

Deloitte.

Nemovitý majetek v rámci holdingové struktury

Miroslav Svoboda
31.5.2005

Audit • Accounting • Tax • Consulting • Corporate Finance •



Zdaňování nemovitostí



- Daň z nemovitostí
- Daň z převodu nemovitostí
- Daň z příjmů
- DPH

Specifikum nemovitostí



- Nelze „přesunout“ mimo dosah zdanění
- Příjem vždy zdanitelný v místě nemovitosti
- Speciální ustanovení smluv o zamezení dvojího zdanění
- Problém zdanění „pasivních“ příjmů

Hlavní směry optimalizace



- Zdanění v případě převodu – prodeje
- Provozování – nájem nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí



- V případě změny vlastníka nemovitosti
- V ČR není koncept „nemovitostní“ společnosti
- Osvobození – praktické využití
 - nové nemovitosti
 - vklady nemovitostí
 - přeměny společností

Daň z příjmů



- Osvobození u fyzických osob
- V rámci společností – není osvobození
- Zisk vždy zdanitelný, ztráta z pozemků neuznatelná
- Přecenění pro daňové účely – prakticky nelze

Ostatní daně

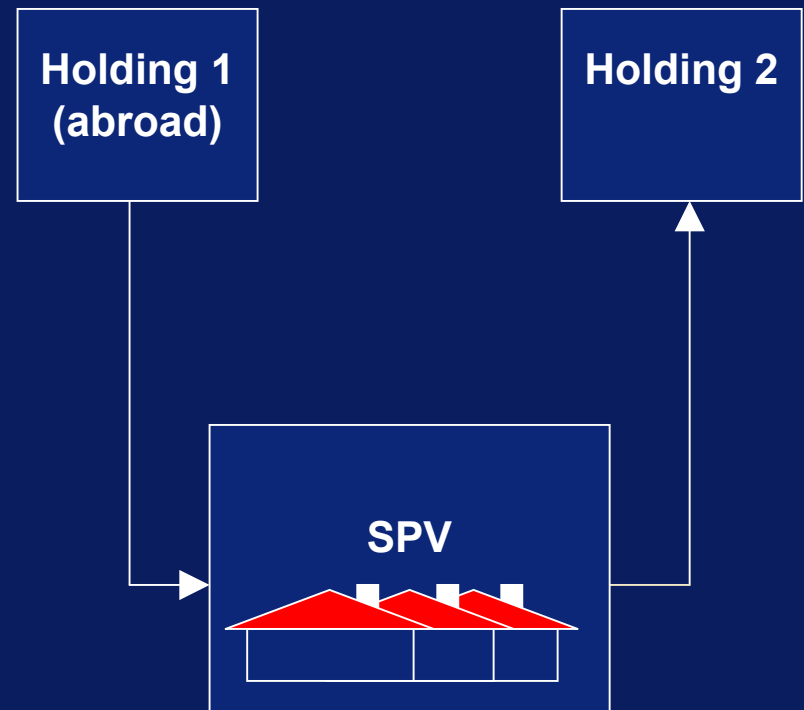


- DPH – většinou nevýznamné (nárok na odpočet)
- Daň z nemovitostí – prakticky neměnné

Typické struktury pro nákup x prodej



- Vlastnictví nemovitosti – SPV (společnost)
- Podíly (akcie) SPV drží holding
- Holding umístěn v zemi s příznivým zdaněním - osvobozením



Daňové konsekvence prodeje



- Holding prodává podíly (akcie) SPV
 - není daň z převodu nemovitostí (v ČR není jiná převodová daň)
 - kapitálové zisky osvobozeny od zdanění u holdingu
- Nutno zvážit osobu potenciálního kupujícího

Prodej podílů (akcií) – osoba kupujícího



- Pokud je kupující mimo ČR – není zdanitelné v ČR
- Pokud je kupující v ČR
 - v případě „nesmluvních“ států zajištění daně
 - v případě smluvních států většinou nedaněno v ČR
(pozor výjimky – např. Německo)
- Významné – kupující může chtít optimalizovat dluhové financování
(většinou jde jen v rámci ČR)

