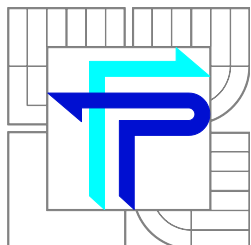


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV MANAGEMENTU
FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF MANAGEMENT

ZDANĚNÍ VLASTNÍKA NEMOVITOSTI

RETAIL ESTATE OWNER'S TAXATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

KAMILA STUDENÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. PAVEL SVIRÁK

BRNO 2008

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Studená Kamila

Řízení a ekonomika podniku

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

Zdanění vlastníka nemovitostí

v anglickém jazyce:

Retail Estate Owner`s Taxation

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Seznam odborné literatury:

AMBROŽ, J. Daň z přidané hodnoty. Praha: Koršach, 2005. 276 s. ISBN 80-86296-11-3

FITRÍKOVÁ, D. Uplatňování DPH v tuzemsku. Brno: Computer Press, a.s., 2006. 187s. ISBN 80-251-1050-8

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Směrnice rady 2006/112/ES ze dne 28.listopadu 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty

www.mfer.cz

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Svirák

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2007/08.



doc. PhDr. Iveta Šimberová, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. Ing. Miloš Koch, CSc.
Děkan fakulty

V Brně, dne 26.3.2008

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je zdanění vlastníka nemovitosti. Obsahem práce je nejprve seznámení se s obecnými daňovými zákonitostmi, dále teoretická analýza uvedené problematiky a její následná aplikace na konkrétní společnost.

Studie by měla poskytnout ucelený pohled na daňové povinnosti, které podnikatelskému subjektu vyplývají z vlastnictví nemovitosti.

Klíčová slova

Bytový dům, Daň, Daňové odpisy, Nájemné, Úrok.

Abstract

The subject of this thesis is the taxation of the estate owner. The content of the project is firstly identification with the general tax patterns, thereafter theoretical analysis of the introduced issues and finally its application on the concrete company.

The study should give compact view on the tax liability, as a result of the ownership of the estate.

Keywords

House of flat, Tax, Taxes depreciation, Rent, Interest.

Bibliografická citace práce

STUDENÁ, K. *Zdanění vlastníka nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2008. 86 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Svirák.

Zdanění vlastníka nemovitosti

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušila autorská práva. Veškeré tabulky, které jsou v diplomové práci uvedeny jsem zpracovávala sama.

V Brně, 22. 5. 2008

.....

Podpis

Poděkování

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce Ing. Pavlu Svirákovi za cenné rady, podnětné připomínky a za podporu během zpracování této diplomové práce.

Dále děkuji Ing. Miroslavu Vymazalovi za to, že mi umožnil zpracovávat diplomovou práci na vybrané téma.

OBSAH

1. Úvod.....	9
2. Cíl práce, vymezení problému	10
3. Zdanění vlastníka nemovitostí	12
3.1. Daň z příjmů právnických osob	12
3.1.1. Odpisy hmotného majetku	13
3.1.2. Úroky z úvěrů a půjček	16
3.1.3. Odečet daňové ztráty	18
3.1.4. Uplatnění zaplacené daně do nákladů.....	19
3.2. Daň z přidané hodnoty	19
3.2.1. Sazby daně (ve znění platném do 31. 12. 2007).....	20
3.2.2. Sazby daně (ve znění platném od 1. 1. 2008).....	22
3.2.3. Nárok na odpočet daně	24
3.2.4. Uhrazené zálohy na stavební dodávky.....	31
3.2.5. Vracení rezervačních záloh.....	32
3.3. Daně z nemovitostí.....	34
3.3.1. Daň z pozemků	35
3.3.2. Daň ze staveb	35
3.4. Daňová reforma od 1.1.2008.....	36
4. Analýza problému a současné situace	39
4.1. Vlastník nemovitosti	39

4.2.	Vývoj podnikatelských aktivit	40
4.3.	Změna podnikatelské strategie	42
5.	Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení.....	46
5.1.	Změna podnikatelského záměru.....	46
5.2.	Daň z příjmů právnických osob	51
5.2.1.	Zdaňovací období roku 2005	51
5.2.2.	Zdaňovací období roku 2006	52
5.2.3.	Zdaňovací období roku 2007	52
5.2.4.	Shrnutí daňové povinnosti k dani z příjmů.....	53
5.3.	Daň z přidané hodnoty	54
5.3.1.	Zdaňovací období 1-4 IV/2005.....	54
5.3.2.	Zdaňovací období 1-4 IV/2006.....	55
5.3.3.	Zdaňovací období 1-4 IV/2007.....	56
5.3.4.	Shrnutí daňové povinnosti k dani z přidané hodnoty	56
5.4.	Daň z nemovitostí	57
5.4.1.	Zdaňovací období 2005	57
5.4.2.	Zdaňovací období 2006	58
5.4.3.	Zdaňovací období 2007	59
5.4.4.	Zdaňovací období 2008	60
5.4.5.	Zdaňovací období 2009	60
5.4.6.	Shrnutí daňové povinnosti k dani z nemovitostí.....	62
6.	Výpočtová část.....	64

6.1.	Dopad změny zákona č. 235/2004 Sb., v návaznosti na § 48 a).....	64
6.2.	Dopad změny zákona č. 235/2004 Sb., uplatnění Závěrečných ustanovení.....	65
6.3.	Dopad změny zákona č. 586/1992 Sb., v návaznosti na § 25/1w).....	67
6.4.	Dopad změny podnikatelského záměru	69
7.	Závěr	73
8.	Použitá literatura	75
9.	Seznam tabulek.....	77
10.	Seznam příloh	79

1. ÚVOD

Téma mé diplomové práce je Zdanění vlastníka nemovitostí.

Daňová problematika je mi velmi blízká, věnuji se jí již delší dobu. V roce 1999 jsem své vědomosti zúročila při kvalifikačních zkouškách na daňového poradce, po jejichž složení jsem byla zapsána do seznamu daňových poradců ČR.

Jako konkrétní společnost, na kterou budu aplikovat své závěry, jsem zvolila společnost MAGNUM Living, s.r.o, je to jedna ze společností patřící do skupiny MAGNUM, ve které pracuji jako vedoucí ekonomicko-správního oddělení. Mým úkolem je dbát na co nejefektivnější finanční toky ve skupině, na správnost zaúčtování všech účetních operací a dohled nad daňovou problematikou, správným odvodem daní a jejich evidencí.

Volba padla na tuto společnost z toho důvodu, že v současné době dokončuje multifunkční objekt. V průběhu výstavby se musela společnost potýkat s faktem, že byla schválena reforma veřejných financí a dále se změnou podnikatelského záměru vlastníků společnosti.

Z těchto skutečností vyplynula škála problémů k řešení, bylo potřeba se s nimi v krátké době vypořádat. Dalším důvodem byl také ten fakt, že od počátku zastřešuji u tohoto Projektu nejen stránku daňovou, ale i ekonomickou a finanční. Jsem ráda, že mohu své znalosti a zkušenosti shromáždit do ucelené práce, ve které provedu rozbor daňových povinností společnosti a následně navrhnou optimální řešení, respektive nejnižší daňový dopad v návaznosti na neustále se měnící se legislativu. Budu řešit dílčí problémy a zhodnotím navržené varianty.

Po dokončení této práce bude pro mě ctí mít tu možnost tuto práci obhájit před zkušební komisí.

2. CÍL PRÁCE, VYMEZENÍ PROBLÉMU

Cílem této diplomové práce je provést rozbor daňových povinností společnosti, která je vlastníkem nemovitosti a jejímž hlavním předmětem podnikání je správa vlastního majetku.

Residence Anenské terasy je název pro bytový dům nacházející se v centru Brna. Záměrem investora - společnosti MAGNUM Living, s.r.o. je pokrýt segment trhu jak s krátkodobými, tak i dlouhodobými nájmy bytů v Brně. Velkou výhodou projektu je možnost individuálního uzpůsobení bytu při dokončovacích pracích, stejně jako originální dovybavení interiéru bytů na klíč. Počtem cca 60 pronajímaných bytů se Residence Anenské terasy stávají ojedinělým developerským projektem v Brně.

Sedmipodlažní bytový dům Residence Anenské terasy je situován do ulice Kopečné, s výhledem na brněnské dominanty Špilberk a Petrov. Benefitem a charakteristickým znakem pronajímaných bytů jsou užité terasy (z čehož plyne i název Anenské terasy), s výhledem na ulici Anenská a dále směrem k jihu Brna.

Díky vlastní recepci, elektronickému zabezpečení a kamerovému systému je postaráno o bezpečí a klid všech obyvatel domu. Nadstandardem je na poměry pronájmu bytů v Brně bazén, sauna, fitness, parní lázeň a solárium v nejvyšším nadzemním podlaží. Naopak parkovací stání v podzemních garážích jsou nutností a samozřejmostí. Součástí objektu je i stylová restaurace.

V rámci zástavby dochází také k nemalé parkové úpravě okolí domu, čímž vzniká odpočinková zóna nejen pro obyvatele pronajatých bytů.¹

Původním záměrem společnosti MAGNUM Living, s.r.o. bylo poskytovat ubytovací

¹ <http://anenske-terasy.magnum.cz/>

služby krátkodobého charakteru. Jak hlouběji rozvedu ve své diplomové práci, před dokončením stavby došlo ke změně v podnikatelském záměru a tato skutečnost měla nemalý dopad do daňových povinností společnosti.

Dalším jevem, který způsobil nemalé potíže společnosti MAGNUM Living, s.r.o. byla daňová reforma, která zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů s účinností od 1.1.2008 významným způsobem změnila důležitá ustanovení v zákonech č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Značnou část své práce věnuji zjištění dopadu daňové reformy platné od 1.1.2008 na naši společnost.

Má diplomová práce je tvořena částí teoretickou, kde se zabývám jak obecnými daňovými zákonitostmi, tak konkrétními ustanoveními, které následně aplikuji na naši společnost a dále částí praktickou, kde na jednotlivých případech demonstruji dopady zákonných ustanovení, hledám výhodnější varianty a činím doporučení pro další postup.

V této práci bude využito metod analýzy, a to zejména při sledování předpokládaných výsledků hospodaření, metodu komparace využiji při porovnávání různých dopadů v návaznosti na proběhnuté legislativní změny, metodu deskripce použiji při popisu historie podnikatelského subjektu.

3. ZDANĚNÍ VLASTNÍKA NEMOVITOSTÍ

3.1. Daň z příjmů právnických osob

Řídí se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Z hlediska zatřídění daně se jedná o daň přímou, z důchodů právnických osob, in rem – na věc, proporcionální, Ad valorem – k hodnotě.

Zdanění touto daní podléhají všechny právnické osoby, jak z podnikatelské sféry – tedy společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti, veřejné obchodní společnosti, družstva, tak osoby nepodnikatelské – veřejně prospěšné, rozpočtové.

Předmětem daně jsou příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Existuje ale spousta výjimek a zvláštností, na které upozorňuje § 18 zákona o daních z příjmů.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní nebo hospodářský rok, období od rozhodného dne fúze nebo převodu kapitálu na společníka anebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva do konce kalendářního nebo hospodářského roku, účetní období, pokud je toto účetní období delší než nepřetržitě po sobě jdoucích 12 měsících..

Základ daně se odvozuje z účetního zisku, podléhá úpravám zejména podle § 23 zákona o daních z příjmů o položky zvyšující nebo snižující základ daně a o položky odečitatelné od základu daně podle § 34 zákona o daních z příjmů. Základ daně se zaokrouhluje na celé tisícikoruny dolů.

Sazba daně činí 24% pro zdaňovací období roku 2007, v následujících letech bude sazba daně dále klesat na 21 % v roce 2008, na 20% v roce 2009 a na 19% v roce 2010. Sazba daně u investičních, podílových a penzijních fondů činí 5%, na samostatný základ daně podle § 20b zákona o daních z příjmů se vztahuje sazba daně ve výši 15%.

Údaje, které jsou nezbytné pro poplatníka, aby správně stanovil své daňové povinnosti, vycházejí zejména z účetnictví. V současné době je poplatník povinen řídit se ustanoveními Zákona č. 563/1991 Sb., Vyhláškou č. 500/2000 Sb., a Českými účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.(4)

3.1.1. Odpisy hmotného majetku

Daňová úspora z daňových odpisů plyne ze skutečnosti, že daňové odpisy majetku jsou nákladem vynaloženým na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů.

§ 26 zákona č. 586/1992 Sb. vyjmenovává mezi ostatními druhy hmotného majetku také budovy, domy a byty nebo nebytové prostory vymezené jako jednotky.

§ 29 zákona č. 586/1992 Sb. definuje vstupní cenu úplatně nabytého majetku tak, že se jedná o pořizovací cenu. Pořizovací cena je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související (4).

Vyhláška č. 500/2002 Sb. ve svém § 47 upravuje náklady související a nesouvisející s pořízením dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, a to následovně:

(1) Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a technického zhodnocení s ohledem na povahu pořizovaného majetku a způsob jeho pořízení do doby stanovené v § 6 odst. 7 nebo v § 7 odst. 11 jsou zejména náklady na

a) přípravu a zabezpečení pořizovaného majetku, zejména odměny za poradenské služby a zprostředkování, správní poplatky, platby za poskytnuté záruky a otevření akreditivu, expertízy, patentové rešerše a předprojektové přípravné práce,

b) úroky, zejména z úvěru, pokud tak účetní jednotka rozhodne,

c) odvody za dočasné nebo trvalé odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě a poplatky za dočasné nebo trvalé odnětí lesní půdy,

d) průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce včetně variantních řešení a rozpočtu, zařízení stavenišť, odstranění porostu a příslušné terénní úpravy, clo, dopravné, montáž a umělecká díla tvořící součást stavby,

e) licence, patenty a jiná práva využitá při pořizování majetku, nikoliv pro budoucí provoz,

f) vyřazení stávajících staveb nebo jejich částí v důsledku nové výstavby. Zůstatkové ceny vyřazených staveb nebo jejich částí a náklady na vyřazení tvoří součást nákladů na novou výstavbu,

g) náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady majetkové újmy vlastníkovi nebo nájemci nemovitosti nebo za omezení v obvyklém užívání, jakož i náhrady za předčasně smýcený porost v souvislosti s výstavbou,

h) úhradu podílu na oprávněných nákladech dodavatele spojených s připojením a zajištěním požadovaného příkonu nebo dodávky plynu a tepla, jakož i úhradu vlastníkovi rozvodného zařízení za přeložku rozvodného zařízení,

i) zkoušky před uvedením majetku do stavu způsobilého k užívání. Vzniknou-li při zkouškách použitelné výrobky nebo výkony, jsou výnosy z těchto výrobků nebo výkonů součástí provozních výnosů a náklady na ně (bez odpisů) součástí provozních nákladů. Zkouškami nejsou záběh a osvojení, které jako počáteční vícenáklady zahajované výroby jsou součástí nákladů po uvedení majetku do stavu způsobilého k užívání,

j) zabezpečovací, konzervační a udržovací práce při zastavení pořizování majetku a dekonzervační práce v případě dalšího pokračování. Pokud je pořizování majetku zastaveno trvale, odepíše se pořizovaný majetek při jeho vyřazení do nákladů.

(2) Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a technického zhodnocení zejména nejsou

a) opravy a údržba. Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady,

b) náklady nájemce na uvedení najatého majetku do předchozího stavu,

c) kursové rozdíly,

d) smluvní pokuty a úroky z prodlení, popřípadě jiné sankce ze smluvních vztahů,

e) daně spojené s pořizováním dlouhodobého majetku, které zákon o daních z příjmů neuznává za výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů, a dále daň z převodu

nemovitostí.²

Český účetní standard pro podnikatele č. 013 - Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek dále pak zpřesňuje, co není součástí ocenění, a to následovně:

3.5. Součástí ocenění dlouhodobého majetku nejsou kromě položek uvedených v § 47 odst. 2 vyhlášky například

- a) nájemné za stavební pozemek, na kterém probíhá výstavba,*
- b) náklady na přípravu pracovníků pro budované provozy a zařízení,*
- c) náklady na vybavení pořizovaného dlouhodobého majetku zásobami,*
- d) náklady na biologickou rekultivaci,*
- e) náklady spojené s přípravou a zabezpečením výstavby vzniklé po uvedení pořizovaného dlouhodobého majetku do užívání.³*

V prvním roce odpisování poplatník zatřídí hmotný majetek do odpisových skupin uvedených v Příloze č. 1 zákona o daních z příjmů, přičemž budovy jsou v Příloze uvedeny v odpisových skupinách 4-6.

