

Novela zákona o daních z příjmů - dopady na strukturování investic do nemovitostí



Author: Dita Šulcová, Nörr Stiefenhofer Lutz | Published: 04.12.2008

Poslanecká sněmovna parlamentu podpořila návrh novely v prvním čtení dne 25. září 2008. Pokud bude novela schválena v navrhované podobě, budou mít nová pravidla vliv na investice do českých nemovitostí, pro české i zahraniční investory. Právě pro ně je důležité, aby už v tomto období byla posouzena možná rizika a navržena opatření k jejich minimalizaci. Pro vyloučení případných negativních dopadů je třeba prověřit stávající struktury investic a provést jejich případnou restrukturalizaci do konce roku 2008.

Přísnější pravidla pro tzv. nemovitostní společnosti

Novela v první řadě omezuje aplikaci pravidel tzv. „participation exemption“, která obecně umožňují osvobození kapitálových zisků z prodeje podílů, pokud jsou splněny podmínky ohledně právní formy, minimální doby držby a minimální účasti. Nově má být osvobození podle těchto pravidel vyloučeno v případě, kdy jsou prodávány podíly na tzv. nemovitostní společnosti. Za nemovitostní společnost se přitom považuje subjekt, jehož majetek v tržním ocenění tvoří z více než 50 % české nemovitosti.

Podle důvodové zprávy k novele je cílem zákonodárce zamezit tímto způsobem obcházení daňové povinnosti zejména při prodeji nemovitého majetku. Zaměřuje se na případy, kdy jsou prodávány podíly ve společnosti vlastníci nemovitost místo přímého prodeje této nemovitosti. Toto ustanovení postihne strukturování developerských projektů v oblasti komerčních nemovitostí. Obvykle se při nich předpokládá využití projektové společnosti (tzv. SPV), která se stane vlastníkem předmětné nemovitosti, a při prodeji se pak využije převod podílů v této projektové společnosti.

Je důležité si uvědomit, že navrhovaná pravidla nepostihnou pouze developery a investory, ale také další podniky, které vlastní nemovitosti. Řada průmyslových podniků drží nemovitosti, které využívá například pro výrobu - jejich hodnota může převyšovat 50 % hodnoty majetku společnosti. Tento problém bude markantní zejména v případě, kdy se investor rozhodl v rámci svého podnikatelského modelu vyčlenit vlastnictví nemovitosti do samostatné společnosti a oddělit je od běžného provozu.

Navrhovaná úprava významně snižuje konkurenceschopnost českých pravidel „participation exemption“ ve srovnání s pravidly platnými v tradičních holdingových jurisdikcích. Například úprava v Nizozemsku výslovně umožňuje osvobození kapitálových zisků v případě, kdy je prodávána nemovitostní společnost (definovaná jako společnost, jejíž majetek z více než 90 % představují nemovitosti).

Pokud budou nová pravidla schválena, výrazně to omezí možnosti využití České republiky pro umístění holdingové společnosti. Nová pravidla se dotknou i investorů, kteří drží české nemovitostní společnosti prostřednictvím zahraničního holdingu. Novela totiž rozšiřuje daňovou povinnost zahraničních osob (tzv. nerezidentů) v případě prodeje podílů na společnostech - záměrem zákonodárce je, aby výše uvedená pravidla byla plně funkční i ve vztahu k zahraničí.

Rozšíření daňové povinnosti

V současné době Česká republika zdaňuje kapitálové zisky z prodeje podílů na české společnosti jen v případě, kdy kupujícím je český subjekt (daňový rezident České republiky, nebo česká stálá provozovna nerezidenta). Zahraniční prodávající se tedy může poměrně snadno vyhnout daňové povinnosti v České republice při použití vhodné akviziční struktury, a to bez ohledu na úpravu ve smlouvě o zamezení dvojího zdanění. Nová pravidla rozšiřují daňovou povinnost na všechny prodeje českých společností, bez ohledu na osobu kupujícího (daňový rezident nebo nerezident). Navíc se navrhuje zvláštní ustanovení pro zdanění kapitálových zisků z prodeje podílů v nemovitostních společnostech. V případě prodeje nemovitostní společnosti bude zisk podléhat zdanění bez ohledu na to, zda má prodávaná společnost anebo kupující sídlo v České republice. Jak je uvedeno výše, nebude možné při prodeji nemovitostní společnosti uplatnit osvobození podle pravidel „participation exemption“.

Bez ohledu na navrhovaná pravidla je možné zdanění vyloučit, pokud bude mít prodávající holdingová společnost sídlo v jurisdikci s výhodnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění. Například na investory, kteří využívají holdingové společnosti v Nizozemsku nebo v Lucembursku, novela nemusí mít negativní dopady.

Smlouvy o zamezení dvojího zdanění uzavřené Českou republikou s některými státy, jako např. s Irskem, Francií, Kanadou a Spojenými státy, však dávají České republice právo na zdanění zisků z prodeje podílů v české „nemovitostní společnosti“. Kromě toho např. smlouvy o zamezení dvojího zdanění s Německem nebo s Izraelem umožňují danit příjmy z prodeje českých společností obecně.

V souladu se svou novou politikou při vyjednávání smluv o zamezení dvojího zdanění se Česká republika snaží prosadit podobnou úpravu ve všech nově sjednávaných smlouvách. Právo zdanit zisky z prodeje nemovitostních společností obsahuje i připravovaná nová smlouva o zamezení dvojího zdanění s Kypru. Navrhovaná pravidla pro zdanění zisků z prodeje nemovitostních společností tedy mohou mít mnohem rozsáhlejší dopady, než je na první pohled zřejmé.

Investoři v oblasti nemovitostí by proto měli prověřit své stávající holdingové struktury s ohledem na možné negativní dopady navrhované novely a zvážit jejich možnou restrukturalizaci. Vzhledem k tomu, že současné znění novely neobsahuje přechodná ustanovení, navrhovaná pravidla by měla platit i pro stávající investice. Pro případ, že bude novela skutečně schválena v navrhované podobě, by investoři měli být připraveni provést případnou restrukturalizaci do konce roku 2008.

04.12.2008 08:00, Dita Šulcová, Nörr Stiefenhofer Lutz