

Nehnutelnosti a dane z pohľadu DPH so zameraním na zmeny

Anna Fábryová
Daňový poradca, partner

9 Apríl 2019
Bratislava

Nehnutel'nosti a dane

Nadobudnutie nehnutel'nosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Nadobudnutie nehnuteľnosti

- └ Režim DPH:
 - └ predávajúci platiteľ
 - └ predaj do 5 r. od prvej kolaudácie alebo začatia užívania* = predaj vždy s DPH
 - └ osoba povinná platiť daň = predávajúci
 - *platí pre stavby, ktoré nepodliehajú kolaudácii alebo neboli skolaudované
 - └ predaj po 5 r. = možnosť voľby:
oslobodené dodanie vs. zdanené
dodanie
 - └ zdanenie – možný R-CH (prenos DP
na kupujúceho)
- └ Obmedzenia:
 - └ Predaj stavebného pozemku, predaj
iného ako stavebného pozemku



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie nehnutelnosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Pozor zmena od 1.1.2019

- Predaj nehnuteľností na bývanie = bytov, rodinných domov a apartmánov v bytovom dome - po 5 r. povinné oslobodenie od DPH

Dopady:

- Povinnosť financovať DPH na vstupe
- Preverenie uplatnenia odpočtu DPH
- Pomerné odpočítanie DPH = dodatočný náklad



Nehnutel'nosti a dane

Nadobudnutie
nehnutel'nosti

Prenájom nehnutel'nosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Prenájom nehnuteľnosti

- └ Nájom = všeobecnosti oslobodený od DPH
 - └ možnosť voľby: oslobodené dodanie vs. zdanené dodanie
 - └ ak je nájomca zdaniteľnou osobou – možnosť zdaňiť
 - └ rozhodnutie o zdaňovaní - bez oznamovacej povinnosti a bez povinnosti rovnakého režimu v priebehu roka
 - └ DPH režim sa vzťahuje aj na podnájom
- └ Obmedzenia:
 - └ Krátkodobý nájom je v určitých prípadoch povinne zdaniteľný
 - └ Nájom nezdaniteľným osobám (FO) = povinne oslobodený



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnutelnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Pozor zmena od 1.1.2019

- Nájom bytov, rodinných domov a apartmánov v bytovom dome zdaniteľnej osobe je vždy oslobodený od DPH



- Cieľ: zabránenie podvodom v prípadoch deklarovania nájmu na podnikateľské účely, avšak v skutočnosti išlo o osobnú spotrebu

Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnutelnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Dopady

- zánik práva prenajímateľa na odpočítanie DPH z nákladov na vstupe (aj v prípade ak je na adrese nehnuteľnosti zapísané sídlo spoločnosti)
- potreba preveriť koeficient DPH
- úprava odpočtu DPH

- zmena sa vzťahuje na zmluvy o nájme nehnuteľnosti uzatvorené po 31.12.2018, na základe ktorej bola nehnuteľnosť odovzdaná do užívania po 31.12.2018
- uzatvorené dodatky nájomných zmlúv po 31.12.2018 - ak na ich základe vznikne nový záväzkový vzťah, uplatní sa nové znenie zákona
- pri nájme ostatných druhov nehnuteľností ostáva možnosť voľby ponechaná



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Príklad A

Investícia 10 mil. EUR, bytový dom, skolaudovaný v r. 2013, investor platiteľ DPH

A. Stav do r. 2018

- nadobudnutie nehnuteľnosti s DPH (+2 mil. EUR)
- následný odpočet DPH (-2 mil. EUR)
- predaj bytov s DPH (možný odpočet na strane kupujúceho v prípade ZO)
- prenájom bytov s DPH (možný v prípade prenájmu ZO)



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Príklad A

B. Od r. 2019

- ▢ predaj bytov oslobodený od DPH (po 5 r. od kolaudácie)
 - ▢ negatívny dopad na predávajúceho - dodatočná úprava odpočítanej dane
 - ▢ vrátenie pomernej časti DPH +1,4 mil. EUR
- ▢ prenájom bytov bez DPH
 - ▢ negatívny dopad na prenajímateľa - bez možnosti odpočtu DPH z nákladov na vstupe
 - ▢ platí na uzatvorené dodatky nájomných zmlúv po 31.12.2018 - ak na ich základe vznikne nový záväzkový vzťah
 - ▢ vrátenie pomernej časti DPH



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

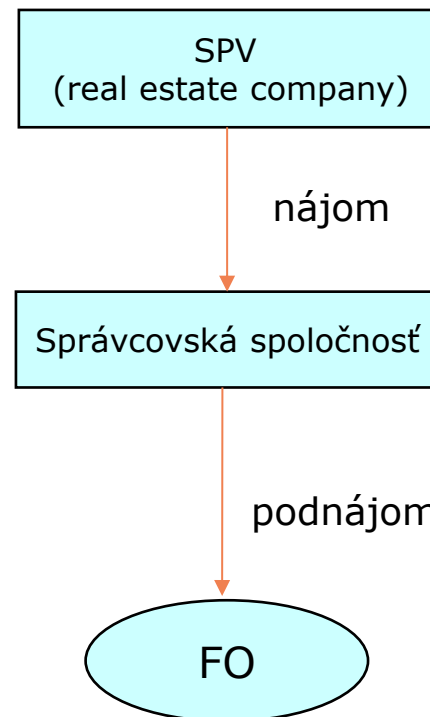
Príklad B

A. Stav do r. 2018

- └ nadobudnutie a uplatnenie odpočtu DPH
- └ nájom s DPH
- └ podnájom na FO – oslobodený, bez DPH

B. Od r. 2019 - **Zmena**

- └ SPV – oslobodený nájom
- └ bez práva na odpočet
- └ dodatočná úprava odpočítanej DPH
- └ podnájom na FO – bez zmeny - oslobodený, bez DPH



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz:
Sale&Leaseback

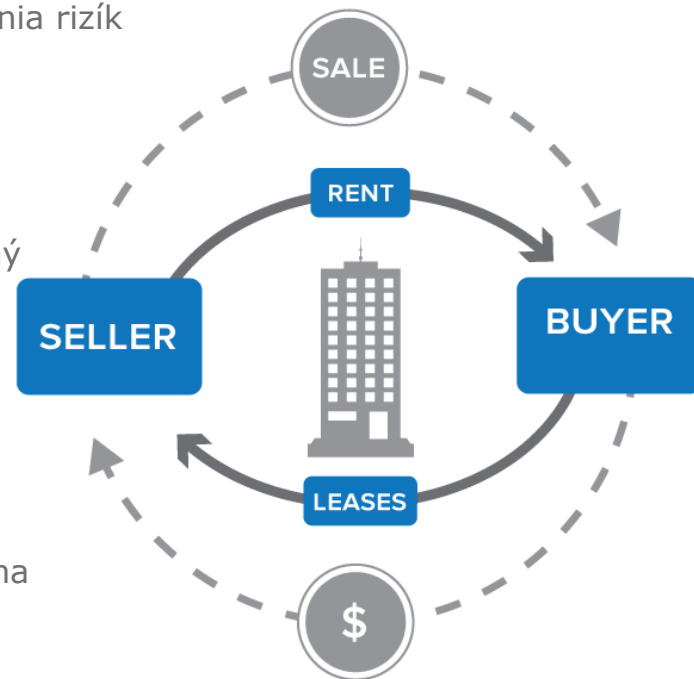
Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Sale & leaseback – vyčlenenie nehnuteľnosti

- Vyčlenenie nehnuteľnosti s cieľom odčlenenia rizík
 - právne možné rôznymi spôsobmi
 - daňovo rovnaký dopad
- Vyčlenenie nehnuteľnosti a následný spätný nájom
- Benefity:
 - efektívny zdroj navýšenia kapitálu v neľahkých časoch (napr. v prípade hroziacej situácie spoločnosti v kríze)
 - odkrytie skrytých rezerv – precenenie na reálnu hodnotu
 - vylepšenie vlastného imania



