



SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475  
100 00 Praha 10

tel., fax: +420-295560374

tel.: +420-602150252

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz)

internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

## AKTUÁLNĚ

### Z DAŇOVÉ A ÚČETNÍ LEGISLATIVY

08\_2015

říjen 2015

#### OBSAH

1. Od roku 2016 nutno ověřit výroční zprávu současně s ověřením účetní závěrky!.....2
2. Daň z nabytí nemovitých věcí má od roku 2016 platit pouze nabyvatel .....3
3. Z Koordinačních výborů Komory daňových poradců .....3



### 1. Od roku 2016 nutno ověřit výroční zprávu současně s ověřením účetní závěrky!

V minulém vydání našeho bulletinu jsme Vás poměrně zevrubně informovali o rozsáhlé novele zákona o účetnictví pro rok 2016. Dnes bychom se rádi zastavili u jedné velmi důležité změny, kterou jsme v minulém vydání záměrně potlačili, aby nezapadla v přívalu jiných informací:

V rámci novely zákona o účetnictví a dalších zákonů č. 221/2015 Sb. došlo mimo jiné ke změně úpravy obsažené v § 20 a § 20b zákona o auditorech. **V důsledku přijatých změn již není možné nadále rozdělit zprávu auditora na ověření samotné účetní závěrky a na následný „dodatek“ s ověřením výroční zprávy.** Změna se přitom dotkne veškerých auditů, které nebyly dokončeny před datem 1.1.2016, tj. v praxi již veškerých auditorských zpráv za účetní období roku 2015!

Popsaná praxe přitom byla v minulosti velice rozšířená a nutno dodat, že podle našich zkušeností k tomu existovaly i nezpochybnitelné praktické důvody: řada účetních jednotek potřebujeme mít z nejrůznějších důvodů ověřenou účetní závěrku co možná nejdříve – ať již se jedná o požadavek skupinového auditora, financujících bank, či požadavky akcionářů apod. Naproti tomu, nemalé množství obchodních korporací výroční zprávu nepoužívá k praktické prezentaci dosažených výsledků (nejedná se například o subjekty veřejného zájmu). Výroční zpráva a její zveřejnění je tak pro ně pouhým formálním naplněním povinností, které jsou jim uloženy především zákonem o účetnictví, či zákonem o veřejných rejstřících. V takovém případě bylo nanejvýš praktické, soustředit energii na uzavření účetních knih a ověření účetní závěrky, zatímco výroční zpráva mohla být zkompletována (a

auditorem ověřena) až dodatečně.

Takový postup již od roku 2016 možný nebude! V důsledku přijaté novely účetní jednotky budou muset zpřístupnit výroční zprávy auditorovi ještě před vydáním zprávy auditora. Auditor musí výroční zprávu obdržet dostatečně včas, aby se mohl (podle novely) vyjádřit k souladu výroční zprávy a účetní závěrky, k souladu informací uvedených ve výroční zprávě a svých znalostí o účetní jednotce, k souladu výroční zprávy s příslušnými právními předpisy a k tomu, zda výroční zpráva neobsahuje nesprávnosti jiného charakteru.

Z uvedených důvodů proto upozorňujeme, že novému požadavku je nutné přizpůsobit časový harmonogram sestavení účetní závěrky a zejména vyhotovení výroční zprávy tak, aby auditor mohl vydat zprávu auditora v požadovaném termínu! **V případě, že auditor nebude mít výroční zprávu k dispozici již během**

ověřování účetní závěrky a nebude tedy schopen vyjádřit se v rámci jedné zprávy současně k účetní závěrce i k souladu výroční zprávy a účetní závěrky (a ostatním skutečnostem uvedeným ve výroční zprávě), bude nucen přistoupit k modifikaci zprávy auditora z důvodu omezení rozsahu. Závěrem upozorňujeme, že tato nová úprava se týká zejména obchodních společností s povinným auditem!

## **2. Daň z nabytí nemovitých věcí má od roku 2016 platit pouze nabyvatel**

Vláda v říjnu 2015 schválila návrh Ministerstva financí ČR, na jehož základě má být s účinností od 1.4.2016 novelizováno zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

Zásadní změnou, kterou zákon přinese, je sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v osobě nabyvatele. Podle vyjádření zástupců ministerstva jednoznačně vymezení nabyvatele jako poplatníka daně odpovídá nejen koncepci většiny evropských zemí, ale také odstraní nemalé problémy,

kteří při stávajícím znění zákona vznikají. Poplatníci i správci daně čelí výkladovým nejasnostem, vyplývajícím z konkrétních formulací smluvních ujednání, kterými se poplatníci snaží přenést placení daně z převodce na nabyvatele. V řadě případů není zřejmé, zda měly smluvní strany v úmyslu přenést pouze povinnost daň uhradit nebo chtěly stanovit nabyvatele jako poplatníka daně se všemi souvisejícími právy a povinnostmi.