Prodej podílů (akcií) – další problémy



- Využití ztrát při změně společníka
- Cash flow – placení úroků a splátek „ze zisku“
- Neuznatelnost nákladů spojených s držbou podílu
- Nízká kapitalizace

Provozování – nájem nemovitosti



- Problém s dlouhou dobou odpisování
- V případě daňově výhodných struktur pro prodávajícího se nemění základna pro odpisy pro kupujícího
- Není možný tzv. „step-up“
- Neexistuje daňová konsolidace na úrovni holdingu

Typické struktury pro provozování - nájem



- „Debt push down“ formou fúze
- Partnership smlouva
- Service agreement

Dluhové financování - fúze



- Podíl v nemovitostní SPV koupí jiná SPV v ČR
- Financování koupě – dluh s úrokem
- Právní fúze sloučením (splynutím)
- Možný problém – financování nabytí vlastních podílů (akcií)

Partnership struktura



- Podíl v nemovitostní SPV koupí jiná SPV v ČR
- Financování koupě – dluh s úrokem
- Nemovitostní SPV se konvertuje na v.o.s., k.s.
- Zisk převáděn na společníka, ten „konsoliduje“ daňové základy

Service agreement



- Nemovitostní SPV uzavírá smlouvu o službách
- Společnost poskytující služby je v zemi s nízkým zdaněním
- Přes službovou společnost může jít i nájemné (podnájemné)
- Problém – stálá provozovna (možnost speciálního zdanění)

Bezpečnost struktur

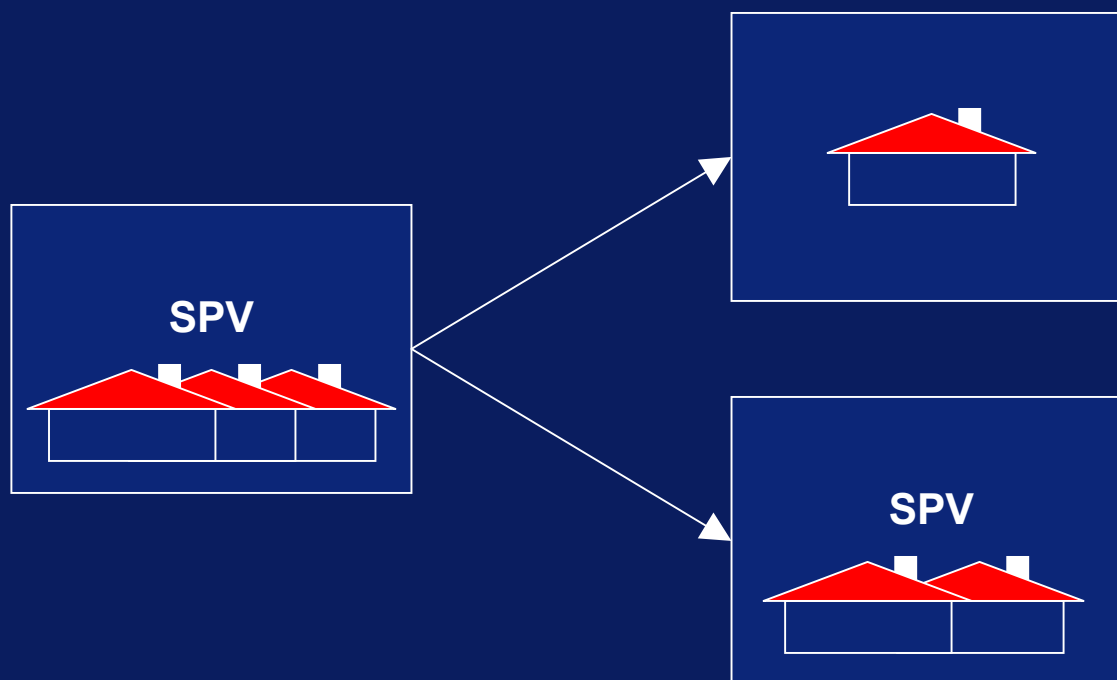


- Fúze „dcera do matky“ – dle výkladů poměrně bezpečná
- Partnership struktura – výklad se různí, napadání struktur
- Service agreement – nejproblematictější – důkazní povinnost