Nehnutel'nosti a dane

Nadobudnutie
nehnutel'nosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz:
Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Sale & leaseback – vyčlenenie nehnuteľnosti

- └ Rôzny režim DPH pri predaji
- └ Zdanenie výnosu v závislosti od typu nájmu (FL vs. OL)
 - └ predaj a následný spätný nájom formou finančného prenájmu – zdanenie výnosu počas dohodnutej doby nájmu
- └ Možnosť uplatnenia daňových strát
- └ Pozor: dodržiavanie princípu nezávislého vzťahu pri predaji na spriaznenú osobu (trhová cena pri predaji a aj následné nájomné)



Nehnutelnosti a dane

Nadobudnutie
nehnutelnosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

Diskusia



Vaše otázky radi zodpovieme.

Anna Fábryová
Daňový poradca
Partner

- ↳ LeitnerLeitner Tax s.r.o.
- ↳ T +421 2 591 01 800, F +421 2 591 01 850
- ↳ E anna.fabryova@leitnerleitner.sk

Nehnutel'nosti a dane

Nadobudnutie
nehnutel'nosti

Prenájom nehnuteľnosti

Príklad A

Príklad B

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Offices/Location

Kontakty

beograd
bratislava
budapest
linz
ljubljana
praha
salzburg
sarajevo
wien
zagreb
zürich
sofia



Nehnutel'nosti a dane

Nadobudnutie
nehnutel'nosti

LeitnerLeitner Consulting d.o.o.
SRB 11000 BEOGRAD, Knez Mihailova Street 1-3
t +381 11 655 51 05 f +381 11 655 51 06
e office.belgrade@leitnerleitner.com

Prenájom nehnuteľnosti

LeitnerLeitner Tax s.r.o.
SK 811 03 BRATISLAVA, Staromestská 3
t +421 2 591 018-00 f +421 2 591 018-50
e bratislava.office@leitnerleitner.sk

Príklad A

Príklad B

LeitnerLeitner Tax s.r.o.
CZ 180 00 PRAHA 8, Voctářova 5
t +420 22 888 3900
e office.prague@leitnerleitner.com

Exkurz: Sale&Leaseback

Diskusia

Leitner + Leitner Tax Kft
H 1027 BUDAPEST, Kapás utca 6-12
t +36 1 279 29-30 f +36 1 209 48-74
e office@leitnerleitner.hu

Offices/Location

Kontakty

LeitnerLeitner GmbH
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
A 4040 LINZ, Ottensheimer Straße 32
t +43 732 70 93-0 f +43 732 70 93-156
e linz.office@leitnerleitner.com

Leitner + Leitner d.o.o.
SI 1000 LJUBLJANA, Dunajska cesta 159
t +386 1 563 67-50 f +386 1 563 67-89
e office@leitnerleitner.si

LeitnerLeitner Salzburg GmbH
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
A 5020 SALZBURG, Hellbrunner Straße 7
t +43 662 847 093-0 f +43 662 847 093-825
e salzburg.office@leitnerleitner.com

Leitner + Leitner Revizija d.o.o.
BIH 71 000 SARAJEVO, Ul. Hiseta 15
t +387 33 465-793
e office@leitnerleitner.ba

LeitnerLeitner GmbH
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
A 1030 WIEN, Am Heumarkt 7
t +43 1 718 98 90 f +43 1 718 98 90-804
e wien.office@leitnerleitner.com

LeitnerLeitner Consulting d.o.o.
HR 10 000 ZAGREB, Heinzelova ulica 70
t +385 1 60 64-400 f +385 1 60 64-411
e office@leitnerleitner.hr

LeitnerLeitner Zürich AG
CH 8001 ZÜRICH, Bahnhofstrasse 69a
t +41 44 226 36 10 f +41 44 226 36 19
e zuerich.office@leitnerleitner.com

Kooperationen & Mitgliedschaften

Tascheva & Partner
BG 1303 SOFIA, Uliitsa Marko Balabanov 4
t +359 2 939 89 60 f +359 2 981 75 93
e office@tashevapartner.com