Poplatník pak provádí rovnoměrné (§31) nebo zrychlené odepisování (§32).

Shrnutí: Naše společnost pořizuje bytový dům. Vzhledem k tomu, že v roce 2005 pořídila nedokončené stavební dílo, účtovala o něm jako o složce pořízení dlouhodobého majetku. Stejně tak účtuje za průzkumné a geologické práce, poplatky a jiné, tak, jak to stanovují příslušné předpisy. Úroky, u kterých je na rozhodnutí účetní jednotky, zda je do ocenění dlouhodobého majetku zahrne, účtuje naše společnost rovnou na vrub nákladů. Rozhodnutí účetní jednotky je vyjádřeno ve vnitropodnikové

² Vyhláška 500/2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

³ České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky 500/2002 Sb..

směrnici, která pořizování dlouhodobého majetku upravuje.

Poté, co bude stavba dokončena, kolaudační rozhodnutí bude pravomocné, zařídí naše společnost bytový dům do užívání.

Daňové odpisy budou prováděny po zatřídění majetku do odpisové slupiny (dle aktuálně platné legislativy do skupiny 5, s dobou odepisování 30 let) a bude provádět rovnoměrné odpisy.

Rozhodování o metodice bylo prováděno s důrazem na optimální dopad do daňového zatížení, konkrétně byla brána v úvahu klesající tendence sazby daně z příjmů právnických osob. (4, 10, 11)

3.1.2. Úroky z úvěrů a půjček

§ 25, odst. 1, písm. w)

finanční výdaje (náklady), kterými se pro účely tohoto zákona rozumí úroky z úvěrů a půjček a související výdaje (náklady) včetně výdajů (nákladů) na zajištění, zpracování úvěrů, poplatků za záruky, pokud

- 1. přesáhnou v úhrnu za zdaňovací období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, částku zjištěnou jako násobek jednotné úrokové míry zvýšené o čtyři procentní body a průměrného stavu úvěrů a půjček v průběhu zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání. Jednotná úroková míra se stanoví jako průměr z referenční hodnoty úrokových sazeb na trhu mezibankovních depozit pro splatnost 12 měsíců¹²⁹) relevantním pro měnu, v níž je vyjádřen úvěr nebo půjčka, k poslednímu dni každého měsíce zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání; přitom úroky z úvěrů a půjček vyjádřených v různých měnách se posuzují samostatně za jednotlivé měny,*
- 2. plynou z úvěrů a půjček, které jsou podřízeny ostatním závazkům poplatníka,*
- 3. plynou z úvěrů a půjček, kde úrok nebo výnos nebo skutečnost, zda se finanční výdaje (náklady) stanou splatnými, jsou zcela nebo zčásti odvozovány od výsledku hospodaření (zisku) poplatníka,*

4. úhrn úvěrů a půjček v průběhu zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, přesahuje čtyřnásobek výše vlastního kapitálu,
5. úhrn úvěrů a půjček, u nichž je věřitelem nebo osobou, která úvěr nebo půjčku zajišťuje, osoba spojená (§ 23 odst. 7) ve vztahu k dlužníkovi, v průběhu zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, přesahuje trojnásobek výše vlastního kapitálu dlužníka, je-li příjemcem úvěru a půjčky banka nebo pojišťovna, nebo dvojnásobek výše vlastního kapitálu u ostatních příjemců úvěrů a půjček.

Za výdaj (náklad) na dosažení zajištění a udržení příjmů nelze pro účely tohoto zákona uznat poměrnou část finančních výdajů (nákladů) vztahujících se k úvěrům a půjčkám nebo jejich části, které splňují alespoň jednu z podmínek uvedených v bodech 1 až 5; přitom každá z podmínek se posuzuje samostatně. Do úvěrů a půjček se pro účely tohoto ustanovení nezahrnují úvěry a půjčky nebo jejich část, z nichž jsou finanční výdaje (náklady) součástí vstupní ceny majetku, a dále prokazatelně poskytnuté bezúročné úvěry a půjčky. Toto ustanovení se nevztahuje na poplatníky uvedené v § 2, v § 18 odst. 3, na burzu cenných papírů^{28a}) a na finanční výdaje (náklady) zaúčtované na vrub nákladů, které v úhrnu za zdaňovací období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, nepřevýší 1 000 000 Kč, není-li věřitelem nebo osobou, která úvěr nebo půjčku zajišťuje, osoba spojená ve vztahu k dlužníkovi⁴

Čl. XXXV - Přejícná ustanovení

(2) Na úroky z úvěrů a půjček plynoucí ze smluv uzavřených před 1. lednem 2008, u nichž nebyly po 31. prosinci 2007 sjednány dodatky, kterými se mění výše poskytované půjčky nebo úvěru anebo výše hrazených úroků, se za zdaňovací období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, započaté v roce 2008 a 2009 použije ustanovení § 25 odst. 1 písm. w) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném do 31. prosince 2007. Za zdaňovací období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, které započalo v roce 2010 a později, se použije ustanovení § 25 odst. 1 písm. w) zákona č. 586/1992 Sb., ve

⁴ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

znění účinném od 1. ledna 2008, na veškeré finanční výdaje (náklady) plynoucí ze všech smluv včetně jejich dodatků.⁵

Shrnutí: Naše společnost čerpá bankovní úvěr, který byl poskytnut v průběhu roku 2006 a také se rozhodla uzavřít se svou sesterskou společností Smlouvu o úvěru, a to s datem 30.11.2007. Čerpání finančních prostředků bude probíhat v průběhu roku 2008 a zajistí tak plynulost dostavby.

Z těchto titulů nebude muset zkoumat daňovou uznatelnost či neuznatelnost úroků z úvěrů, a to za období 2008 a 2009. Pro daňovou uznatelnost úroků od roku 2010 však bude muset již u těchto úvěrových smluv posuzovat, zda úvěrové zatížení je nižší než trojnásobek vlastního kapitálu v případě přijatého úvěru od sesterské společnosti, nebo čtyřnásobek u úvěru poskytnutého bankou.

3.1.3. Odečet daňové ztráty

§ 38na

(1) Vyměřenou a neuplatněnou daňovou ztrátu nelze odčítat od základu daně za podmínek uvedených v § 34 odst. 1, došlo-li u poplatníka k podstatné změně ve složení osob, které se přímo účastní na kapitálu či kontrole (dále jen "podstatná změna"). Změnou ve složení osob se rozumí změna společníků nebo členů družstva nebo změna jejich podílu na kapitálu či kontrole poplatníka. Podstatnou změnou se vždy rozumí nabytí nebo zvýšení podílu, které se v úhrnu týká více než 25 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv nebo změny, kterými získá společník nebo člen družstva rozhodující vliv. Zda došlo k podstatné změně se zjišťuje v období, za které má být daňová ztráta uplatněna, a to porovnáním tohoto období s období, za něž byla daňová ztráta vyměřena; přitom v období, za něž byla daňová ztráta vyměřena, je rozhodné složení osob, které se přímo účastní na kapitálu či kontrole k poslednímu dni tohoto období, a výše jejich podílu, a v období, za něž má být daňová ztráta uplatněna, je rozhodný úhrn změn, kterými dojde od posledního dne období, za které byla daňová ztráta vyměřena, do konce období, za které má být daňová ztráta uplatněna, k nabytí nebo zvýšení podílu na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo kterými

⁵ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

získá společník nebo člen družstva rozhodující vliv.⁶

Shrnutí: Vzhledem k tomu, že v roce 2005 došlo u naší společnosti ke změně vlastníka společnosti, tedy ze 100% došlo ke změně ve složení osob, které se přímo účastní na kapitálu i kontrole, nemůže si naše společnost vzniklou daňovou ztrátu v následující letech uplatnit. (4)

3.1.4. Uplatnění zaplacené daně do nákladů

§ 24, odst. 2

ch) daň z převodu nemovitostí, a to i v případě zaplacení ručitelem za původního vlastníka, [26ch] a daň z nemovitostí, jen pokud byly zaplacený, dále ostatní daně a poplatky s výjimkami uvedenými v §25. Daň z příjmů zaplacená v zahraničí je u poplatníka uvedeného v §2 odst. 2 a v §17 odst. 3 výdajem (nákladem) pouze u příjmů, které se zahrnují do základu daně, případně do samostatného základu daně podle §20b, a to pouze v rozsahu, v němž nebyla započtena na daňovou povinnost v tuzemsku podle §38f. Tento výdaj (náklad) se uplatní ve zdaňovacím období nebo období, za něž je podáváno daňové přiznání, následujícím po zdaňovacím období, nebo období, za něž je podáváno daňové přiznání, jehož se týká zahraniční daň, která nebyla započtena na daňovou povinnost v tuzemsku,⁷

Shrnutí: Mezi výjimky uvedené v § 25 patří: daň zaplacená za jiného poplatníka, kromě daně z převodu nemovitostí, daň dědická, darovací, daň z příjmů fyzických osob a obdobné daně zaplacené v zahraničí, kromě těch, které se zahrnují do základu daně podle § 20b, a dále odložená daň. Z toho vyplývá, že daň z přidané hodnoty, kterou plátce zaplatí, avšak nedojde k jejímu zahrnutí do odpočtu daně, je daňově uznatelným nákladem. (4)

3.2. Daň z přidané hodnoty

⁶ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

⁷ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Řídí se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Z hlediska zatřídění daně se jedná o daň nepřímou, Ad valorem - k hodnotě.

Přidaná hodnota je přínos subjektu na daném stupni zpracování k hodnotě zboží či služeb. Ekonomicky odpovídá přidaná hodnota součtu důchodů z použitých faktorů výroby, jimiž jsou:

- *Mzdy*
- *Zisky*
- *Renty*
- *Úroky*

V každé firmě, která se podílí na výrobě zdaňovaného zboží nebo na poskytování zdaňované služby, je přidána k celkové hodnotě právě tato suma. Zjišťovat přidanou hodnotu součtem komponent (tzv. důchodový přístup) je však obtížné, neboť by k tomu bylo zapotřebí určit velikost příslušného zisku, mezd atd.

Nejvýznamnější jsou však problémy s případnými osvobozeními nebo s různými sazbami a outputu u jedné firmy, kdy je navíc třeba rozdělit komponenty přidané hodnoty podle toho, k jakým výrobkům a službám se vážou.⁸ (1, str. 223)

Tuto daň odvádí plátce daně do veřejného rozpočtu, ale má se za to, že o částku daně zvýší své ceny. Tímto mechanismem má daň dopadat na spotřebitele. Je to především nabídka a poptávka, co rozhoduje o tom, v jakém poměru se daň mezi výrobcem, obchodníky a spotřebitelem rozdělí.

3.2.1. Sazby daně (ve znění platném do 31. 12. 2007)

Tak jak vyplývá z § 47 zákona o DPH, uplatňuje se obecně v zákoně o dani z přidané

⁸ KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2003. 264 s. ISBN 80-86395-84-7.

hodnoty základní sazba daně, tedy platně ve výši 19%. K bytovým domům, rodinným domům a bytům se vztahuje podle § 48 snížená sazba daně.

Znění § 48, zákona č. 235/2004 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2007:

(1) U převodu bytového domu, rodinného domu a bytu, včetně nedokončeného bytového domu, rodinného domu a bytu, se uplatní snížená sazba daně, pokud zákon nestanoví jinak (Zákon č. 377/2005 Sb.)

(2) U dodání bytového domu, rodinného domu a bytu, a to nedokončených, včetně stavebních a montážních prací spojených s jejich výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami včetně konstrukcí, materiálů, strojů a zařízení, které se do nich jako jejich součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují, se uplatní snížená sazba daně. Snížená sazba daně se neuplatní u stavebních a montážních prací spojených s rekonstrukcí, modernizací a opravami výhradně nebytových prostor bytových domů a rodinných domů.

(3) Bytovým domem je stavba pro bydlení, v níž z úhrnu podlahových ploch všech jejích místností a prostorů připadá víc než polovina na byty. Rodinný dům je stavba pro bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určených k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, včetně podílu na společných částech domu podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 72/1994 Sb.)⁹

Shrnutí: Bytový dům podle zákona o dani z přidané hodnoty musí splňovat 2 podmínky, a to, že musí jít o stavbu pro bydlení a musí připadat na byty více jak polovina ze všech podlahových ploch místností a prostorů pro bydlení.

Stavba pro bydlení je taková stavba, kterou jako stavbu pro bydlení určuje kolaudační rozhodnutí, případně stavební povolení. Pro účely daně z přidané hodnoty je tedy podstatné stavebně právní určení domu.

⁹ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Pro určení bytového domu se musí zjistit dále skutečný úhrn podlahových ploch všech místností a prostorů a zjištěnou výměru pak porovnat s plochou místností a prostorů u bytů. Pokud plocha bytů je větší než 50% podlahové plochy celého domu, pak půjde o bytový dům a naopak. Výsledek pak musí obstát při dokazování podle § 31, zákona č. 337/1992 Sb..(5).

3.2.2. Sazby daně (ve znění platném od 1. 1. 2008)

§ 4 - Vymezení základních pojmů

(1) Pro účely tohoto zákona se rozumí

za) bytovým domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví, a bytem soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.

§ 48 - Sazby daně u bytové výstavby

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem 27a), nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.

§ 48a - Sazby daně u staveb pro sociální bydlení

(1) Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení vymezenou stavebním zákonem 27a), včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby, se uplatní snížená sazba daně. Snížená sazba daně se

uplatní také při poskytnutí stavebních a montážních prací, kterými se bytový dům, rodinný dům, byt nebo prostor, který byl určen k jiným účelům než k bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení.

(2) Vymezením jednotek podle zákona o vlastnictví bytů²⁷) před dokončením výstavby se nemění charakter stavby.

(3) U převodu staveb pro sociální bydlení a jejich příslušenství se uplatní snížená sazba daně, pokud tento zákon nestanoví jinak.

(4) Stavbami pro sociální bydlení se rozumí

a) byt pro sociální bydlení,

b) rodinný dům pro sociální bydlení,

c) bytový dům pro sociální bydlení,

d) ubytovací zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů podle zákona o služebním poměru příslušníků bezpečnostních sborů^{27b}) nebo pro ubytování státních zaměstnanců,

e) zařízení sociálních služeb poskytující pobytové služby podle zákona o sociálních službách⁴⁷),

f) školská zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy a pro preventivně výchovnou péči, jakož i střediska výchovné péče, podle zákona upravujícího výkon této výchovy^{27c}),

g) internáty škol samostatně zřízených pro žáky se zdravotním postižením podle školského zákona^{27d}),

h) zvláštní dětská zařízení, kterými jsou podle zákona upravujícího péči o zdraví^{27e}) kojenecké ústavy a dětské domovy pro děti do 3 let věku,

i) zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc a zařízení pro výkon pěstounské péče poskytující péči podle zákona o sociálně-právní ochraně dětí^{27f}),

j) speciální lůžková zařízení hospicového typu^{27g}) a

k) domovy péče o válečné veterány^{27h}),

a to včetně jejich příslušenství.

(5) Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m². Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do celkové podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podíl na společných částech domu.

(6) Rodinným domem pro sociální bydlení se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m². Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu.

(7) Bytovým domem pro sociální bydlení se rozumí bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení.

(8) Místností se rozumí místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami.¹⁰

Shrnutí: Sníženou sazbu daně lze s účinností od 1.1.2008 aplikovat při poskytování stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, přičemž za stavbu pro sociální bydlení se považuje buď byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m², nebo rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m², nebo bytový dům, v němž nejsou jiné než byty pro sociální bydlení, tedy do celkové podlahové plochy 120m².

Platnost §48, zákona č. 235/2004 Sb., je časově omezena, a to do 1. ledna 2011 (5)

3.2.3. Nárok na odpočet daně

¹⁰ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Nárok na odpočet daně má plátce, pokud přijatá zdanitelná plnění použije pro uskutečnění své ekonomické činnosti. Nárok na uplatnění odpočtu daně vzniká dnem uskutečnění zdanitelného plnění nebo dnem přijetí platby, pokud byla platba přijata plátcem, který uskutečňuje zdanitelná plnění, přede dnem zdanitelného plnění.

Plný nárok na odpočet – podle ustanovení § 72 odst. 4, zákona č. 235/2004 Sb., má plátce nárok na odpočet daně v plné výši u přijatých zdanitelných plnění, která výhradně použije pro uskutečnění zdanitelných plnění, a to například vlastních zdanitelných plnění, u kterých vzniká povinnost přiznat daň na výstupu (neosvobozený převod bytu, stavby, stavebního pozemku apod.) nebo vlastních zdanitelných plnění v rámci své ekonomické činnosti s místem plnění mimo tuzemsko.

Bez nároku na odpočet – podrobněji upravuje § 75 zákona č. 235/2004 Sb., obecně lze říci, že plátce nemá nárok na uplatnění odpočtu daně u přijatých zdanitelných plnění, která potom použije k uskutečnění plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně, například osvobozený prodej stavby, bytu, nebytového prostoru.

Krácení koeficientem – upravuje § 72, odst. 4, obecně lze říci, že pokud plátce přijatá zdanitelná plnění použije pro vlastní zdanitelná plnění umožňující odpočet daně, tak i pro vlastní zdanitelná plnění neumožňující odpočet, je povinen krátit odpočet daně způsobem uvedeným v § 76 zákona o DPH.

§ 76 - Způsob krácení odpočtu daně

(1) U přijatých zdanitelných plnění, u kterých je plátce povinen krátit odpočet daně podle § 72 odst. 4 (dále jen "krácená plnění"), se poměrná část nároku na odpočet daně vypočte jako součin daně na vstupu u krácených plnění za příslušné zdaňovací období a koeficientu.

(2) Koeficient se vypočítá jako podíl, v jehož čitateli je součet částek bez daně za veškerá plátcem uskutečněná plnění s nárokem na odpočet daně uvedená v § 72 odst. 2 písm. a) až d) a ve jmenovateli celkový součet údajů v čitateli a součet veškerých plátcem uskutečněných plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně uvedených v § 75 odst. 1, popřípadě upravený podle odstavce 3. Do součtu částek bez daně za uskutečněná plnění s nárokem na odpočet daně se pro účely tohoto ustanovení

započítávají také přijaté platby, pokud z těchto přijatých plateb plátcí vznikla povinnost přiznat daň nebo uskutečnění plnění. Vypočtený koeficient se zaokrouhlí na dvě desetinná místa nahoru.

(4) Pokud je součet uskutečněných plnění bez nároku na odpočet daně, která se započítávají do jmenovatele koeficientu, popřípadě upravený podle odstavce 3 kladný a celkový součet údajů v čitateli koeficientu je nulový nebo záporný, potom se koeficient považuje za roven nule. Pokud je součet uskutečněných plnění bez nároku na odpočet daně, která se započítávají do jmenovatele koeficientu, popřípadě upravený podle odstavce 3, nulový nebo záporný a celkový součet cen v čitateli koeficientu je nulový nebo kladný, potom se koeficient považuje za roven jedné.

(5) Pokud je koeficient podle odstavců 1 až 4 roven 0,95 nebo vyšší, považuje se za roven jedné a plátce za příslušné zdaňovací období u krácených zdanitelných plnění má nárok na uplatnění odpočtu daně v plné výši.

(6) Ve zdaňovacím období běžného kalendářního roku provede plátce krácení odpočtu daně koeficientem vypočteným z údajů za zdaňovací období předcházejícího kalendářního roku při vypořádání odpočtu daně (dále jen "zálohový koeficient"). Pokud údaje pro výpočet koeficientu za předcházející kalendářní rok neexistují, stanoví si výši zálohového koeficientu plátce podle předběžného odhadu. Správce daně v případě pochybností o správnosti výše zálohového koeficientu stanoveného plátcem postupuje podle zvláštního právního předpisu

(7) Po skončení kalendářního roku provede plátce vypořádání nároku na odpočet daně u krácených plnění za všechna zdaňovací období příslušného kalendářního roku (dále jen "vypořádávané období"). Vypořádání uvede do daňového přiznání za poslední zdaňovací období kalendářního roku. Vypořádání se vypočte jako rozdíl mezi vypočteným nárokem na odpočet daně u krácených plnění z údajů za celé vypořádávané období a součtem uplatněných nároků na odpočet daně u krácených plnění v jednotlivých zdaňovacích obdobích zahrnovaných do vypořádání. Vypočtený nárok na odpočet daně u krácených plnění je součtem daně na vstupu za tato krácená plnění za celé vypořádávané období vynásobený koeficientem, který je vypočten z údajů o uskutečněných plněních za celé vypořádávané období (dále jen "vypořádací

koeficient").

§ 78 - Úprava odpočtu daně

(1) *Odpočet daně u pořízeného dlouhodobého hmotného nebo dlouhodobého nehmotného majetku podléhá úpravě, pokud v období 5 po sobě jdoucích kalendářních rocích, počínaje rokem, ve kterém byl majetek pořízen, (dále jen "období pro úpravu odpočtu daně") dojde ke změně v nároku na odpočet daně v důsledku změny účelu použití tohoto majetku podle odstavce 3 nebo 4.*

(2) *Úprava odpočtu daně se provede u odpočtu daně pouze u dlouhodobého*

a) hmotného majetku, jehož vstupní cena podle zvláštního právního předpisu³⁾ je vyšší než 40 000 Kč, nebo

b) nehmotného majetku, jehož vstupní cena podle zvláštního právního předpisu³⁾ je vyšší než 60 000 Kč.

(3) *Plátce je povinen provést úpravu odpočtu daně při změně použití majetku podle odstavce 2, pokud při jeho pořízení*

a) uplatnil nárok na odpočet daně v plné výši podle § 72 odst. 2 a použije jej pro účely, pro které je povinen odpočet daně krátit podle § 72 odst. 4 nebo nárok na odpočet daně nemá podle § 75 odst. 1, nebo

b) uplatnil nárok na odpočet daně ve zkrácené výši podle § 72 odst. 4 a použije jej pro účely, pro které nárok na odpočet daně nemá podle § 75 odst. 1.

(4) *Plátce je oprávněn provést úpravu odpočtu daně při změně použití majetku podle odstavce 2, pokud při jeho pořízení*

a) neměl nárok na odpočet daně podle § 75 odst. 1 a použije jej pro účely, pro které má nárok na odpočet daně v plné výši podle § 72 odst. 2 nebo ve zkrácené výši podle § 72 odst. 4, nebo

b) uplatnil nárok na odpočet daně ve zkrácené výši podle § 72 odst. 4 a použije jej pro účely, pro které má nárok na odpočet daně v plné výši podle § 72 odst. 2.

(5) Částka úpravy odpočtu daně se vypočítá jako podíl, v jehož jmenovateli je číslo 5 a v čitateli součin

a) daně na vstupu při pořízení majetku, který je předmětem úpravy odpočtu daně,

b) rozdílu mezi ukazatelem nároku na odpočet daně ke dni provedení úpravy odpočtu daně a ukazatelem nároku na odpočet daně

1. ke dni pořízení majetku, pokud je úprava odpočtu daně prováděna poprvé, nebo

2. ke dni provedení předchozí úpravy odpočtu daně, a

c) počtu roků zbývajících do konce období pro úpravu odpočtu daně, do počtu roků se započítává i rok, ve kterém je úprava odpočtu daně prováděna.

(6) Ukazatelem nároku na odpočet daně je

a) číslo 0, pokud plátce nemá nárok na odpočet daně,

b) číslo 1, pokud plátce má nárok na odpočet daně v plné výši, nebo

c) hodnota posledního vypočteného vypořádacího koeficientu, pokud je plátce povinen nárok na odpočet daně krátit.

(7) Úprava odpočtu daně se provede pouze v případě, že rozdíl mezi ukazateli nároku na odpočet daně podle odstavce 5 písm. b) je větší než 10 procentních bodů.

(8) Za změnu účelu použití se považuje také, pokud v průběhu období pro úpravu odpočtu daně u majetku podle odstavce 2 dojde k uskutečnění dodání zboží nebo převodu nemovitosti.

(9) Pro úpravu odpočtu daně u majetku podle odstavce 2, který byl vytvořen vlastní činností a převeden do užívání, platí obdobně odstavce 1 až 8 s tím, že období pro úpravu odpočtu se vymezuje jako období zahrnující rok, ve kterém byl majetek převeden do užívání, a následující čtyři kalendářní roky. Částka daně na vstupu u majetku vytvořeného vlastní činností se vypočítá podle § 37 z vlastních nákladů nebo reprodukční pořizovací ceny podle zvláštního právního předpisu.

(10) Úpravu odpočtu daně podle odstavců 1 až 9 provede plátce za kalendářní rok v

daňovém přiznání za poslední zdaňovací období kalendářního roku, ve kterém ke změně účelu použití došlo. V daňovém přiznání za toto zdaňovací období vznikne plátcovi povinnost snížit odpočet daně, popřípadě nárok na zvýšení odpočtu daně.

§ 79 - Vyrovnání odpočtu daně

(1) Odpočet daně uplatněný při pořízení dlouhodobého hmotného nebo dlouhodobého nehmotného majetku ve zkrácené výši podle § 72 odst. 4 podléhá vyrovnání, pokud v období 4 po sobě jdoucích kalendářních roků následujících po roce, ve kterém byl majetek pořízen, vznikne rozdíl mezi vypořádacími koeficienty větší než 10 procentních bodů. Rozdílem mezi vypořádacími koeficienty je rozdíl mezi vypořádacím koeficientem za některý ze 4 po sobě jdoucích kalendářních roků následujících po roce, ve kterém byl majetek pořízen, a vypořádacím koeficientem za rok, ve kterém byl majetek pořízen.

(2) Vyrovnání odpočtu daně se provede u odpočtu daně pouze u majetku vymezeného v § 78 odst. 2.

(3) Částka vyrovnání odpočtu daně za příslušný kalendářní rok se vypočítá jako podíl, v jehož jmenovateli je číslo 5 a v čitateli součin celkové výše daně na vstupu u majetku, který je předmětem vyrovnání odpočtu daně, a rozdílu mezi vypořádacími koeficienty.

(4) Pokud je vypočtená částka vyrovnání odpočtu daně kladná, je plátce oprávněn provést vyrovnání odpočtu daně. Pokud je vypočtená částka vyrovnání odpočtu daně záporná, je plátce povinen provést vyrovnání odpočtu daně.

(5) Pro odpočet daně uplatněný u majetku ve zkrácené výši podle § 72 odst. 4 v důsledku provedené úpravy odpočtu daně při změně účelu použití podle § 78 platí odstavce 1 až 4 obdobně s tím, že při výpočtu rozdílu mezi vypořádacími koeficienty se místo vypořádacího koeficientu za rok, ve kterém byl majetek pořízen, použije vypořádací koeficient za rok, ve kterém byla tato úprava odpočtu daně provedena.

(6) Vyrovnání odpočtu daně podle odstavců 1 až 5 provede plátce za kalendářní rok v daňovém přiznání za poslední zdaňovací období příslušného kalendářního roku. V

daňovém přiznání za toto zdaňovací období vznikne plátcí povinnost snížit odpočet daně, popřípadě nárok na zvýšení odpočtu daně.¹¹

Shrnutí:

1. Společnost pořizuje bytový dům s podnikatelským záměrem využívat ho po jeho dokončení jako ubytovací komplex. Poskytování těchto služeb spadá do SKP 55 – Ubytovací služby, jsou vymezeny v Příloze č. 2 k zákonu č. 235/2004 Sb., tedy podléhají snížené sazbě DPH. Pro tuto činnost vlastní společnost živnostenské oprávnění a je zapsána v obchodním rejstříku jako předmět podnikání. Z výše uvedeného je zřejmé, že společnost použije uplatněné přijaté zdanitelné plnění pro svoji ekonomickou činnost, u které vzniká povinnost uplatnit daň na výstupu, proto tedy nárokuje přijatou daň na vstupu v plné výši.
2. Společnost pořizuje bytový dům s podnikatelským záměrem využívat ho po jeho dokončení formou nájmu bytů a nebytových prostor neplátcům daně a plátcům daně pro uskutečňování jejich ekonomických činností. Poskytování nájmu neplátcům daně je od uplatňování daně z přidané hodnoty na výstupu osvobozeno bez nároku na odpočet daně z přidané hodnoty na vstupu, při nájmu plátcům pro uskutečňování jejich ekonomické činnosti se může plátců rozhodnout, že bude nájmy zdaňovat na výstupu. Toto rozhodnutí musí oznámit správci daně do 30 dnů od data uzavření takové smlouvy. Nájmy parkovacích míst jsou zdanitelným plněním podléhajícím uplatňováním daně na výstupu.

Naše společnost bytový dům v současné době pouze pořizuje. Společnost nevlastní jiný majetek, ze kterého by mohly plynout výnosy a ani neposkytuje jiné služby, které by měly být zdaňovány daní z přidané hodnoty, či by měly být vykazovány jako příjmy od uplatňování daně na výstupu osvobozeny bez nároku na odpočet. V průběhu dodávek stavebních a dokončovacích prací tedy nárokuje odpočet v plné výši. Podle § 76, odst.6, zákona č. 235/2004 Sb., který jsem ocitovala výše, použije naše společnost zálohový koeficient ve zdaňovacím

¹¹ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

období, ve kterém by měla poprvé vykázat údaj o uskutečněném zdanitelném plnění osvobozeném od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet. Zálohový koeficient se vyrovnává v posledním zdaňovacím období za kalendářní rok. Dále bude naše společnost postupovat podle § 78 a § 79, kdy bude po dobu 5 po sobě jdoucích kalendářních letech upravovat odpočet daně uplatněné při pořízování majetku. (5)

3.2.4. Uhrazené zálohy na stavební dodávky

§ 21 - Uskutečnění zdanitelného plnění a povinnost přiznat daň při dodání zboží, poskytnutí služby a převodu nemovitosti

(1) Daň na výstupu je plátce povinen přiznat ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo ke dni přijetí platby, a to k tomu dni, který nastane dříve, pokud zákon nestanoví jinak. Plátce daň uvádí v daňovém přiznání za zdaňovací období, ve kterém mu vznikla povinnost přiznat daň.

Čl. IX - Přejícná ustanovení

1. Pro uplatnění daně z přidané hodnoty za zdaňovací období přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i pro uplatnění práv a povinností s tím souvisejících, se použijí dosavadní právní předpisy.¹²

Shrnutí: V případě uhrazené zálohy na stavební práce, dochází k datu uskutečnění zdanitelného plnění v den, kdy je částka připsána na účet příjemce. Ten, pokud je plátce daně z přidané hodnoty, je povinen vystavit daňový doklad k přijaté platbě. Naše společnost uhradila do konce roku 2007 zálohy na stavební práce. Vzhledem k tomu, že se jednalo o platbu na dodávku stavebních prací na bytovém domě vystavili dodavatelé, daňový doklad, ve kterém byla uplatněna snížená sazba daně. Při vyúčtování přijaté platby, po dodání stavebních prací, bude část, která je pokryta zálohovou platbou

¹² Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

vyúčtována s původní sazbou daně, tedy se sazbou ve výši 5%. Zbývající část dodávky, na kterou nebyla vystavena zálohová platba, bude podléhat základní sazbě DPH. (5).

3.2.5. Vracení rezervačních záloh

§ 42 - Oprava základu daně a výše daně u zdanitelných plnění

(1) Plátce může opravit výši daně

a) při zrušení nebo vrácení celého nebo části zdanitelného plnění,

b) při snížení základu daně na základě sjednaných podmínek u zdanitelného plnění, ke kterému dojde po datu uskutečnění zdanitelného plnění,

c) při vrácení spotřební daně podle § 40 odst. 2,

d) při použití platby, ze které vznikla plátcovi povinnost přiznat daň, na úhradu jiného zdanitelného plnění nebo plnění osvobozeného od daně nebo plnění, které není předmětem daně.

(2) Plátce je povinen opravit výši daně při zvýšení základu daně, ke kterému dojde po datu uskutečnění zdanitelného plnění.

(3) Plátce je povinen opravit výši daně, pokud dojde k vrácení platby, u níž ke dni jejího přijetí vznikla povinnost přiznat daň a jestliže se zdanitelné plnění neuskutečnilo.

(4) Oprava základu daně a výše daně je samostatným zdanitelným plněním, které se považuje za uskutečněné

a) ve zdaňovacím období, ve kterém byl daňový dobropis doručen plátcovi, pro kterého se uskutečnilo zdanitelné plnění, pokud jde o opravu výše daně podle odstavce 1 písm. a), b) a c), nebo

b) ve zdaňovacím období, ve kterém byla oprava výše daně provedena, pokud jde o opravu výše daně podle odstavce 1 písm. d) 2 nebo 3.

(5) U opravy základu daně a výše daně se uplatní sazba daně platná ke dni uskutečnění původního zdanitelného plnění. Pro přepočítání cizí měny na české koruny se v tomto případě použije kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou a platný pro

osobu provádějící přepočít ke dni uskutečnění původního plnění. Pokud plátce vystavil doklad s jinou než platnou sazbou daně, musí nejprve provést samostatně opravu sazby daně podle § 49. Při opravě základu daně a výše daně v případě zdanitelných plnění uskutečněných pro jiného plátce vystaví plátce daňové doklady s náležitostmi podle § 43

(6) Opravu základu daně a výše daně v případě zdanitelných plnění uskutečněných pro osobu, která není plátcem, provede plátce ve zdaňovacím období, ve kterém byla oprava základu daně provedena, vystavením dokladu o opravě základu a výše daně. Údaje o výši daně se uvádějí v české měně a doklad musí obsahovat

a) obchodní firmu nebo jméno a příjmení, popřípadě název, dodatek ke jménu a příjmení nebo názvu, sídlo nebo místo podnikání plátce, který uskutečňuje zdanitelné plnění,

b) daňové identifikační číslo plátce, který uskutečňuje zdanitelné plnění,

c) důvod opravy,

d) evidenční číslo daňového dokladu,

e) rozsah a předmět zdanitelného plnění,

f) datum vystavení daňového dokladu,

g) rozdíl mezi opraveným a původním základem daně za zdanitelné plnění, v případě opravy výše daně podle odstavce 3 výši přijaté platby,

h) základní nebo sníženou sazbu daně,

i) rozdíl ve výši daně odpovídající rozdílu mezi opraveným a původním základem daně za zdanitelné plnění, v případě opravy výše daně podle odstavce 3 výši daně odpovídající výši přijaté platby uvedenou v korunách a haléřích, popřípadě zaokrouhlenou na desítky haléřů nebo na padesátihaléře.

(7) V případě opravy základu daně a výše daně u předplacených telekomunikačních služeb provede opravu podle odstavce 1 písm. d) plátce vystavením dokladu o opravě základu a výše daně s náležitostmi podle odstavce 6 písm. a), b), c), d), f) a h), který dále musí obsahovat předmět plnění, na které byla platba původně přijata, celkovou

výši plateb použitých na úhradu jiného zdanitelného plnění nebo plnění osvobozeného od daně nebo plnění, které není předmětem daně, a tomu odpovídající výši daně. Tyto údaje se uvádějí na doklad za všechny opravy v průběhu zdaňovacího období jednou částkou. Tento doklad se nedoručuje. Plátce je povinen jako součást evidence pro daňové účely evidovat soupisy dokladů vystavených podle tohoto odstavce. Pokud se v okamžiku opravy jiné zdanitelné plnění neuskutečnilo, považuje se částka odpovídající provedené opravě podle odstavce 1 písm. d) za platbu přijatou na toto jiné zdanitelné plnění před jeho uskutečněním.

(8) Opravu základu a výše daně nelze provést po uplynutí 3 let od konce zdaňovacího období, ve kterém se uskutečnilo původní zdanitelné plnění.

(9) Opravu základu a výše daně může provést plátce nebo jeho právní nástupce, který uskutečnil původní zdanitelné plnění.¹³

Shrnutí: Při přijetí rezervační zálohy byl vystavován daňový doklad k přijaté platbě s tím, že byla uskutečňována zdanitelná plnění zdaněná sníženou sazbou daně. Při vracení byla prováděna oprava odpočtu, přičemž byl vystavován daňový doklad se všemi náležitostmi, které zákon ukládá. Tento daňový doklad byl zaúčtován do účetního období, ve kterém došlo k jeho převzetí klientem. V daňovém přiznání k dani z přidané hodnoty byly tyto položky vykazovány se znaménkem mínus v oddíle uskutečněné daně z přidané hodnoty s tím, že výsledkem bylo vracení daně finančním úřadem. I v tomto případě bylo provedeno místní šetření a správce daně odpočet vrátil. (5)

3.3. Daně z nemovitostí

Daň z nemovitosti tvoří daně z pozemků a daně ze staveb.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Daň je splatná u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31.8. a do 30.11. běžného zdaňovacího období. U ostatních poplatníků je splatná ve čtyřech

¹³ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

stejných splátkách, a to nejpozději do 31.5, 30.6., 30.9., 30.11 běžného zdaňovacího období.

3.3.1. Daň z pozemků

Předmětem daně jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí. Předmětem daně nejsou vodní plochy, lesní pozemky a pozemky určené pro ochranu státu.

Poplatníkem daně je vlastník pozemku, v případě pronajatých pozemků je poplatníkem nájemce, jde-li o pozemky evidované v katastru nemovitostí, spravované Pozemkovým fondem ČR a převedené na fond národního majetku ČR.

Základem daně z pozemků – orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou stanovenou na 1 m².

Sazba daně

- z orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů je 0,75%,
- z trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je 0,25%,
- ze zastavěné plochy a nádvoří 0,10 Kč / 1m²,
- ze stavebních pozemků 1,00 Kč / 1m²,
- z ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně 0,10 Kč / 1m².

3.3.2. Daň ze staveb

Předmětem daně jsou stavby na území ČR, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané a nebo podle dříve vydaných obecně závazných právních předpisů dokončené, byty včetně podílu na společných

částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí nebo nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Poplatníkem daně je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru.

Základem daně ze staveb je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² podle stavu k 1. 1. zdaňovacího období. Základ daně z bytu, nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m² podle stavu k 1.1. zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20. (7).

3.4. Daňová reforma od 1.1.2008

Dne 16. října 2007 byl ve sbírce listin vyhlášen zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů. Tento zákon nabývá účinnosti dne 1. ledna 2008.

Od ledna změny a důsledky nové reformy pocítíme všichni. Schválený balík reforem obsahuje změny téměř pěti desítek zákonů, které se dotknou běžných občanů, podnikatelů, živnostníků i firem.

Jednou z mnoha změn, které se dotknou většiny domácností v České republice je změna rodičovského příspěvku - tento lze čerpat ve třech výměrách: zvýšené 11 400 Kč, základní 7 600 Kč a snížené 3 800 Kč. O rodičovský příspěvek budou muset znovu žádat i ty rodiny, které ho k 31. prosinci 2007 pobírají, neboť se budou dokládat nové údaje, které doposud nebyly třeba.

Daň z příjmů fyzických osob

Jednotná sazba daně 15 % v roce 2008 a 12,5 % v roce 2009.

Změna základu daně pro výpočet daně z příjmů ze závislé činnosti - daň se počítá ze "superhrubé" mzdy, tj. hrubé mzdy zvýšené o částky pojistného na sociální zabezpečení a všeobecné zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem, např. v případě hrubé mzdy 20 000 Kč odvádí zaměstnavatel na sociálním a zdravotním pojištění 7 000 Kč (35 % z 20 000 Kč), daň z příjmů zaměstnance činí 15 % z 27 000 Kč, tj. 4 050 Kč (tzn. sazba

daně není 15 %, ale 20 %).

Zrušení společného zdanění manželů a rozdělení příjmů na spolupracující osobu, v roce 2007 naposledy můžete využít daňové úspory formou společného zdanění manželů nebo rozdělení příjmů na spolupracující osobou.

Zvýšení slev na dani u nízkopříjmových skupin obyvatelstva.

Omezení osvobození od daně z příjmů v případě prodeje cenných papírů.

Sloučení příspěvku zaměstnavatele na penzijní připojištění a životní pojištění, nejvýše do částky 24 000 Kč ročně (v současnosti 8 000 Kč na životní pojištění a 3 % z ročního vyměřovacího základu zaměstnance).

Pojistné na sociální a zdravotní pojištění nebude pro OSVČ daňovým výdajem.

Zavedení jednotného ročního stropu pro odvod sociálního a zdravotního pojištění zaměstnanců na 48násobek průměrné mzdy v národním hospodářství. Rozšiřuje se však okruh příjmů, které budou podléhat sociálnímu a zdravotnímu pojištění (např. o 1 % z hodnoty služebního vozu, který je používán i k soukromým účelům).

Zrušení osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů (očekávaným důsledkem bude růst úrokových sazeb hypotečních úvěrů).

Zrušení minimálního základu daně k dani z příjmů fyzických osob.

Daň z příjmů právnických osob

Postupné snížení sazby daně z příjmů právnických osob ze současných 24 %, v roce 2008 na 21 %, v roce 2009 na 20 % a v roce 2010 na 19 %.

Omezení daňové uznatelnosti úroků z úvěrů a půjček (výše úvěru bude poměřována s násobky vlastního kapitálu i u úvěrů a půjček poskytnutých nespřízněnými osobami).

Zrušení limitu vstupní ceny u osobních automobilů (u osobních aut je do konce roku 2007 limit pro daňovou vstupní cenu do výše 1,5 mil. Kč).

Prodloužení doby odpisování u "nákladních" automobilů N1 ze 4 na 5 let.

Prodloužení minimální doby finančního leasingu na dobu odpisování dle jednotlivých daňových odpisových skupin, např. u finančního leasingu osobních automobilů prodloužení na 5 let, u nemovitostí minimálně na 30 let.

V případě, že nájemné z finančního leasingu převyší ročně částku 1 000 000 Kč, bude nájemné z finančního leasingu ve výši 1 % z ročního nájemného považováno za nedaňový náklad (předmětem nejbližšího koordinačního výboru bude mimo jiné také to, zda bude 1 % nedaňové z celé částky nebo jen z toho, co je nad limit 1 mil. Kč).

Automatické zdaňování nezaplacených závazků, pokud od jejich splatnosti uplynulo více než 36 měsíců nebo jsou-li promlčeny. Toto se týká všech závazků, ne jen těch, které dosáhnou v roce 2008 36 měsíců po splatnosti.

Zpřísnění tvorby zák. opravných položek k nezaplaceným pohledávkám nad 200 tis. Kč.

Rozšíření skupiny pro žádost o závazné posouzení finančním úřadem.

Daň z přidané hodnoty

- Zvýšení snížené sazby daně z 5 % na 9 %.
- Zákonná definice staveb pro sociální bydlení.
- Skupinová registrace k DPH.¹⁴

¹⁴ http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ref_verej_financ_34754.html

4. ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE

4.1. Vlastník nemovitosti

Společnost IKV, spol. s r. o. byla zapsána dne 19. 4. 1993 do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně. Společnost nevyvíjela žádnou podnikatelskou činnost, kromě pronájmu pozemku, který měla ve svém majetku. Uzavřením smlouvy o sdružení se stala členem sdružení Anenské terasy. Toto sdružení vzniklo se záměrem postavit bytový dům na ulici Anenská, který by byl po dostavbě rozprodán po jednotlivých bytech na nové majitele. V tomto plánovaném bytovém domě mělo být 48 bytů a v přízemí nebytové prostory. Pořizovací cena projektu byla kalkulována ve výši cca 120 mil korun českých, předpokládaný výnos z prodeje cca 200 mil korun českých.

Dne 11. 10. 2005 byla podepsána smlouva o převodu vlastnictví k provedené části díla a rozestavěný projekt byl prodán společnosti IKV, spol. s r.o.. Tento prodej byl uskutečňován za situace, kdy stavba již více než půl roku neprobíhala a hodnota díla činila cca 25,281 tisíc korun českých, společnost neměla prostředky pro zdárné dokončení projektu. Kupní cena byla společností IKV, spol. s r.o. částečně uhrazena převzetím závazků vůči dodavatelům stavebních prací ve výši cca 8,558 tisíc korun a částka cca 16,723 tisíc korun českých vůči klientům, kteří měli na byty uhrazené zálohy na základě klientských smluv.

Nákup obchodního podílu společnosti IKV

Dne 13. 12. 2005 byl společníkem firmy IKV odprodán obchodní podíl Ing. Miroslavu Vymazalovi a Ondřejovi Vymazalovi, byl odvolán původní jednatel a nahrazen Ing. Miroslavem Vymazalem, bylo změněno obchodní jméno na MAGNUM Living, změnilo se sídlo společnosti na nynější Jakubskou 1 v Brně. Všechny tyto skutečnosti zapsal obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně dne 19.12.2005. Základní kapitál společnosti ve výši 267.000,-- Kč byl zcela splacen.

4.2. Vývoj podnikatelských aktivit

Vzhledem k tomu, že nový vlastník společnosti, jehož jméno je dnes již pojmem v oblasti developerských projektů, se umí orientovat na trhu s nemovitostmi a má v této oblasti několikaleté zkušenosti, došlo nevyhnutelně k tomu, že na základě svých poznatků a nabytých zkušeností přestal uvažovat o prodeji dokončených bytových jednotek. Tento postup se mu jevil jako netaktický, už jen vzhledem k atraktivnosti lokality, ve které se bytový dům nachází. Byly provedeny kalkulace a jako nejlepší způsob využití bylo vybráno poskytování ubytovacích služeb a to od 3 dnů do 3 měsíců. Společnost si rozšířila předmět svého podnikání o potřebné živnosti tak, aby měla právní způsobilost pro poskytování ubytovacích a dalších doplňkových služeb.

Změna v zamýšlené dispozici s byty znamenalo vrátit zálohy klientům a také přijmout fakt, že náklady na dostavbu převyší původní rozpočet, protože původním záměrem bylo postavit byty na prodej ve standardním vybavení. Došlo k navýšení hodnoty projektu, a to na částku 190,000.000 Kč. Financování výstavby bylo naplánováno částečně ze zdrojů skupiny MAGNUM a částečně formou bankovního úvěru.

Společnost MAGNUM Living, s.r.o. je čtvrtletním plátcem daně z přidané hodnoty. Při výstavbě bylo téměř ze sta procent využíváno služeb jiných plátců daně. Vzhledem k platné legislativě byly stavební práce při výstavbě bytového komplexu zdaňovány sníženou sazbou daně, na práce v okolí nemovitosti, zejména na základní terénní úpravy a přípojky byla uplatňována základní sazba daně. *Legislativní úpravě této problematiky se věnuji v odst. 3.2.1*

Vzhledem k tomu, že společnost vynakládala prostředky na výstavbu nemovitosti, která bude sloužit po dostavbě k dosahování zdanitelných příjmů, uplatňovala si daň z přidané hodnoty na vstupu v plné výši. *Legislativní úpravě této problematiky se věnuji v odst.3.2.3*

MAGNUM Living, s.r.o. nemá ve svém zaměstnaneckém poměru žádné zaměstnance. Služby nakupuje od servisní společnosti MAGNUM Office, s.r.o., která se na základě uzavřené smlouvy o provozních službách stará o bezchybný chod společnosti MAGNUM Living, s.r.o., i ostatních společností ve skupině. Její založení bylo provedeno pouze pro tyto účely. Předmětem smlouvy je poskytování těchto služeb:

vedení účetnictví a ekonomické agendy, provádění platebního styku hotovostního a bezhotovostního, správa sídla firmy, asistentské služby. Zaúčtování daňového dokladu vystaveného dodavatelem podle této smlouvy je prováděno na vrub nákladů, tedy na účet 518.1.

V průběhu roku 2006 byl dokončen skelet stavby. Celkové investice k 31.12.2006 činily cca 40 mil korun českých. Financování bylo prováděno převážně z poskytnutého bankovního úvěru. Vyčerpané finanční prostředky byly bankovním ústavem úročeny ve výši 4,5% p.a.. Bankovní úroky, které byly v průběhu roku 2006 bance zaplacené byly zaúčtovány na vrub nákladů.

Společnost v roce 2006 začala s výplatou přijatých záloh, s vyřizováním bankovního úvěru na dostavbu nemovitosti a v jarních měsících znovu zahájila stavební práce. Zálohy klientům byly vypláceny poté, co klient souhlasil s převodem své pohledávky z firmy původního vlastníka nedokončené stavby na naši společnost. Souhlas vyjádřili klienti podpisem smlouvy o ukončení rezervační smlouvy. Poté, co byl vystaven dobropis k přijaté platbě a potvrzeno klientem jeho převzetí, byla v daňovém přiznání provedena úprava uskutečněné daně, čímž vznikl naší společnosti odpočet daně z přidané hodnoty. Po provedeném místním šetření byl nadměrný odpočet převeden na bankovní účet naší společnosti. *Legislativní úpravě této problematiky se věnuji v odst.3.2.5*

Ve druhé polovině roku 2006 dostala dále nabídku ke koupi vedlejší nemovitosti, kterou společnost MAGNUM Living, s.r.o. po důkladném zvážení pořídila. Po zvětšení možného půdorysu bytového komplexu se totiž nabídl prostor k dostavbě dalších cca 12 bytů. Nemovitost byla pořízena v hodnotě 7,000 tis korun, z toho 1,000 tis korun za pozemek a 6,000 tis za budovu. Hned po zapsání vlastnického práva začala společnost MAGNUM Living, s.r.o. vyřizovat povolení k odstranění stavby. Povolení k odstranění stavby nabylo právní moci dne 22.12.2006.

Začátkem roku 2007 se započalo s přípravou všech náležitostí potřebných k tomu, aby společnost MAGNUM Living, s.r.o. mohla požádat o vydání stavebního povolení na přístavbu k bytovému komplexu. Dne 15.6.2007 je vydané stavební povolení v právní moci a z pozemku z něhož byla v předchozím roce odstraněna stavba se stal stavební

pozemek.

- Daňová reforma

Další významná událost, která společnost MAGNUM Living, s.r.o. potkala závěrem roku 2007 bylo seznámení se zákonem č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, který měl nabýt účinnosti dne 1. ledna 2008.

Změna zákona o DPH

Podle novelizovaného zákona č. 235/2004 Sb, o dani z přidané hodnoty, konkrétně z nového ustanovení § 48, odst. a) mimo jiné vyplývá, že se snížená sazba daně uplatní při poskytování stavebních a montážních prací spojených s výstavbou staveb pro sociální bydlení a také při změně dokončené stavby, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, včetně jejich příslušenství. Bude tedy nezbytné provést přezkoumání ploch v budovaném komplexu, aby bylo zřejmé, jaká sazba daně se bude na jeho pořizování od 1.1.2008 uplatňovat.

Změna zákona o dani z příjmů

Podle novelizovaného zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů dochází ke zpřísněnému posuzování daňové znatelnosti, či neznatelnosti uhrazených úroků z úvěrů a půjček. Pro developerské společnosti představují finanční náklady položku velice významnou. Nemožnost zahrnout úroky z přijatých půjček a úvěrů do daňově uznatelných nákladů znamenalo pro naši společnost jediné, a to navýšit základní kapitál.

4.3. Změna podnikatelské strategie

Vzhledem k tomu, že se přiblížil termín dostavby a i stavba samotná již v této době vykazuje znaky dokončení, nebylo v podzimních měsících roku 2007 již nouze o potencionální zájemce o bytové prostory. V průběhu celé stavby byli odmítáni ti, kteří se ucházeli o koupi bytových jednotek s tím, že ani jeden byt v bytovém komplexu nebude volně k prodeji.

Rok 2007 ukázal, že na trhu s pronajímanými byty chybí ty, které by uspokojily nároky

těch nejnáročnějších, movitějších nájemců.

Nový typ luxusního bydlení dobývá centrum metropole.

Podle společnosti Ceres, která zajišťuje komplexní služby pro investory na realitním trhu, v Praze postupně vyrůstají apartmány typu boutique. Tedy byty s nadstandardními službami.

Nepřetržitý provoz recepce, bezpečnostní, parkovací nebo úklidová služba. Včetně praní a žehlení. Péče téměř jako v pětihvězdičkovém hotelu. Rozdíl je v tom, že nejde o hotel, ale o bydlení. V nájmu nebo ve svém. Služby nabízí nový typ apartmánů, jimž se ve světě říká boutique. „Praze zatím téměř chybějí, ale je po nich již nyní velká poptávka,“ uvedl za společnost Ceres Stefan Cordiner.

Jde především o kvalitu

„Rekonstrukce nebo výstavba drahých a velkých bytů je trendem, který se v Praze začal objevovat před několika lety. Uzavřené areály s vlastní recepcí a ostrahou dnes má řada lepších projektů. Služby hotelového typu jsou ale na trhu výjimkou,“ popsala Andrea Macková z realitní kanceláře Professionals.

Na rozdíl od jiných typů bydlení je u těchto bytů dbáno nikoliv na kvantitu, ale kvalitu. Projekty o stovkách bytů proto nečekejte. Spíše rezidence a s pár byty v rekonstruovaném historickém domě. A především v centru metropole nebo jiné atraktivní lokalitě. „Boutique patří mezi typ nemovitostí vyskytujících se především v Praze 1,“ potvrdil Cordiner. Podobné byty jsou součástí centra New Yorku, Londýna nebo Paříže.

Dobrá investice

Bydlení tohoto typu dnes nabízí například Belwicz Palace na Senovážném náměstí. Luxusní apartmány jsou dokončovány také v Liliové ulici a Řetězové ulici. V budoucnu takové byty přibudou na nábřeží Prahy 1 nebo v areálu usedlosti Kajetánka v Praze 6.

Podobný luxus láká především investory, kteří mají dostatek peněz v hotovosti a nemusejí se spoléhat na hypotéky. Ze 70 procent tvoří klienty společnosti Ceres občané Velké Británie a Irska. Zájem mají také Američané a Rusové. Zhruba deset procent klientů tvoří také Češi.

Tito investoři berou luxusní byty většinou jako dobrou investici, protože apartmánů boutique je minimum a poptávka nereaguje na zvyšování cen. Ceny těchto luxusních bytů v současné době dosahují podle společnosti Ceres i 250 tisíc korun za metr čtvereční.

Zájem stále roste

Kromě boutique mezi luxusní zboží patří v metropoli také rozlehlé bytové jednotky v cenové relaci od 80 do 100 tisíc korun ze metr čtvereční. Jde většinou o byty ve Starém Městě, Malé Straně, Vinohradech nebo v jiných centrálních lokalitách Prahy. Oblíbené jsou také vilové oblasti – Hanspaulka, Ořechovka, Baba, Trója.

Oba druhy budou podle společnosti Ceres v dalších pěti až sedmi letech žádaným zbožím. „Trh s luxusními byty v Praze se narozdíl od Paříže, Londýna nebo Dublinu teprve rozvíjí a lze stále očekávat růst poptávky,“ dodal Cordiner.

Andrea Macková z realitní kanceláře Professionals ale dodává, že prodej těchto jednotek má také zádrhly: „Zájem o luxusní bydlení je, ale na druhou stranu trvá mnohem déle, než se zájemce o luxusní byt najde.“¹⁵

Signály z trhu s realitami způsobily, že společníci začali přehodnocovat plánovaný způsob využití nemovitosti, tedy poskytování krátkodobého ubytování. Nový způsob využití bytového komplexu spatřovali v pronájmu bytů. Bylo by značně nevhodné poskytnout bydlení na vysoké úrovni, vybavení moderní technikou a kvalitním bytovým zařízením lidem, pro které by bylo toto místo pouze tzv. přestupní stanicí, což by jistě při ubytování v délce několika dnů pro ubytované mohlo být.

¹⁵ http://prazsky.denik.cz/zpravy_region/do-prahy-prichazi-novy-trend-v-luxusnim20080416.html

Východiskem jsou nájemní smlouvy na dobu určitou s tím, že je možná jejich automatická prolongace. Společnost MAGNUM Living, s.r.o. se tedy stane pronajímatelem bytových a nebytových prostor, poskytovatelem správy nemovitosti a zprostředkovatelem doplňkových služeb. Společnost však v této oblasti nebude úplným nováčkem, a to proto, že společnosti skupiny MAGNUM podnikají právě v této oblasti a jejich zkušenosti jsou bohaté.

5. VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ

5.1. Změna podnikatelského záměru

Změny, které jsou popsány v předcházejícím odstavci, vyžadují ošetření stávajícího formálního stavu. Změna podnikatelského záměru by měla být zaznamenána formou notářského zápisu, a to důvodu:

- Změna předmětu podnikání musí být zaznamenána v Obchodním rejstříku, a to poté, co dojde k rozšíření předmětu podnikání formou notářského zápisu a poté, co Živnostenský úřad vydá živnostenské oprávnění. Společnost má zapsány mimo jiné tyto předměty podnikání: Správa vlastního majetku a Obstarávání služeb spojených se správou a údržbou nemovitostí. *Tato povinnost je uložena v zákoně č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, §§35, 37.*

Navrhuji tento postup:

Společnost nově zařadí do svého předmětu podnikání ještě tyto živnosti:

Pronájem a půjčování věcí movitých

Praní, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží

Poznámka:

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty upravuje v § 72 nárok na odpočet daně tak, že plátce má na odpočet daně nárok, pokud přijatá zdanitelná plnění použije pro uskutečnění své ekonomické činnosti. V případě, že plátce přijatá zdanitelná plnění použije jak k uskutečnění zdanitelných plnění, tak i plnění od daně osvobozených, bez nároku na odpočet daně, je plátce povinen krátit odpočet daně koeficientem. Dále pak v § 75 ruší nárok na odpočet daně u přijatých zdanitelných plnění, která plátce použije k uskutečnění zdanitelného plnění osvobozeného od daně bez nároku na odpočet daně uvedených v § 51 (mimo jiné i nájmy bytů a nebytových prostor). § 76 stanovuje způsob krácení odpočtu daně, přesně popisuje způsob výpočtu koeficientu. Pro lepší přehlednost uvedu do tabulky

Tabulka 1 - Rozdělení daňových povinností podle typu zdanitelného plnění

Typ zdanitelného plnění	Odpočet daně	Upravuje ustanovení zákona č. 235/2004 Sb.	Poznámka
<u>Poskytování ubytovacích služeb</u> – zdanitelné plnění, u kterého vzniká povinnost přiznat daň na výstupu	Plátce má plný nárok na odpočet daně na vstupu	§ 72, odst. 2	1
<u>Poskytování nájmu bytů a nebytových prostor</u> – zdanitelné plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty dle § 56, odst. 4	Plátce nemá nárok na uplatnění odpočtu daně na vstupu	§ 75, odst. 1	2
<u>Poskytování nájmu prostor a míst k parkování</u> - zdanitelné plnění, u kterého vzniká povinnost přiznat daň na výstupu dle § 56, odst. 4	Plátce má plný nárok na odpočet daně na vstupu	§ 72, odst. 2	3
<u>Poskytování nájmu bytů a nebytových prostor plátcům, pro uskutečňování jejich ekonomické činnosti</u> - zdanitelné plnění, u kterého vzniká povinnost přiznat daň na výstupu	Plátce má plný nárok na odpočet daně na vstupu	§ 72, odst. 2	4, 5
<u>Poskytování služeb s povinností přiznat daň na výstupu i osvobozených od daně z přidané hodnoty</u>	Plátce je povinen krátit odpočet daně koeficientem	§ 76	

Poznámky:

1 Jedná se o původní záměr společnosti

2,3,4 jedná se o nový podnikatelský záměr společnosti

5 Plátce se může rozhodnout, že u nájmu jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomické činnosti bude uplatňovat daň. Toto rozhodnutí je plátce povinen oznámit správci daně nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření takové nájemní smlouvy.

Legislativní úpravu této problematiky jsem zmínila v odst. 3.2.3

Změna zákona č. 235/2004 Sb..

Podle novely zákona musí být realizována dvě měření pořizované stavby, a to ve vztahu k ověření pojmu „bytový dům“ a druhé pak pojmu „bytový dům pro sociální bydlení“. V souladu s rozšířeným zněním § 4, písm. Za) je bytovým domem stavba pro bydlení, ve kterém více jak polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Bytovým domem je tedy takový dům, ve kterém plocha bytů představuje více než jednu polovinu podlahové plochy bytů a nebytových prostor.

Bytem pro sociální bydlení je takový byt, jehož podlahová plocha místností je nižší než 120m². Místností se rozumí prostor, který je ohraničen stěnami. Do výpočtu této podlahové plochy tedy balkony a terasy nezahrnujeme.

Navrhuji tento postup:

1. provést výpočet podle jednoduchého vzorce:

$$\frac{\text{Plocha bytů}}{\text{Plocha bytů a nebytových prostor}} > 0,50 \rightarrow \text{Bytový dům}$$

Do podlahové plochy každého jednotlivého bytu je třeba zahrnout i plochy teras či balkonů, které jsou nedílnou součástí bytů. V případě, že by byly sklepní kóje nedílnou součástí bytů, byla by jejich výměra rovněž do součtu zahrnuta.

2. provést kontrolu podlahových ploch jednotlivých bytů

Jako další musí být provedeno měření, které prokáže, zda se jedná o bytový dům pro sociální bydlení.

Vzhledem k tomu, že byty byty A 3.10, A 6.2 a A 7.3 mají výměru vyšší než 120 m², a tedy nesplňují podmínky pro zařazení do kategorie bytů pro sociální bydlení, nelze celou nemovitost nazvat jinak než BYTOVÝ DŮM.

Výpočty a výsledky měření uvádím v odst. 7.1.

Výsledkem tedy je, že od 1.1.2008 bude na stavební práce uplatňována základní sazba DPH, protože sníženou sazbu lze uplatnit pouze v případě pořízování bytového domu pro sociální bydlení.

Změna sazby ze snížené (dosud 5%) na základní (19%) s tím, že od 1.1.2008 již nebude mít společnost plný nárok na odpočet daně na vstupu by mělo za následek zvýšené náklady na výstavbu a to v řádech milionů. Daň z přidané hodnoty, kterou plátce daně uhradí, ale nemůže provést její odpočet na vstupu je nákladovou položkou. Legislativní úpravě se věnuji v odst. 3.1.4.

V současné době je na dostavbu potřeba ještě vynaložit ještě cca 42,000.000,-- Kč.

Navrhuji tento postup:

Pomoc, která je zákonem o dani z přidané hodnoty umožněna, vede přes uhrazené zálohy. Při poskytnutí zálohy dochází platbou k uskutečnění zdanitelného plnění, na které je povinen příjemce finančních prostředků vystavit daňový doklad. Sazba daně při poskytnutí zálohy na výstavbu bytového domu podléhalo do konce roku 2007 sazbě daně ve výši 5%. Celkem bylo na zálohách vyplaceno 40,000.000,-- Kč. Pokud by totiž zálohy uhrazené do konce roku 2007 nebyly, musel by dodavatel stavebních prací při poskytnutí služby vystavit daňový doklad k datu uskutečnění zdanitelného plnění, s platnou sazbou daně v roce 2008 ve výši 19%.

Jedná se o finanční prostředky, které musí naše společnost vynaložit v souvislosti s odvrácením negativního dopadu daňové reformy. Finanční prostředky byly naší společnosti poskytnuty formou poskytnutého úvěru, s úrokovým zatížením 5% p.a. Poskytnuté zálohy měly pokrýt zbývající část dostavby, tedy byly v naší společnosti vázány od 1.12.2007 do 30.6.2008.

Náklad, který musí naše společnost vynaložit, jsou úroky z poskytnutého úvěru. Výpočtem úroků lze dospět k částce, kterou naše společnost byla nucena vynaložit.

Legislativní úpravě se věnuji v odst. 3.2.4

Při výpočtu negativního dopadu již beru v úvahu krácení daně na vstupu koeficientem,

který odráží poměr mezi zdanitelným plněním a veškerým plněním, zdanitelným, i osvobozeným, bez nároku na odpočet daně z přidané hodnoty.

Výpočet negativního zatížení naší společnosti uvádím v odst. 7.2.

Doporučuji:

Na základě provedených propočtů doporučuji naší společnosti, aby svým dodavatelům stavebních prací uhradila do konce roku 2007 zálohy na stavební a dokončovací práce. Jedná se o způsob, kterým lze minimalizovat negativní dopad daňové reformy, a to o částku **1,340.203,-- Kč**.

Změna zákona č. 586/1992 Sb.

Podle novelizovaného zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů dochází ke zpřísněnému posuzování daňové znatelnosti uhrazených úroků z úvěrů a půjček. Pro developerské společnosti představují finanční náklady položku velice významnou. Nemožnost zahrnout úroky z přijatých půjček a úvěrů do daňově uznatelných nákladů znamenalo pro naši společnost jediné, a to navýšit základní kapitál

Doporučuji:

Na základě provedených výpočtů, do kterých jsem zakomponovala plánované výnosy z nájemného, plánované režijní a finanční náklady, plán odpisů jsem dospěla k závěru, že by naše společnost měla zvýšit svůj základní kapitál o dalších **20,000.000,-- Kč**, na budoucí hodnotu 50,000.000,-- Kč. Tyto finanční prostředky je pak vhodné použít k refinancování svých úvěrů.

Výpočet optimální výše základního kapitálu uvádím v odst. 7.3.

5.2. Daň z příjmů právnických osob

5.2.1. Zdaňovací období roku 2005

Za účetní období roku 2005 podávala společnost MAGNUM Living, s.r.o. daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob k datu 31.3.2006. Za zdaňované období ale vygenerovala společnost daňovou ztrátu ve výši cca 106 tis korun českých.

Nákup rozestavěné stavby žádným způsobem nepoznamenal hospodaření společnosti, protože se jednalo o pořízení dlouhodobého majetku, který nemá až do data jeho uvedení do užívání žádný vliv na daňové položky hospodaření.

Ztráta byla vygenerována v období, ve kterém o účetních operacích rozhodoval původní statutární zástupce. Tuto ztrátu nemůže naši společnost do budoucna využít jako daňový štít, protože ve zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena, došlo ke změně ve složení osob, které se podílí na kapitálu. *Legislativní úpravě této problematiky se věnuji v odst. 3.1.3*

Rekapitulace:

Z údajů společnosti k datu 31.12.2005 byly zjištěny tyto údaje

Tabulka 2 – Vybrané údaje k 31.12.2005

031	Pozemek	6,000.000
042	Pořízení dlouhodobého majetku	30,302.440
2005	Vlastní kapitál	51.000
2005	Daňová ztráta	105.800

5.2.2. Zdaňovací období roku 2006

Za účetní období roku 2006 podávala společnost MAGNUM Living, s.r.o. daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob k datu 31.3.2007. Za zdaňované období ale vygenerovala společnost ztrátu ve výši cca 800 tis korun českých. Jednalo se o nákladové úroky z poskytnutých finančních prostředků, dále pak náklady na provozní služby spočívající zejména ve službách účetních, daňových, pronájem a vedení sídla společnosti.

Rekapitulace:

Z údajů společnosti k datu 31.12.2006 byly zjištěny tyto údaje

Tabulka 3 – Vybrané údaje k 31.12.2006

031	Pozemek	7,000.000
042	Pořízení dlouhodobého majetku	63,534.793
2006	Vlastní kapitál	-1,268.000
2006	Daňová ztráta	794.300

5.2.3. Zdaňovací období roku 2007

Za účetní období roku 2007 podávala společnost MAGNUM Living, s.r.o. daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob k datu 31.3.2008. Za zdaňované období ale vygenerovala společnost ztrátu ve výši cca 5,800 tis korun českých. Jednalo se především o nákladové úroky z poskytnutých finančních prostředků, náklady na provozní služby spočívající zejména ve službách účetních, daňových, pronájem a vedení sídla společnosti.

Rekapitulace:

Z údajů společnosti k datu 31.12.2007 byly zjištěny tyto údaje

Tabulka 4 – Vybrané údaje k 31.12.2007

031	Pozemek	6,000.000
042	Pořízení dlouhodobého majetku	150,084.500
2006	Vlastní kapitál	13,080.000
2006	Daňová ztráta	794.300
2007	Daňová ztráta	6,832.000

5.2.4. Shrnutí daňové povinnosti k dani z příjmů

Společnost vytvořila v průběhu výstavby daňovou ztrátu. Ztrátu je možné odečíst od daňového základu nejvýše v pěti po sobě následujících obdobích. Rozpis, včetně plánovaného odečtu uvedu do tabulky

Tabulka 5 – Použití vytvořené daňové ztráty

Rok	Vzniklá daňová ztráta	Rok	Odečet daňové ztráty	Daňová povinnost celkem
2006	794.300	2009	794.300	2,024.000
2007	6,832.000	2009	1,230.000	
		2010	2,956.000	2,956.000

		2011	2,646.000	3,802.000
2008	9,983.000	2011	1,156.000	
		2012	4,702.000	4,702.000
		2013	4,125.000	5,610.000

Časová podmínka pro uplatnění daňové ztráty je splněná.

Po odečtu daňové ztráty vyměřené za období výstavby nemovitosti bude společnost hradit daň z příjmů.

Rok	Základ daně	Daň
2013	1,485.000	282.000
2014	6,682.000	1,251.000
2015	7,495.000	1,424.000

5.3. Daň z přidané hodnoty

5.3.1. Zdaňovací období 1-4 IV/2005

Celkový nárok na odpočet přijaté daně na vstupu, kterou společnost uplatnila za rok 2005 činila 2,212.592 Kč.

V tomto roce byla pořízena rozestavěná nemovitost, která byla nakoupena od plátce daně z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty byla nárokována v plné výši.

Stavba v tomto roce nebyla zahájena. Jiné náklady na pořízení stavby nevníkly.

Společnost neměla v tomto roce žádné uskutečněné zdanitelné plnění.

Finanční úřad odpočty uznal po provedeném místním šetření a finanční prostředky byly poukázány na účet společnosti MAGNUM Living, s.r.o.

5.3.2. Zdaňovací období 1-4 IV/2006

V průběhu roku 2006 nárokovala společnost plný odpočet daně na vstupu.

Tabulka 6 – Rekapitulace údajů o DPH za rok 2006

Typ daně	Sazba	Základ daně	Daň
Uskutečněná	5	-15 733 772	-786 664
Uskutečněná	19	28 112	5 342
Přijatá	5	24 064 100	1 203 205
Přijatá	19	9 344 722	1 775 498
Celkem			-3 760 025

Celková výše daně, jehož odpočet prověřoval správce daně na pravidelných místních šetřeních činila 3,760.025 Kč.

V tomto roce byly vráceny klientům rezervační zálohy na byty, byly provedeny opravy uskutečněných zdanitelných plnění, protože ukončením smlouvy o rezervaci bytů pominuly důvody pro držení záloh na budoucí zdanitelná plnění.

V první polovině roku byly zahájeny stavební práce na pořizované stavbě, dodávky stavebních prací byly převážně od jiných plátců daně z přidané hodnoty.

Daň z přidané hodnoty byla nárokována v plné výši.

Společnost měla uskutečněné zdanitelné plnění se základní sazbou daně z přidané hodnoty z titulu předfakturace nákladů na elektrickou energii na dodavatele stavebních prací.

5.3.3. Zdaňovací období 1-4 IV/2007

V průběhu roku 2007 nárokovala společnost plný odpočet daně na vstupu.

Tabulka 7 - Rekapitulace údajů o DPH za rok 2007

Typ daně	Sazba	Základ daně	Daň
Uskutečněná	5	9 863	493
Uskutečněná	19	173 248	32 917
Přijatá	5	155 715 323	7 785 650
Přijatá	19	7 161 248	1 360 644
Celkem			-9 112 884

Uskutečněné zdanitelné plnění, které naše společnost vykázala ve svých daňových přiznáních, se týkaly pouze předfakturace nákladů na elektrickou energii a spotřebu vody v průběhu výstavby, kterou jsme nárokovali po dodavatelích stavebních prací.

Převážná část stavebních prací byla provedena právě v tomto roce.

V měsíci prosinci 2007 byly uhrazeny zálohy dodavatelům stavebních prací v celkové výši cca 40,000.000,-- Kč. Dodavatelé vystavili na přijaté platby daňové doklady a naše společnost z nich následně uplatnila daň na vstupu.

5.3.4. Shrnutí daňové povinnosti k dani z přidané hodnoty

Naše společnost si za období 2005-2008, tedy za období, ve kterém probíhaly stavební práce uhradila svým dodavatelům celkem 14,337.589,-- Kč na dani z přidané hodnoty. Podle předběžných propočetů bude činit částka, o kterou bude nutné upravit odpočet daně podle § 78 celkem 7,021.067,-- Kč. V níže uvedených tabulkách jsou shromážděny data za jednotlivé roky.

Tabulka 8 - Sumář daňové povinnosti k DPH – daň na vstupu

Období	Základ daně na vstupu	Odpočít daně
2005	32 402 440	2 212 592
2006	24 064 100	1 203 205
	9 344 722	1 775 498
2007	155 715 323	7 785 650
	7 161 248	1 360 644
CELKEM	228 787 833	14 337 589

Tabulka 9 - Sumář daňové povinnosti k DPH – úprava odpočtu daně na vstupu

	Základ daně	DPH	49% DPH
I. etapa	223 604 755	13 511 283	6 620 529
Provozní režie	1 970 695	347 071	170 065
Celkem	228 744 826	14 328 708	7 021 067

5.4. Daň z nemovitostí

5.4.1. Zdaňovací období 2005

Dne 11.10.2004 bylo vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci dne 9.11.2004. Na základě tohoto stavebního povolení se z původní ostatní plochy stal pozemek stavební.

Daňová povinnost:

Podat do 31.1.2005 Dílčí přiznání k dani z nemovitostí za rok 2005

Tabulka 10 – Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2005

Označení parcely	Výměra (m2)	Označení	Právní vztah
1117/1	185	F - Stavební pozemek	V - Vlastník
1117/3	1 114	F - Stavební pozemek	V - Vlastník

Výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jednotka
Celková výměra druhu pozemku	1299	m2
Základ daně podle § 5, odst. 3	1299	m2
Sazba daně podle § 6, odst. 2	1,00	Kč / m2
Koeficient podle § 6, odst. 4	3,5	
Daň z pozemků	4 547	Kč
Daňová povinnost	4 547	Kč

Celková daňová povinnost v roce 2005 činí 4.547,-- Kč

5.4.2. Zdaňovací období 2006

V tomto období se daňová povinnost nemění, protože v průběhu roku 2005 nenastala žádná skutečnost, která by změnila vyměřenou daňovou povinnost. Společnost nemá povinnost podávat daňové přiznání k dani z nemovitostí.

Celková daňová povinnost v roce 2006 činí 4.547,-- Kč

5.4.3. Zdaňovací období 2007

V tomto období je společnost povinna podat daňové přiznání k dani z nemovitostí, protože v průběhu roku 2006 došlo k nákupu vedlejší nemovitosti, k odstranění stavby.

Daňová povinnost:

Podat do 31.1.2007 Dílčí přiznání k dani z nemovitostí za rok 2007

Tabulka 11 - Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2007

Označení parcely	Výměra (m2)	Označení	Právní vztah
1121	420	E – Zastavěná plocha a nádvoří	V - Vlastník

Výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jednotka
Celková výměra druhu pozemku	420	m2
Základ daně podle § 5, odst. 3	420	m2
Sazba daně podle § 6, odst. 2	0,10	Kč / m2
Koeficient podle § 6, odst. 4		
Daň z pozemků	42	Kč
Daňová povinnost	42	Kč

Celková daňová povinnost v roce 2007 činí 4.589,-- Kč, skládá se:

Z daňové povinnosti 4.547,-- Kč ze stavebních pozemků na parc.č. 1117/1 a 1117/3 a 42,-- Kč ze zastavěné plochy na parc.č. 1121.

5.4.4. Zdaňovací období 2008

V tomto období je společnost povinna podat daňové přiznání k dani z nemovitostí, protože v průběhu roku 2007 došlo k nabytí právní moci stavebního povolení na vedlejší pozemek.

Daňová povinnost:

Podat do 31.1.2008 Přiznání k dani z nemovitostí za rok 2008

Tabulka 12 - Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2008

Označení parcely	Výměra (m2)	Označení	Právní vztah
1121	420	F - Stavební pozemek	V - Vlastník

Výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jednotka
Celková výměra druhu pozemku	420	m2
Základ daně podle § 5, odst. 3	420	m2
Sazba daně podle § 6, odst. 2	1,00	Kč / m2
Koeficient podle § 6, odst. 4	3,50	
Daň z pozemků	1 470	Kč
Daňová povinnost	1 470	Kč

Celková daňová povinnost v roce 2008 činí 6.017,-- Kč, skládá se:

Z daňové povinnosti ze stavebních pozemků na parc.č. 1117/1, 1117/3 a 1121.

5.4.5. Zdaňovací období 2009

V tomto období je společnost povinna podat daňové přiznání k dani z nemovitostí, protože v průběhu roku 2008 dojde k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Daňová povinnost:

Podat do 31.1.2009 Přiznání k dani z nemovitostí za rok 2009

Tabulka 13 - Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2009

Označení parcely	Výměra (m2)	Označení	Právní vztah	Výměra zastavěná nemovitými stavbami
1117/1	185	E – Zastavěná plocha a nádvoří	V - Vlastník	185
1117/3	1 114	E – Zastavěná plocha a nádvoří	V - Vlastník	1 114

Výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jednotka
Celková výměra druhu pozemku snižená o zastavěnou plochu	0	m2
Základ daně podle § 5, odst. 3	0	m2
Sazba daně podle § 6, odst. 2	0,10	Kč / m2
Daň z pozemků	0	Kč
Daňová povinnost	0	Kč

Stavba na parcele	Rok dokončení stavby	Právní vztah	Výměra zastavěné plochy stavby
1117/1	2008	V - Vlastník	185
1117/3	2008	V - Vlastník	1 114

Výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jednotka
Základ daně ze staveb – výměra zastavěné plochy stavby	1299	m ²
Základní sazba daně podle §11, odst. 1	10	Kč / m ²
Počet nadzemních podlaží dalších	7	
Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží	5,25	Kč
Koeficient podle § 11, odst. 3 a 4	1,50	
Výsledná sazba daně	22,88	Kč/m ²
Daň ze staveb	29 722	Kč
Daňová povinnost	29 722	Kč

Celková daňová povinnost v roce 2009 činí 31.192,-- Kč, skládá se:

Z daňové povinnosti 29.722,-- Kč ze staveb na parc.č. 1117/1 a 1117/3 a 1.470,-- Kč ze stavebního pozemku na parc.č. 1121.

5.4.6. Shrnutí daňové povinnosti k dani z nemovitostí

Tabulka 14 - Sumář daňové povinnosti k dani z nemovitostí

Rok	Daňová povinnost
2005	4 547,--
2006	4 547,--
2007	4 589,--
2008	6 017,--
Celkem I	19 700,--
2009	31 192,--

Daňová povinnost, která naší společnosti vznikla v průběhu výstavby nemovitosti, činila 19.700,-- Kč.

Po provedené kolaudaci bude společnost za nemovitost hradit daň z nemovitostí ve výši 31.192,-- Kč ročně, a to do doby, než dobuduje a zkolauduje přístavbu, jejíž výstavba začne ve druhé polovině roku 2008.

6. VÝPOČTOVÁ ČÁST

6.1. Dopad změny zákona č. 235/2004 Sb., v návaznosti na § 48 a)

Výpočet, zda se jedná o bytový dům

1. Přezkum podlahové plochy budované nemovitosti

Do tabulky, která tvoří *Přílohu 1* této práce, jsem detailně uvedla výměry jednotlivých bytů a jejich příslušenství.

2. Interpretace výsledku prvního měření

Vzhledem k tomu, že poměr plochy připadající na byty ku ploše připadající na byty a nebytové prostory je 0,74 (tedy vyšší než 0,50) platí pro budovanou nemovitost, že se jedná o bytový dům.

Výpočet, zda se jedná o byty pro sociální bydlení

1. Zjištění přesných výměr bytů, s vyznačením bytů, jejichž podlahová plocha místností je nižší než 120m².

Podle výše uvedené tabulky je zřejmé, že byty s označením A 3.10, A 6.2 a A 7.3 mají podlahovou plochu vyšší než 120m²

2. Interpretace výsledku druhého měření

V nemovitosti, která je po provedeném měření zjištěna jako bytový dům se nacházejí i byty, které nesplňují definici bytu pro sociální bydlení. Z toho důvodu je pořizovaná nemovitost zařazena do kategorie BYTOVÝ DŮM.

6.2. Dopad změny zákona č. 235/2004 Sb., uplatnění Závěrečných ustanovení

a) Varianta bez uhrazené zálohy

Vzhledem k tomu, že společnost pořizuje bytový dům, který nesplňuje kritérium sociálního bydlení, a tedy možnost použití snížené sazby daně z přidané hodnoty, jsou dodávky od 1.1.2008 zdaňovány základní sazbou daně. Společnost použije nemovitost jak pro své zdanitelné příjmy, které se zdaňují daní z přidané hodnoty, tak pro příjmy od daně osvobozené bez nároku na odpočet daně na vstupu, proto při úpravě odpočtu daně podle § 78 smí nárokovat daň na vstupu jen v poměru, v jakém budou příjmy podléhat dani na výstupu, tedy po provedeném odborném odhadu zhruba ve výši 51%. V konkrétním případě by činila daň na vstupu, kterou by si společnost od 1.1.2008 nemohla uplatnit (49%) celkem 3,724.000,-- Kč. Sazba daně z příjmů pro rok 2008 má činit 21%. Pokud daň na vstupu, kterou si naše společnost nemůže uplatnit zahrnu do daňově uznatelných nákladů, činí úspora z titulu nižší uhrazené daně z příjmů právnických osob částku 782.040,--, negativní dopad daňové reformy na naši firmu by se tedy dal vypočítat jako daň, kterou naše společnost uhradila, ale nemohla uplatnit na vstupu mínus úspora na dani z příjmů právnických osob, tedy $3,724.000 - 782.040 = 2,941.960$ Kč.

Tabulka 15 - Výpočet negativního dopadu I

Částka	DPH 19%	Nárok na odpočet 51%	Daň uhrazená, bez nároku na odpočet	Úspora z titulu nižší daně z příjmu	Negativní dopad
40,000.000,--	7,600.000,--	3,876.000,--	3,724.000,--	782.040,--	2,941.960,--

b) Varianta s uhrazenou zálohou

Společnost se v souladu s Přejídnými ustanoveními k zákonu o dani z příjmů rozhodla, že vynaloží finanční prostředky na úrok z přijatého krátkodobého úvěru a poskytne svým dodavatelům stavebních dodávek zálohy na dostavbu nemovitosti.

Úrokové zatížení z přijatého úvěru činí 1,047.541,--, jedná se o úrok ve výši 4,5% p.a. z přijatého úvěru ve výši 40,000.000,-- na dobu 213 dnů, tedy od doby poskytnutí do doby dokončení stavebního díla. A dále daň na vstupu, kterou si naše společnost nemůže vynárokovat činí 980.000,-- to je výše daně na vstupu, pokud je základ daně zdaněn podle platného zákona č. 235/2004 do 31.12.2007, tedy sazbou ve výši 5%. Celkem činí náklady 2,027.541,-- Kč. Sazba daně z příjmů pro rok 2008 má činit 21%, na dani z příjmů právnických osob tedy úspora činila 425.784,--, negativní dopad na naši firmu byl 1,601.757,-- Kč..

$$1,047.541 + 980.000 = 2,027.541$$

$$2,027.541 * 0,21 = 425.784,--$$

$$2,027.541 - 425.784 = \mathbf{1,601.757}$$

Tabulka 16 – Výpočet negativního zatížení II

Částka	Úrok	Poskytnuto	Vyúčtováno	Dnů	Úrok
40,000.000,--	4,5 % p.a.	1.12.2007	30.6.2008	213	1,047.541,--

Částka	DPH 5%	Nárok na odpočet 51%	Daň uhrazená, bez nároku na odpočet	Negativní dopad
40,000.000,--	2,000.000,--	1,020.000,--	980.000,--	1,601.757,--

c) Výpočet negativního dopadu daňové reformy

Výpočtem rozdílu mezi částkami, které naše společnost vynaloží za platnosti novelizovaného zákona o dani z přidané hodnoty a kterou by vynaložil podle zákona o

DPH platného k 31.12.2007 dostaneme částku, která představuje negativní dopad daňové reformy do hospodaření naší společnosti. Tato částka činí **1,340.203,-- Kč**.

Na tomto místě nezbyvá než konstatovat, že pokud existuje oblast, kterou poslední daňová reforma postihla opravdu výrazně, tak je to právě oblast developerských projektů.

Tabulka 17 – Porovnání dopadů obou variant

Negativní zatížení I (varianta bez uhrazené zálohy)	Negativní zatížení II (varianta s uhrazenou zálohou)	Rozdíl (úspora)
2,941.960,--	1,601.757,--	1,340.203,-- Kč.

6.3. Dopad změny zákona č. 586/1992 Sb., v návaznosti na § 25/1w)

Výpočet optimální výše základního kapitálu

1. Plán splácení bankovního úvěru

Pro výpočet optimální výše základního kapitálu je nejdůležitější znát úvěrové zatížení.

Nejdříve jsem sestavila tabulku, ve které jsem modelovala splácení úvěru do doby, kdy začne platit ustanovení o omezené daňové uznatelnosti uhrazených úroků, tedy od 1.1.2010. Naše společnost totiž uzavřela smlouvu o poskytnutí bankovního úvěru v roce 2006, proto se na ni bude novela zákona o dani z příjmů právnických osob vztahovat poprvé za rok 2010, kdy bude muset provést testování na konci účetního období kalendářního roku 2010. Zkušebně provedu propočet právě roku 2010, protože postupným splácením bude klesat výše závazku z titulu poskytnutého úvěru. Pokud splní naše společnost kriteria pro výši vlastního kapitálu pro rok 2010, pak splní všechny roky následné. Tabulka tvoří *Přílohu 2*.

2. Plán výnosů a nákladů na budoucí období, prověření výše vlastního kapitálu

Při plánování tržeb a nákladů spojených s vlastnictvím budované nemovitosti jsem vycházela z předběžných kalkulací.

Plán vybraných ukazatelů a poznámky k výpočtu jsem uvedla v *Příloze 3*.

3. Porovnání stavu závazků z titulu bankovního úvěru a stavu vlastního kapitálu

Výsledky z předcházejících dvou tabulek budu nyní aplikovat při testování, zda hodnota průměrného stavu závazků je nižší, než čtyřnásobek vlastního kapitálu.

Tabulka 18 – Výpočet optimální výše základního kapitálu

Sledovaná položka	Částka
1. Stávající stav - ZK ve výši 30,000.000,-- Kč	
<i>Stav závazku z titulu bank.úvěru na začátku období (Kč)</i>	99 002 000
<i>Stav závazku z titulu bank.úvěru na konci období (Kč)</i>	92 281 000
Průměrný stav bankovního úvěru	95 641 500
<i>Stav vlastního kapitálu na začátku období (Kč)</i>	4 973 000
<i>Stav vlastního kapitálu na konci období (Kč)</i>	7 929 000
Průměrný stav vlastního kapitálu k 31.12.2010 (v tis. Kč)	6 451 000
Čtyřnásobek vlastního kapitálu (v tis. Kč)	25 804 000
Průměrný stav bankovního úvěru	95 641 500
2. Cílový stav – zvýšení ZK o 20,000.000,-- Kč	

<i>Stav závazku z titulu bank.úvěru na začátku období (Kč)</i>	<i>99 002 000</i>
<i>Stav závazku z titulu bank.úvěru na konci období (Kč)</i>	<i>92 281 000</i>
Průměrný stav bankovního úvěru	95 641 500
<i>Stav vlastního kapitálu na začátku období (Kč)</i>	<i>24 973 000</i>
<i>Stav vlastního kapitálu na konci období (Kč)</i>	<i>27 929 000</i>
Průměrný stav vlastního kapitálu k 31.12.2010 (v tis. Kč)	26 451 000
Čtyřnásobek vlastního kapitálu (v tis. Kč)	105 804 000
Průměrný stav bankovního úvěru	95 641 500

Vzhledem k tomu, že je nezbytné mít v tomto případě vytvořenou rezervu, doporučila jsem společnosti navýšení základního kapitálu na 50,000.000 Kč.

4. Závěr

Zvýšení základního kapitálu projedná valná hromada, společníci své vklady splatí a Krajský soud poté zvýšení základního kapitálu zapíše. Je nezbytné, aby navýšení základního kapitálu o 20,000.000,-- Kč proběhlo nejpozději v průběhu roku 2009, a to z toho důvodu, aby zvýšená hodnota základního kapitálu již figurovala ve stavu vlastního kapitálu na začátku účetního období roku 2010.

6.4. Dopad změny podnikatelského záměru

Vzhledem k tomu, že společnost přijaté zdanitelné plnění použije pro své uskutečněné zdanitelné plnění podléhající dani z přidané hodnoty na výstupu i od daně z přidané hodnoty osvobozené bez nároku na odpočet daně na vstupu, bude naše společnost upravovat odpočet daně. Abych ve své diplomové práci mohla provádět výpočty daňového zatížení, rozhodla jsem se namodelovat, jakou výši daně z přidané hodnoty bude naše společnost povinna vrátit do státního rozpočtu prostřednictvím posledního

daňového přiznání v roce 2008.

1. Rozčlenění budoucích výnosů

Nejprve je nutné roztrždit plánované tržby z nájemného podle toho, z jakých částí bytového domu budou dosahovány.

Tabulka 19 – Rozdělení předpokládáných výnosů

Předpokládané výnosy celkem	18 304 000
z toho	
Pronájem nebytových prostor	3 373 000
Pronájem parkovacích míst	1 891 000
Pronájem bytů	10 694 000
Pronájem kancelářských studií	2 346 000

2. Kvalifikovaný odhad poměru pronajatých bytů

U toho propočtu jsem vycházela z poměrů, jakých dosahují sesterské společnosti, které vlastní a pronajímají srovnatelné nemovitosti. Porovnávala jsem hodnoty nájmu, které společnost poskytuje s daní z přidané hodnoty a nájmu, které společnosti poskytují neplátcům daně z přidané hodnoty, tedy od daně z přidané hodnoty osvobozené bez nároku na odpočet daně na vstupu. Nejdříve jsem vypočetla podíly v jednotlivých nemovitostech a následně jsem údaje sloučila.

Údaje jsem shromáždila do tabulky, která tvoří *Přílohu 4*.

3. Sestavení souhrnného přehledu

Tabulka 20 – Souhrnný přehled nájemních vztahů

MAGNUM II + III		
Celkem (byty + komer.)	1 973 407,80 Kč	398 292,50 Kč
Poměr (byty + komer.)	83,21%	16,79%
Celkem (byty)	71 130,00 Kč	370 792,50 Kč
Poměr (byty)	16,10%	83,90%

V tomto přehledu porovnávám hodnoty nájmu ze dvou nemovitostí, které dvě různé společnosti poskytují buď s daní, anebo bez daně z přidané hodnoty. Výsledkem je zjištění, že **16,1 %** bytů v nemovitosti lze pronajmout jiným plátcům daně k uskutečňování jejich ekonomické činnosti. Tento údaj je dostačující pro mé účely, protože u ostatních nájmu budu vycházet z předpokladu, že

- nebytové prostory pronajmeme plátcům daně, tedy rozhodneme se nájmy zdaňovat dobrovolně a tuto skutečnost oznámíme správci daně,
- nájemné za parkovací místa budeme zdaňovat daní z přidané hodnoty,
- ostatní byty, ty, u kterých bude nájemní vztah uzavřený s neplátcem daně z přidané hodnoty, či s fyzickou osobou, která byt bude užívat pro své soukromé účely budou od daně z přidané hodnoty osvobozeny.

4. Aplikace do dat naší společnosti

Tabulka 21 – Předpokládané rozdělení výnosů z nájemného

Pronájmy zdaňované DPH	9 331 734
z toho	
Pronájem nebytových prostor	3 373 000
Pronájem parkovacích míst	1 891 000
Pronájem kancelářských studií	2 346 000
Pronájem bytů (16,1% z celku)	1 721 734

Pronájmy osvobozené od DPH	8 972 266
83,9 % z celku	

5. Stanovení podílu pro výpočet koeficientu

Tabulka 22 – Předběžné stanovení vypořádacího koeficientu

Pronájmy zdaňované DPH	9 331 734
Nájmy celkem	18 304 000
Podíl	0,50981938

6. Přepočet přijaté daně na vstupu za všechna období

Tabulka 23 – Předběžné stanovení výše přijaté daně určené k úpravě

	Základ daně	DPH	49% DPH
I. etapa	223 604 755	13 511 283	6 620 529
Provozní režie	1 970 695	347 071	170 065
Celkem	228 744 826	14 328 708	7 021 067

7. Závěr

Naše společnost bude pronajímat nemovitost jak plátcům, tak i neplátcům. Přesný poměr, ve kterém budou pronájmy poskytovány, zjistím až poté, co společnost provede roční zúčtování daně z přidané hodnoty, tedy na konci zdaňovacího období roku 2008. Od data vystavení prvního daňového dokladu (předpokládám v červenci 2008), který bude obsahovat platbu za nájem od daně z přidané hodnoty osvobozený, bude používán zálohový koeficient pro přepočet daně na vstupu, který bude vypočtený podle výše uvedeného postupu, bude tedy činit 0,51. Jako podklad o výpočtu zálohového koeficientu pro správce daně použiji výše uvedené propočty.

7. ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se snažila o vytvoření uceleného obrazu o daňových povinnostech, které obchodní společnosti vyplývají z vlastnictví nemovitosti. Toto jsem demonstrovala na skutečně existujícím podnikatelském subjektu, který v nedávné minulosti započal a nyní dokončuje výstavbu bytového komplexu.

Výsledkem mé práce je nejenom vyčíslení výše daně, kterou má společnost uhradit, ale také doporučení, jak své daňové povinnosti může společnost optimalizovat a pokyny pro blízkou budoucnost, jak dostát svým zákonným povinnostem.

Naše společnost postavila bytový dům, jehož pořizovací cena z účetnictví činí cca 225,000 tisíc korun českých.

Celkem uhradila svým dodavatelům 14,338 tisíc Kč na dani z přidané hodnoty. Z této částky naše společnost vrátí do státního rozpočtu cca 7,021 tisíc korun českých co by částku, kterou si naše společnost nemohla na vstupu uplatnit jako odpočet.

Při výstavbě vznikaly naší společnosti režijní, provozní a finanční náklady, po jejichž promítnutí do daňově uznatelných nákladů vznikla daňová ztráta ve výši 17,609 tisíc korun českých. Tuto daňovou ztrátu použije naše společnost jako svůj daňový štít až do roku 2013, kdy naposledy uplatní zhruba 1,485 tisíc daňové ztráty. Za roky 2013, 2014, 2015 potom uhradí na dani z příjmů právnických osob asi 2,957 tisíc korun českých. Tržby z nájemného jsou očekávány kolem 20,000 tisíc korun českých ročně a z předběžných propočtů je možné vyčíslit, že již v prvním roce plného provozu, tedy jeden rok po kolaudaci, dosáhne společnost účetního zisku.

Za dobu výstavby bylo uhrazeno na dani z nemovitostí celkem 20 tisíc korun českých. Po kolaudaci bude hrazeno ročně 31 tisíc korun českých. Změna nastane v okamžiku, kdy se zkolauduje Etapa II.

Do budoucna se nesmí zapomenout na povinnost upravovat nárok na odpočet daně na vstupu při pořizování dlouhodobého majetku, a to vždy v daňovém přiznání k dani z přidané hodnoty za poslední zdaňovací období let 2009, 2010, 2011 a 2012.

Dále by společnost měla navýšit základní kapitál o 20,000 tisíc korun tak, aby nenastaly

problémy při uplatňování bankovních úroků do daňově uznatelných nákladů, které v letech 2010 a 2011 činí zhruba 4,000 tisíc korun a v dalších letech postupně klesají.

Myslím si, že cíl, který jsem si na počátku stanovila, jsem splnila a domnívám se, že má diplomová práce může posloužit také jako metodická pomůcka mým kolegům.

8. POUŽITÁ LITERATURA

1. KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2003. 264 s. ISBN 80-86395-84-7.
2. KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie – úvod do problematiky*. Praha: ASPI, 2005. 112 s. ISBN 80-7357-092-0.
3. SKÁLA, M. *Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky*. Praha: ASPI, 2004. 148 s. ISBN 80-7357-042-4.
4. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. [online]. [cit. 2008-02-15]. URL: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/182_795.html>.
5. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. [online]. [cit. 2008-01-31]. URL: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/182_690.html>.
6. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. [online]. [cit. 2008-02-05]. URL: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/>>.
7. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. [online]. [cit. 2008-02-15]. URL: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/182_3116.html>.
8. Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů. [online]. [cit. 2008-01-28]. URL: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/www.sbirka.cz_NOVE_07-261_pdf.pdf>.
9. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. [online]. [cit. 2007-12-19]. URL: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto/>>.
10. Vyhláška 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991, o účetnictví. [online]. [cit. 2008-02-01].

URL: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto-v2002-500/>>.

11. České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.. [online]. [cit. 2008-02-01].

URL: <<http://business.center.cz/business/finance/ucetnictvi/ceske-ucetni-standardy/podnikatele/>>.

12. URL: <<http://anenske-terasy.magnum.cz/>>. [online]. [cit. 2008-02-15].

13. URL:

<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ref_verej_financ_34754.html>. [online]. [cit. 2008-02-15].

14. URL: <http://prazsky.denik.cz/zpravy_region/do-prahy-prichazi-novy-trend-v-luxusnim20080416.html>. [online]. [cit. 2008-02-15].

9. SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Rozdělení daňových povinností podle typu zdanitelného plnění.....	47
Tabulka 2 – Vybrané údaje k 31.12.2005.....	51
Tabulka 3 – Vybrané údaje k 31.12.2006.....	52
Tabulka 4 – Vybrané údaje k 31.12.2007.....	53
Tabulka 5 – Použití vytvořené daňové ztráty	53
Tabulka 6 – Rekapitulace údajů o DPH za rok 2006.....	55
Tabulka 7 - Rekapitulace údajů o DPH za rok 2007	56
Tabulka 8 - Sumář daňové povinnosti k DPH – daň na vstupu.....	57
Tabulka 9 - Sumář daňové povinnosti k DPH – úprava odpočtu daně na vstupu	57
Tabulka 10 – Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2005.....	58
Tabulka 11 - Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2007.....	59
Tabulka 12 - Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2008.....	60
Tabulka 13 - Výpočet daňové povinnosti k dani z nemovitostí za rok 2009.....	61
Tabulka 14 - Sumář daňové povinnosti k dani z nemovitostí.....	63
Tabulka 15 - Výpočet negativního dopadu I	65
Tabulka 16 – Výpočet negativního zatížení II.....	66
Tabulka 17 – Porovnání dopadů obou variant	67
Tabulka 18 – Výpočet optimální výše základního kapitálu.....	68
Tabulka 19 – Rozdělení předpokládaných výnosů.....	70

Tabulka 20 – Souhrnný přehled nájemních vztahů	70
Tabulka 21 – Předpokládané rozdělení výnosů z nájemného	71
Tabulka 22 – Předběžné stanovení vypořádacího koeficientu.....	72
Tabulka 23 – Předběžné stanovení výše přijaté daně určené k úpravě.....	72

10. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Rozdělení bytů podle jejich dispozičního řešení	80
Příloha 2 - Model úvěrového zatížení a výše úroků	82
Příloha 3 – Plán vybraných ukazatelů do roku 2015	83
Příloha 4 – Údaje o rozdělení nájemních vztahů MAGNUM II a MAGNUM III	85

Příloha 1 - Rozdělení bytů podle jejich dispozičního řešení

Patro NP	Označení	Kategorie	Plocha m2	Plocha teras m2	Plocha lodžie a balkónu m2	Plocha celkem m2
NP-0	Garáže		852,30			852,30
NP-1	K1	Restaurace	533,97	0,00	0,00	533,97
NP-1	K2	Komerce	140,00	0,00	0,00	140,00
NP-1			673,97	0,00	0,00	673,97
	A-6.5	1+kk+prac	45,40	13,60	0,00	59,00
	A-7.5	1+kk	32,50	28,40	0,00	60,90
						119,90
	A-2.1	2+kk+prac	103,40	29,00	0,00	132,40
	A-2.3	2+kk+prac	57,00	0,00	6,70	63,70
	A-2.4	2+kk+prac	57,00	0,00	6,70	63,70
	A-2.6	2+kk	33,70	0,00	3,00	36,70
	A-2.7	2+kk	31,30	0,00	6,40	37,70
	A-2.8	2+kk	38,90	0,00	2,10	41,00
	A-2.10	2+kk+prac	69,20	0,00	4,20	73,40
	A-3.1	2+kk+prac	78,20	31,10	0,00	109,30
	A-3.3	2+kk+prac	65,00	0,00	16,80	81,80
	A-3.4	2+kk+prac	65,00	0,00	16,80	81,80
	A-3.6	2+kk	39,40	0,00	0,00	39,40
	A-3.7	2+kk	32,50	0,00	6,70	39,20
	A-3.8	2+kk	39,50	0,00	1,80	41,30
	A-4.1	2+kk	55,50	29,02	0,00	84,52
	A-4.3	2+kk+prac	65,00	0,00	16,40	81,40
	A-4.4	2+kk+prac	65,00	0,00	16,40	81,40
	A-4.6	2+kk	39,40	0,00	0,00	39,40
	A-4.7	2+kk	32,50	0,00	6,70	39,20
	A-4.8	2+kk	39,50	0,00	1,80	41,30
	A-5.1	2+kk	54,00	10,60	0,00	64,60
	A-5.3	2+kk+prac	63,90	0,00	16,40	80,30
	A-5.4	2+kk+prac	63,80	0,00	16,40	80,20
	A-5.6	2+kk	38,40	0,00	0,00	38,40
	A-5.7	2+kk	31,70	0,00	6,70	38,40
	A-5.8	2+kk	36,70	0,00	1,80	38,50
	A-6.3	2+kk	55,00	15,80	0,00	70,80
	A-6.4	2+kk	58,30	35,00	0,00	93,30
	A-6.6	2+kk	47,70	8,60	0,00	56,30
	A-7.1	2+kk	39,60	17,50	0,00	57,10
	A-7.2	2+kk	50,60	40,50	0,00	91,10
						1 917,62
	A-2.2	3+kk	90,20	18,80	0,00	109,00
	A-2.5	3+kk	75,00	0,00	6,00	81,00

	A-2.11	3+kk	78,20	26,70	0,00	104,90
	A-3.2	3+kk	98,10	0,00	10,70	108,80
	A-3.5	3+kk	94,00	0,00	7,60	101,60
	A-3.10	3+kk	132,20	28,20	4,00	164,40
	A-4.2	3+kk	98,10	0,00	10,70	108,80
	A-4.5	3+kk	94,00	0,00	7,30	101,30
	A-4.10	3+kk	106,30	28,20	4,00	138,50
	A-5.2	3+kk	85,60	21,30	2,00	108,90
	A-5.5	3+kk	93,20	0,00	7,60	100,80
	A-5.10	3+kk	79,30	28,70	0,00	108,00
	A-6.1 mez	3+kk	107,60	21,20	0,00	128,80
	A-6.2 mez	3+kk	147,70	123,70	0,00	271,40
						1 736,20
	A-1.1	4+kk	105,10	31,20	0,00	136,30
						136,30
	A-7.3 mez	5+kk	230,85	212,71	0,00	443,56
						443,56
	Celkem					5 879,85

Sumář:

Byty	4353,58		
Garáže	852,3		
Komerční prostor	140	4353,58	
Restaurace	533,97	----- =	0,74042365
Celkem	5879,85	5879,85	

Příloha 2 - Model úvěrového zatížení a výše úroků

Rok	Měsíc	Stav bankovního úvěru	Úrok (4,5% p.a.)	Splátka úvěru	Úrok kumulace
2008	1	110000000	412 500		
	2	110000000	412 500		
	3	110000000	412 500		
	4	110000000	412 500		
	5	110000000	412 500		
	6	110000000	412 500		
	7	110000000	412 500	611000	
	8	109389000	410 209	611000	
	9	108778000	407 918	611000	
	10	108167000	405 626	611000	
	11	107556000	403 335	611000	
	12	106945000	401 044	611000	4 915 631
2009	1	106334000	398 753	611000	
	2	105723000	396 461	611000	
	3	105112000	394 170	611000	
	4	104501000	391 879	611000	
	5	103890000	389 588	611000	
	6	103279000	387 296	611000	
	7	102668000	385 005	611000	
	8	102057000	382 714	611000	
	9	101446000	380 423	611000	
	10	100835000	378 131	611000	
	11	100224000	375 840	611000	
	12	99613000	373 549	611000	4 633 808
2010	1	99002000	371 258	611000	
	2	98391000	368 966	611000	
	3	97780000	366 675	611000	
	4	97169000	364 384	611000	
	5	96558000	362 093	611000	
	6	95947000	359 801	611000	
	7	95336000	357 510	611000	
	8	94725000	355 219	611000	
	9	94114000	352 928	611000	
	10	93503000	350 636	611000	
	11	92892000	348 345	611000	
	12	92281000	346 054	611000	4 303 868

Příloha 3 – Plán vybraných ukazatelů do roku 2015

Sledované položky	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Výnosy z nájemného		8800	18304	18853	19418	20001	20601	21219	21856
Zvýšení základního kapitálu	30000	20000							
Vlastní kapitál	-17068	2949	24973	27929	31731	36432	41760	47092	53163
Odpisy dlouhodobého majetku		3764	7467	7467	7467	7467	7467	7467	7467
Režijní služby		1080	1440	1483	1528	1574	1621	1670	1720
Opravy - rezerva			150	150	150	180	180	200	200
Provozní náklady		300	300	300	300	300	300	300	300
Úroky bankovní		4916	4634	4304	3974	3674	3314	2984	2654
Úroky nebankovní		1400	1400	1300	1300	1200	1200	1100	1100
DPH bez nároku na odpočet		7323	889	893	897	904	909	916	920
Zisk		-9983	2024	2956	3802	4702	5610	6582	7495
Uplatněná ztráta			-2024	-2956	-3802	-4702	-4125		
Základ daně			0	0	0	0	1485	6582	7495
Daň z příjmů		0	0	0	0	0	282	1251	1424

Poznámky k jednotlivým položkám v tabulce:

Při plánování výnosů jsem postupovala tak, že za rok 2008 jsem uvažovala výnosy snížené o náběhovou křivku, při postupném obsazování prostor určených k pronájmu, v následujících letech jsem prováděla indexaci o inflační koeficient, který uvažuji ve výši 0,03.

V položce Zvýšení základního kapitálu uvažuji s navýšením o 20.000 tis. Kč.

Při stanovování odpisů dlouhodobého majetku jsem postupovala tak, že předpokládám pořizovací cenu dlouhodobého majetku 224,010.000,-- Kč, zařazení do užívání od 1.7.2008, a to po provedené kolaudaci stavby, zařazení majetku do odpisové skupiny č. 5 (položka 5-1), s dobou odepisování 30 let.

V položce režijních služeb jsou zahrnuty služby administrativní, správcovské, telekomunikační.

Uvažuji rezervu na drobné opravy.

V položce provozních nákladů je zahrnuto především pojištění nemovitosti.

V položce bankovních úroků jsou zahrnuty úroky z přijatého bankovního úvěru.

V položce nebankovních úroků jsou zahrnuty úroky z přijatých úvěrů od spřízněných osob.

V položce DPH bez nároku na odpočet daně je zahrnuta uhrazená daň, kterou si naše společnost nemůže nárokovat na vstupu, protože krátí daň na vstupu koeficientem a neuplatněnou daň zahrnuje do daňově uznatelných nákladů.

Zisk je počítán jako rozdílová položka mezi výnosy a náklady.

Uplatněná ztráta může snížit základ daně ke zdanění v nejvýše pěti zdaňovacích obdobích.

Daň z příjmů uvažují od roku 2013 a dále ve výši 19% ze základu daně.

Příloha 4 – Údaje o rozdělení nájemních vztahů MAGNUM II a MAGNUM III

MAGNUM II		
Nájemce	Nájem podléhající DPH (částka bez DPH)	Nájem bez DPH
1		7 900,00 Kč
2		16 000,00 Kč
3	319 440,00 Kč	
4	17 000,00 Kč	
5	2 500,00 Kč	
6		16 500,00 Kč
7		12 000,00 Kč
8		15 000,00 Kč
9		12 000,00 Kč
10		10 000,00 Kč
11		13 500,00 Kč
12		13 000,00 Kč
13		13 000,00 Kč
14		15 000,00 Kč
15		11 900,00 Kč
16		10 000,00 Kč
17	453 013,80 Kč	
18		12 592,50 Kč
19	10 000,00 Kč	
20		4 700,00 Kč
Celkem (byty + komer.)	801 953,80 Kč	183 092,50 Kč
Poměr (byty + komer.)	81,41%	18,59%
Celkem (byty)	29 500,00 Kč	183 092,50 Kč
Poměr (byty)	13,88%	86,12%

MAGNUM III		
Nájemce	Nájem podlehající DPH částka bez DPH	Nájem bez DPH
1	231 304,00 Kč	
2	42 600,00 Kč	
3		27 500,00 Kč
4		17 400,00 Kč
5	4 800,00 Kč	
6		31 450,00 Kč

7		18 900,00 Kč
8		22 000,00 Kč
9	851 120,00 Kč	
10		23 700,00 Kč
11	17 500,00 Kč	
12		18 000,00 Kč
13	24 130,00 Kč	
14		56 250,00 Kč
Celkem (byty + komer.)	1 171 454,00 Kč	215 200,00 Kč
Poměr (byty + komer.)	84,48%	15,52%
Celkem (byty)	41 630,00 Kč	187 700,00 Kč
Poměr (byty)	18,15%	81,85%