plněním vždy s místem plnění v ČR,
- ❖ podléhá základní sazbě DPH (kromě staveb pro bydlení),
- ❖ převod budov je zpravidla zdanitelným plněním, naopak převod pozemků osvobozen od DPH; s výjimkami:
  - ⊙ převod „starších“ budov (tj. po uplynutí 3 let od nabytí či kolaudace) osvobozen od DPH,
  - ⊙ převod stavebních pozemků je zdanitelným plněním.

# 3. Daňové aspekty share deal

## Daň z příjmů právnických osob

- ❖ posouzení zdroje příjmu z prodeje podílu závisí na:
  - ⊙ státu rezidence prodávajícího i kupujícího,
  - ⊙ příslušné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.
- ❖ jestliže je to příjem ze zdrojů na území ČR, je základem daně příjem z prodeje snížený o pořizovací cenu podílu,
- ❖ ztráty z prodeje nejsou daňově účinné,
- ❖ sazba daně 24%.

# 3. Daňové aspekty share deal

## Daň z přidané hodnoty

- ❖ jestliže prodávající sídlí v ČR uplatní se DPH podle českých předpisů, kdy převod podílu na společnosti (akcie) nepodléhá DPH,
- ❖ jestliže prodávající sídlí mimo území ČR, uplatní se DPH podle daňových předpisů tohoto státu.

# 4. Komparace daňových dopadů

## Hledisko prodávajícího (developera)

### ❖ Výhody share deal:

- ⊙ umožňuje převést celý projekt,
- ⊙ není uplatněna daň z převodu nemovitostí,
- ⊙ příjem získaný převodem podílu je zdaněn jen jednou,
- ⊙ nepodléhá DPH na výstupu, ale možnost uplatnění nároku na odpočet u souvisejících plnění na vstupu.

### ❖ Nevýhody share deal:

- ⊙ ztráty z prodeje podílu/akcie nejsou daňově účinné.

# 4. Komparace daňových dopadů

## Hledisko prodávajícího (developera)

### ❖ Výhody asset deal:

- ⊙ ztráta z prodeje nemovitosti je daňově uznatelná (kromě prodeje pozemku),
- ⊙ možnost uplatnění nároku na odpočet DPH, pokud se nejedná o osvobozené plnění.

### ❖ Nevýhody asset deal:

- ⊙ možné riziko dvojího zdanění dosaženého příjmu,
- ⊙ povinnost odvést daň z převodu nemovitostí,
- ⊙ není možné uplatnit nárok na odpočet u souvisejících plnění, pokud převod osvobozen.

# 4. Komparace daňových dopadů

## Hledisko kupujícího

### ❖ Výhody asset deal:

- ⊙ možnost postupného odepisování pořizovací ceny nemovitosti do nákladů (vyjma pozemků).
- ⊙ v určitých případech možnost uplatnění nároku na odpočet.

### ❖ Nevýhody asset deal:

- ⊙ jestliže kupující užívá nemovitost k poskytování služeb osvobozených od DPH, nelze uplatnit nárok na odpočet související s pořízením nemovitosti.

# 4. Komparace daňových dopadů

## Hledisko kupujícího

### ❖ Výhody share deal:

- ⊙ podle českých daňových předpisů není uplatněna DPH.

### ❖ Nevýhody share deal:

- ⊙ riziko „zdedění“ neznámých závazků a povinností souvisejících se společností,
- ⊙ pořizovací cena uplatněna do nákladů až při budoucím prodeji podílu.



# PETERKA & PARTNERS

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

[www.peterkapartners.com](http://www.peterkapartners.com)

PRAHA



BRATISLAVA



KYIV

