

# Vyvolaná investice z daňového pohledu

## Induced investment from a tax point of view

**Ačkoli termín vyvolaná investice může být pro leckoho neznámý, v oblasti developmentu a stavebnictví se s touto problematikou setká takřka každý subjekt.**

**P**ro mnohé je však daňové řešení této problematiky velkou neznámou. Přitom správné posouzení může výrazně ovlivnit daňovou zátěž developerů. Následující řádky nastíní, jak v případě vyvolaných investic postupovat z daňového hlediska, a to z pohledu daně z příjmů, daně z přidané hodnoty a dalších daní.

### CO JE VYVOLANÁ INVESTICE?

Pod pojmem vyvolaná investice si můžeme představit stavbu, z níž nemá přímo prospěch investor, avšak její existence je nezbytná pro funkci objektu. Jako ideální příklad můžeme uvést kanalizační rozvod, bez něž bude satelitní městečko na periferii fungovat jen stěží, pomíneme-li alternativu v podobě domácích čističek odpadních vod atd.

V praxi je poměrně obvyklé, že tento kanalizační rozvod buduje investor stavby na své náklady a poté jej bezplatně, popř. za symbolickou cenu převádí na obec nebo poskytovatele kanalizačních služeb. Někomu by se tento postup mohl zdát iracionální, avšak developeři vědí, že vlastnictví těchto nemovitostí s sebou nese mnoho nákladů na údržbu a opravy, a proto jsou de facto rádi, že se těchto břemen mohou zbavit.

Daňové řešení této problematiky je třeba vidět ve dvou rovinách, a to z hlediska DPH a z hlediska daně z příjmů právnických osob.

### DAŇ Z PŘÍJMŮ NABÍZÍ TŘÍ ŘEŠENÍ

Z hlediska daně z příjmů právnických osob je podle zákona o daních z příjmů (§ 29 odst. 1 a § 24 odst. 2 písm. t) a zc) možno řešit vyvolané investice třemi způsoby. Nejjednodušší je veškeré náklady vyvolané investice zahrnout do vstupní ceny hlavní investice. Zde pak záleží na tom, zda investor nemovitost eviduje jako hmotný majetek, nebo zásoby. V prvním případě se náklady vyvolané investice zahrnou do vstupní ceny stavby a posléze vstoupí do daňových nákladů prostřednictvím daňových odpisů. V druhém případě se v zásadě jedná o vlastní náklad vynaložený na výrobu zásob vlastní činností, takže se de facto stávají součástí ocenění zásob a do daňových nákladů vstupují až při prodeji domů, resp. bytů, nikoli hned při vzniku nákladů.

Problematiku vyvolané investice lze také řešit jako samostatný daňový režim, kdy prodej vyvolané investice vstoupí do daňových nákladů jako náklad na prodané zboží, a to jen do výše příjmu z prodeje. Tato třetí varianta představuje

v podstatě kombinaci výše uvedených, kdy část hodnoty vyvolané investice vstoupí do daňových nákladů, a to do výše prodejní ceny, a zbytek bude zahrnut do ocenění hlavní investice, resp. výrobků a poté je postup obdobný, viz výše.

### DPH PODLE TYPU NEMOVITOSTI

Z hlediska DPH představuje úplatný převod takovéto nemovitosti zdanitelné plnění. Obvykle nelze ani aplikovat osvobození podle § 56 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty, neboť současná legislativa umožňuje osvobodit převod stavby, bytu nebo nebytového prostoru až po uplynutí lhůty pěti let (pozn.: před 1. 1. 2013 byla tato lhůta tři roky) od vydání kolaudačního rozhodnutí nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby, a takovou dobu za standardních okolností investor nemovitosti ve vlastnictví nedrží. Kdyby taková situace nastala a stavebník se rozhodl převod nemovitosti osvobodit v souladu s § 56 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty, nesmí také opomenout na ustanovení § 78 zákona o dani z přidané hod-

*Příklad vyvolané investice: chodníky, silnice a zasíťování budoucího satelitního městečka.*

*Example of induced investment: pavements, roads and underground utilities in the planned satellite town.*



noty, kde je stanovena povinnost úpravy původně uplatněného nároku na odpočet DPH u nemovitosti, a to ve lhůtě deseti let od pořízení nemovitosti. Naopak v případě převodu pozemků, tedy například komunikace, je tento převod v souladu s § 56 odst. 2 osvobozen od DPH okamžitě, a to bez nároku na odpočet, jinými slovy, není možné uplatňovat nárok na odpočet DPH u materiálu a služeb souvisejících s výstavbou komunikace.

Co se týká výše sazby, zde je nutné posoudit, zda se jedná o příslušenství stavby, či nikoli. Pokud ano, je sazba shodná se sazbou aplikovanou na hlavní plnění, v případě sociálního bydlení tedy snížená sazba. Pokud se nejedná o příslušenství stavby, mělo by toto plnění podléhat zdanění základní sazbou DPH.

Úplatný převod vždy podléhá dani z převodu nemovitostí. Naopak bezúplatný převod nemovitosti, např. její poskytnutí obci jako dar, nepodléhá dani z převodu z nemovitostí a díky osvobození v případě darování obcím ani dani darovací. V případě bezúplatného převodu však může investor narazit na problém s uznatelností nákladů na předmět darování.

#### ODBORNÍCI PORADÍ

Závěrem je třeba podotknout, že při daňovém řešení problematiky vyvolaných investic je nutné přihlídnout k řadě okolností, které často mohou ovlivnit daňový dopad celé transakce a tím i daňovou povinnost investora. Jinými slovy, nesprávným, resp. nepřesným posouzením může firma přijít o nemalé finanční prostředky nebo v horším případě se vystavit riziku přísných sankcí ze strany správce daně v případě daňové kontroly.

Pokud nemáte jistotu, že řešíte problematiku vyvolaných investic z daňového hlediska správně, nebo máte jakékoli jiné dotazy z oblasti daní, neváhejte se na nás kdykoli obrátit.

ING. MARTIN JAVŮREK, SCHAFFER & PARTNER



## Nový rozměr luxusního bydlení ve Špindlerově Mlýně



### Apartmány Zvon

Apartmány Zvon nabízí svým zájemcům velmi lukrativní a zajímavou příležitost pro trávení zimních dnů a letních dovolených. Navrhovaný objekt pouze s 15ti apartmánovými jednotkami je umístěn na nádherném, jižně orientovaném pozemku v údolí Svatého Petra ve Špindlerově Mlýně. Úpatí Kozích Hřbetů, překrásnému výhledu na Pláň, Liščí Horu a Stoh lze jen stěží odolat.

[www.apartmany-zvon.cz](http://www.apartmany-zvon.cz)



Prodejce:  
**EXCON, a.s.**  
Sokolovská 187/203  
190 00 Praha 9-Vysočany  
tel.: +420 244 015 244  
mobil: +420 602 601 160  
e-mail: [reality@excon.cz](mailto:reality@excon.cz)

Investor  
projektů:

