

# Služby v oblasti nemovitostí

DAŇOVÉ PORADENSTVÍ

Trh s nemovitostmi v České republice přitahuje stále větší pozornost zahraničních investorů. Rozsáhlé investice do průmyslových podniků, podpořeny vlivem investičních pobídek, vedou ke zvýšení zájmu jak o nemovitosti využitelné pro průmysl, tak i o nebytové prostory pro maloobchody, kanceláře, hotely. Současně došlo k růstu trhu s bytovými prostory, a to zejména v Praze a blízkém okolí. Na český trh nemovitostí vstupují jednak společnosti, jako např. penzijní fondy či pojišťovny, ale také jednotlivci hledající výhodné podmínky pro investování v zahraničí.

Naši odborníci vám mohou nabídnout služby daňového poradenství v českém, anglickém a německém jazyce v následujících oblastech:

## **Volba nejvhodnější daňové struktury**

Porovnáváme varianty přímého nákupu nemovitostí s různými formami leasingu. Zahraničním i českým společnostem, soukromým investorům i zprostředkovatelům investic do nemovitostí nabízíme podporu při rozložení investic do nemovitostí, při posouzení aspektů financování cizím či vlastním kapitálem, dopadů mezinárodního zdanění a daňově úsporných variant při prodeji a koupi nemovitostí.

## **Prodej majetku nebo prodej akcií**

Nemovitý majetek je často nabízen k prodeji jako součást společnosti, jejíž aktiva tvoří převážně nemovitý majetek. Prodávající strana často upřednostňuje prodej společnosti, zatímco kupující strana naopak může preferovat koupi samotné nemovitosti.

Zhodnocení daňových výhod a nevýhod každé z variant může být důležitým bodem při sjednávání kupní ceny.

## **Prodej nebo jiný převod nemovitosti**

Společnostem prodávajícím nemovitost poskytujeme komplexní poradenství ve všech souvisejících daňových oblastech, jako je daň z příjmů právnických osob, DPH, daň z převodu nemovitostí, problematika prodeje a likvidace společností investujících do nemovitostí.

## **Leasing**

Právní pojetí leasingu podle českých zákonů může být odlišné od právního pojetí leasingu v jiných zemích. Vzhledem k některým nejednoznačným ustanovením v účetních a daňových zákonech je mnohem obtížnější jednoznačně stanovit daňové dopady různých typů leasingových smluv.



Společnost KPMG Česká republika vám při řešení otázek souvisejících s leasingem může nabídnout kombinaci odborných znalostí práva, účetnictví i daní.

#### DPH

Řada transakcí s nemovitostmi je od DPH osvobozena, což může způsobovat problémy s uplatňováním daně na vstupu u osob uskutečňujících zdanitelná plnění. V některých dalších případech, jako např. u prodeje nových budov, jsou poskytnutá plnění předmětem DPH. To může vést ke vzniku dodatečných nákladů na straně kupujícího, není-li plátcem DPH, a to v důsledku nemožnosti uplatnit odpočet DPH při koupi. Změna způsobu užívání nemovitosti (struktura zdanitelných a osvobozených plnění) může rovněž způsobit problémy. Důkladné plánování operací s nemovitostmi z pohledu daně z přidané hodnoty tak může přinést významné daňové výhody a/nebo podstatně omezit daňová rizika.

#### Daň z převodu nemovitostí

Výpočet daně z převodu nemovitostí se na první pohled zdá být jednoduchý. Daň nese prodávající, přičemž její výše je stanovena jako 3 % z kupní ceny nemovitosti nebo její hodnoty dle zákona o oceňování majetku, a to z té, která je vyšší.

Zkušenosti nám však ukazují, že nic takového jako „jednoduchá“ daň ve skutečnosti neexistuje a i v této oblasti se lze setkat jak s příležitostmi, tak s nástrahami.

#### Mezinárodní zdanění

Zahraniční investice vyžadují důkladnou analýzu daňových dopadů ve všech zemích, kterých se transakce týkají. Je třeba vzít v úvahu smlouvy o zamezení dvojího zdanění i místní daňovou legislativu platnou v příslušných jurisdikcích. Daň z kapitálových zisků a/nebo výplaty zisků mohou významně ovlivnit čisté výnosy, přičemž výši daně lze minimalizovat umístěním mateřské společnosti ve vhodné zemi či zvolením vhodné právní formy české společnosti investující do nemovitostí.

#### Ostatní služby

Společnost KPMG Česká republika pro své klienty připravuje příznání k dani z příjmů právnických i fyzických osob a zastupuje je před daňovými orgány v průběhu daňových kontrol nebo v případech odvolání. Kromě služeb v daňové oblasti nabízíme širokou škálu služeb v oblasti auditu a finančního poradenství (jakými jsou např. zákonný audit či prověrky stavu společnosti tzv. due diligence), vedení účetnictví a mzdové agendy.

#### Celosvětová síť KPMG

Společnost KPMG Česká republika poskytuje mezinárodní služby prostřednictvím sítě kvalifikovaných odborníků specializujících se na problematiku nemovitostí a staveb ve 148 zemích světa.

#### Pro bližší informace prosím kontaktujte:

KPMG Česká republika  
Daňové poradenství



#### Marie Konečná

Partner  
+420 222 123 435  
mkonecna@kpmg.cz



#### Michael Spörl

Senior Manager  
+420 222 123 435  
msporl@kpmg.cz

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby byly poskytované informace přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Bez důkladného prošetření konkrétní situace a řádné odborné konzultace by neměla být na základě těchto informací učiněna žádná opatření.

© 2005 KPMG Česká republika, s.r.o., the Czech member firm of KPMG International, a Swiss cooperative. All rights reserved.

Design a produkce  
KPMG Česká republika, s.r.o.

Listopad 2005