

# Daňové problémy developerů a stavebních společností

Author: Jan Ingeduld | Published: 10.06.2008

Takový bezúplatný převod zdarma by však mohl pro developerskou společnost představovat problémy v oblasti daně z přidané hodnoty, respektive jejího výpočtu. Zákon o DPH totiž považuje poskytnutí majetku bez úplaty, pokud byl u tohoto majetku uplatněn nárok na odpočet (což samozřejmě bývá), za použití hmotného majetku pro účely nesouvisející s uskutečňováním ekonomických činností. A stanoví v těchto případech povinnost odvést DPH z ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku. Protože se technická infrastruktura oceňuje většinou nákladovým způsobem, společnosti by odváděly na DPH vysoké částky, aniž by od obce obdržely nějakou úhradu. Řešením je dohoda s obcí o prodeji technické infrastruktury aspoň za symbolickou cenu. Společnost potom nebude odvádět DPH z ceny zjištěné, ale základem daně bude s obcí dohodnutá cena. Současný zákon o DPH nepracuje na rozdíl od zákona o daních z příjmů s cenou obvyklou, takže uvedený postup nemůže správce daně zpochybňovat.

## Bezúplatný převod a daň z příjmů

Bezúplatný převod majetku na obec přináší problémy nejen v oblasti daně z přidané hodnoty, ale i daně z příjmů. Při darování nebo bezúplatném převodu hmotného majetku je zůstatková cena tohoto majetku daňově neuznatelným nákladem. Novela zákona o daních z příjmů, která vstoupila v platnost od 1. 1. 2008, přišla s významnou změnou týkající se nákladů na vyvolanou investici. Vyvolanými investicemi se rozumí výdaje (náklady) vynaložené na pořízení majetku převedeného do vlastnictví jiného subjektu a podmiňujícího funkci nebo užívání vybudovaných staveb, budov, domů, bytů nebo nebytových prostor. Oproti předchozím rokům jsou podle zákona o daních z příjmů náklady na vyvolanou investici od roku 2008 součástí vstupní ceny vybudovaného hmotného majetku. To znamená, že se stanou daňově uznatelnými při prodeji staveb, budov, domů, bytů nebo nebytových prostor.

Problémy, které vznikají v souvislosti s aplikací tohoto ustanovení, se zabýval Koordinační výbor Komory daňových poradců a ministerstva financí na počátku roku 2008. Závěr z Koordinačního výboru je takový, že je možné cenu pozemku zahrnout do ceny tzv. cílového hmotného majetku za předpokladu, že pozemek podmiňuje funkci nebo užívání cílového hmotného majetku. Doposud ovšem nebylo vyřešeno, zda toto nové ustanovení budou moci využít i developerské společnosti, které účtují o svých projektech jako o zásobách.

## Jak na výpočet DPH

Problém se stanovením správné sazby DPH může nastat především u převodů staveb pro sociální bydlení, které podléhají podle zákona o DPH snížené sazbě. Stavbami pro sociální bydlení se přitom od roku 2008 rozumí mimo jiné byt s celkovou podlahovou plochou nepřesahující 120 m<sup>2</sup> nebo rodinný dům s celkovou podlahovou plochou do 350 m<sup>2</sup>. Problematickou otázkou může být, jaké příslušenství, které se rovněž převádí v rámci převodů staveb pro sociální bydlení, bude podléhat snížené sazbě DPH nebo jaké sazbě bude podléhat převod garáže nebo garážového stání. Za příslušenství stavby se považují například drobné a jednoduché stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a ostatní stavby, například:

- stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m (zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům);
- podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m (např. jímky, jámy pro měřicí zařízení, čističky odpadních vod sloužící domu);

- oplocení;
- přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizace;
- připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní (liniové stavby sloužící domu);
- studny.

### **Půjčka nebo cenová podmínka?**

Společnosti často nabízejí klientům u bytové výstavby několik způsobů financování. Jedním z nich může být i odklad splatnosti s možností poskytnutí úvěru - společnost nabídne klientovi možnost pozdější úhrady, ale za odklad splatnosti si účtuje úrok. Zde vzniká otázka, zda tento úrok chápat jako cenovou podmínku a zahrnovat jej do základu pro DPH nebo zda je možné tuto operaci chápat jako poskytnutí půjčky, které je od DPH osvobozeno. Pokud by konkrétní situace byla posouzena jako cenová podmínka, může vzniknout další problém, jak částku úroku přiřadit jednotlivým plněním s různou sazbou DPH, pokud je předmětem prodeje zároveň pozemek (osvobození), budova (9%) a např. příspěvek na technickou infrastrukturu (19%). Na druhé straně se společnost může opřít o judikaturu Evropského soudu. Soud považoval poskytnutí odkladu splatnosti principiálně za poskytnutí půjčky, ale pouze za podmínky, že splatnost nebude odložena pouze do okamžiku dodání zboží nebo poskytnutí služby.

### **Převod nemovitosti z daňového hlediska**

Při prodeji nemovitosti je základem daně pro daň z převodu nemovitosti (DZPN) cena sjednaná nebo cena podle znaleckého ocenění, a to ta vyšší. Zároveň, pokud se jedná o současný převod novostavby a pozemku, se DZPN platí pouze z pozemku, protože novostavba je od daně osvobozena. Pokud tedy prodávající a kupující sjednají vyšší cenu za stavbu a nižší za pozemek a celková cena sjednaná bude vyšší než celková cena podle znaleckého posudku, bude se platit DZPN pouze z ceny sjednané za pozemek. A ta může být nižší než cena za pozemek stanovená znalcem. Tím dojde k úspoře na dani z převodu nemovitostí. Na druhé straně to bude znamenat větší zatížení z pohledu DPH. U DPH je situace totiž opačná, dani podléhá stavba a osvobozen je pozemek. Pokud je ale kupujícím plátce, neznamená to pro žádnou stranu finanční újmu.

Uvedené příklady jsou pouze velmi omezeným výběrem rozsáhlé a poměrně specifické daňové problematiky, kterou řeší stavební a developerské společnosti. Mezi další patří určité počítání koeficientu pro krácení nároku na odpočet DPH a rozhodování, která přijatá plnění tímto koeficientem krátit, stanovení, které plošné stavby (komunikace, parkoviště, obratiště, odstavné plochy) jsou součástí pozemku a které jsou naopak samostatnými stavbami v občanskoprávním smyslu, a mnoho dalších otázek.

---

10.06.2008 09:01, Jan Ingeduld