Kombinovaná řešení



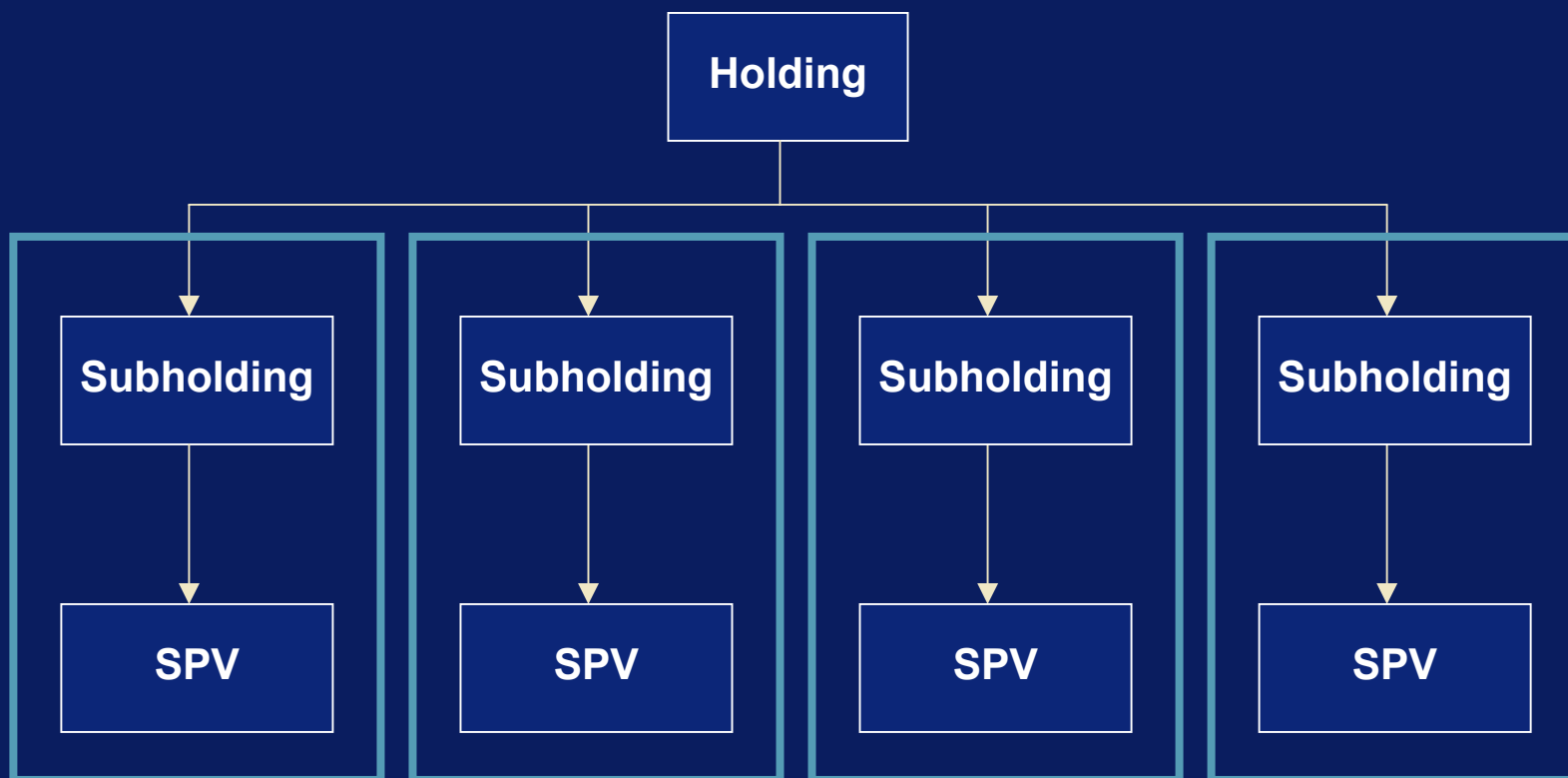
- V SPV je více nemovitostí:
 - rozdělení
 - vklad a prodej 99% podílu (akcií)



Kombinovaná řešení II.



- Je více SPV ve více zemích
 - fúze do Evropské společnosti
 - vytvoření více subholdingů a lokální fúze





Dotazy?