Tato změna může přinést významné finanční dopady do plánovaných transakcí s nemovitými věcmi. **Upozorňujeme, že vládní návrh zákona neobsahuje žádná přechodná ustanovení a je proto nutné kalkulovat s jeho důsledky již v rámci aktuálně probíhajících obchodních jednání!**

Mimo výše uvedené změny se dále navrhuje zjednodušení určení základu daně v případě směny; rozšíření předmětu daně o případy smluvního prodloužení práva stavby; vyjasnění úpravy týkající se inženýrských sítí;

osvobození prvního úplatného nabytí nových staveb a jednotek se nově bude vztahovat pouze na stavby a jednotky dokončené nebo užívané, nikoliv na stavby a jednotky rozestavěné; a další dílčí změny.

## **3. Z Koordinačních výborů Komory daňových poradců**

Posouzení DPH odvedené v souvislosti s bezplatným převodem vyvolané investice

Generální finanční ředitelství (GFŘ) prezentovalo svůj názor, že DPH odvedená na výstupu v souvislosti s bezúplatným vyřazením vyvolané investice je součástí vstupní ceny hlavního aktiva – hmotného majetku. Hodnotu odvedené daně nelze posoudit jako výdaj jednorázově daňově uznatelný v základu daně.

Z pohledu zákona o dani z přidané hodnoty (ZDPH) mohou nastat podle konkrétních podmínek obě situace, kdy povinnost odvést daň nastane i nenastane. Pokud si plátce u vyvolané investice uplatní nárok na odpočet daně, pak

u následného bezúplatného dodání je povinen postupovat dle § 13 odst. 4 písm. a) ZDPH a z tohoto plnění odvést daň na výstupu (základ daně se stanoví dle § 36 odst. 6 odst. a) ZDPH). Pokud si plátce u vyvolané investice neuplatnil odpočet, pak následné bezúplatné dodání není předmětem daně, tj. nebude zatíženo daní z přidané hodnoty.

Zákon o daních z příjmů (ZDP) vstupní cenu hmotného majetku stanovuje, že do vstupní ceny hmotného majetku (§ 26 odst. 2 písm. b) a c) ZDP) lze zahrnout i výdaje (náklady) na vyvolanou investici. Pro účely ZDP se dle § 29 odst. 1 ZDP vyvolanou investicí rozumí výdaje (náklady) vynaložené na pořízení majetku převedeného do vlastnictví jiné osoby nebo předaného jiné osobě nebo týkající se změny majetku ve vlastnictví jiné osoby a podmiňující funkci nebo užívání tohoto hmotného majetku. Dle názoru GFŘ je v daném případě nutné § 29 odst. 1 ZDP posuzovat ve spojení s § 29 odst. 7 ZDP a stejným způsobem pohlížet

jak na bezprostřední výdaj související s pořízením vyvolané investice, tak v režimu změněné vstupní ceny také na případný další související výdaj vzniklý v jednoznačné příčinné souvislosti se zahrnutím vyvolané investice do ocenění hlavní investice. Z tohoto pohledu pak není v rozporu se smyslem a účelem zákona, pokud daňový subjekt zahrne daň na výstupu, vzniklou v přímém důsledku bezúplatného převodu vyvolané investice (z níž byl v minulosti uplatněn nárok na odpočet daně), do vstupní ceny hlavního aktiva – hmotného majetku.

Výklad pojmu „prostory a místa k parkování vozidel“ ve smyslu § 56a odst. 1 písm. b) ZDPH

Podle § 56a zákona o dani z přidané hodnoty se „nájem vybrané nemovité věci se pro účely osvobození od daně rozumí nájem nemovité věci s výjimkou...b) nájmu prostor a míst k parkování vozidel. Bližší vymezení pojmu „prostory a místa k parkování vozidel“ zákon

neuvádí. Vznikají tedy pochybnosti, zda zákon těmito „místy k parkování vozidel“ myslí prostory a místa, které byly k parkování vozidel pronajaty (tj. určeny k parkování stranami nájemní smlouvy), nebo jde o prostory a místa, které byly k parkování vozidel určeny dle stavebních předpisů (např. kolaudací či souhlasem s užíváním stavby jako garáž nebo parkovací dům, apod.).

GFŘ odsouhlasilo předkladatelem navržený výklad, podle kterého má být určujícím kritériem skutečné využití pronajímaných prostor či míst, a nikoli jejich stavebně-právní určení. O daňovém režimu tak rozhodne hospodářský účel každé jednotlivé transakce (tj. účel nájmu).

Pro další informace kontaktujte naše pracovníky přímo nebo prostřednictvím mailové adresy [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz) . Dotazy zaslané na tuto adresu budou neprodleně předány příslušným odborníkům na danou oblast.



***Upozornění:** Uvedené informace poskytuje společnost SP Audit, s.r.o. s cílem podat základní a obecné informace o významných změnách a novinkách v daňové či účetní legislativě. Účelem těchto informací není poskytování garantovaných poradenských služeb v oblasti účetnictví, daní či práva. Na informace zde uvedené neposkytujeme záruky žádného typu a jejich použití je možné pouze na vlastní riziko. Společnost SP Audit, s.r.o. neodpovídá za žádné škody vzniklé v důsledku použití tohoto dokumentu. Veškerá Vaše rozhodnutí, které hodláte přijmout na základě skutečností zde uvedených, doporučujeme dále konzultovat s Vaším odborným a kvalifikovaným poradcem.*