



Dane – očekávané zmeny v roku 2016

Peter Ďanovský

Real Estate Market 2016

Bratislava, 26. október 2016



Skupina TPA

Sme jednou z najväčších poradenských spoločností v regióne strednej a juhovýchodnej Európy poskytujúcich služby daňového poradenstva, účtovníctva, auditu a podnikateľského poradenstva.





The Baker Tilly Europe Alliance

Skupina TPA tvorí spolu s renomovanou nemeckou poradenskou spoločnosťou **Baker Tilly Roelfs** a s významnou poradenskou sieťou **Baker Tilly International** alianciu **Baker Tilly Europe Alliance**.

Baker Tilly Europe Alliance



Témy prezentácie

■ Zmeny v daňových zákonoch platné v roku 2016

- Platíme vyššie pokuty
- DPH – samozdaňujeme stavebné práce a dodanie stavieb
- Daň z príjmov – žiadne významné zmeny

■ Čo nás čaká v roku 2017?

- Poplatok za rozvoj
- Daň z dividend
- Zmeny v zdravotnom a v sociálnom poistení
- Sadzby dane z príjmov
- Zlepšenie paušálnych výdavkov
- DPH - samozdanenie stavebných prác – zjednodušenie

■ DPH - dôležitý faktor pri financovaní kúpy nehnuteľnosti

Čo je nové v tomto roku?

■ Daňový poriadok – pokuty po novom!

- do roku 2015 paušálne (10 % resp. 5 %)
- od 1.1.2016 v závislosti od uplynutej doby
 - 10 % p.a. (pri dorubení zo strany daňového úradu)
 - 3 % p.a. (pri podaní dodatočného daňového priznania)
 - 7 % p.a. (pri podaní dodatočného daň. priznania do 15 dní po oznámení začatia daňovej kontroly)

■ DPH - rozšírenie tuzemského samozdanenia aj na

- dodanie stavebných prác (sekcia F klasifikácie produkcie),
- dodanie stavieb alebo ich častí na základe zmluvy o dielo alebo inej obdobnej zmluvy,
- dodanie tovaru s montážou alebo inštaláciou, ak montáž alebo inštalácia predstavuje stavebnú prácu.

■ DPH - čiastočné zrušenie daňovej zábezpeky pri registrácii

- v prípade subjektu vo fáze prípravnej činnosti

■ DPH – „cash accounting“ systém

- zdaňovanie až na základe prijatia platby

platné pre rok 2017

Poplatok za rozvoj

■ Predmet poplatku

- pozemná stavba na území obce, na ktorú je vydané právoplatné stavebné povolenie

■ Poplatku nepodliehajú

- rodinný dom s výmerou podlahovej plochy do 150 m²
- drobná stavba, nadstavba a prístavba do 25 m²
- odstránenie poruchy alebo havarijného stavu
- stavby na sociálne bývanie, zdravotnícke zariadenia, školy, škôlky, kostoly, múzeá a pod.

■ Výpočet poplatku

- **základ poplatku** - výmera nadzemnej časti podlahovej plochy stavby v m²
- **sadzba poplatku** – 10 EUR až 35 EUR za m²

Príklad

- *výmera nadzemnej časti podlahovej plochy stavby – 10 000 m²*
- *sadzba stanovená vo VZN – 35 EUR*

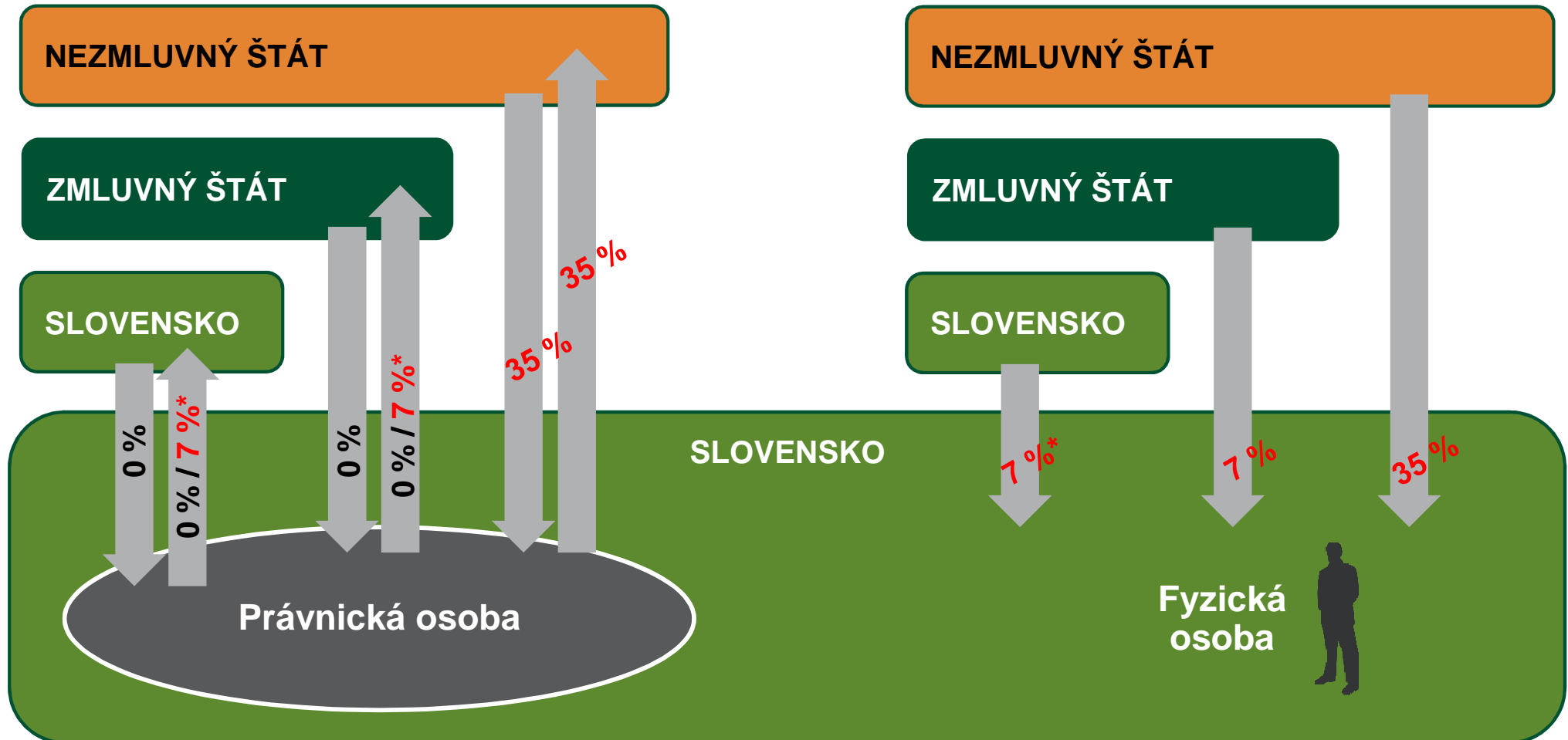
$$10\ 000\ \text{m}^2 \times 35\ \text{EUR} = 350\ 000\ \text{EUR}$$

■ Poplatok je príjmom rozpočtu obce

■ Poplatok môže vyrubiť obec prvýkrát za stavbu, na ktorú bolo vydané SP po 1.11.2016, a to prostredníctvom VZN

Zdaňovanie dividend

- Zavedenie ďalšej sadzby dane → 7 %
- Okrem toho sa na zdanenie dividend v niektorých prípadoch uplatní tiež sadzba 35 %



* Pri platbe fyzickým osobám z SK alebo zo zmluvného štátu právnická osoba zráža 7 %-tnú zrážkovú daň!

Zdravotné a sociálne poistenie

- **Zrušenie zdravotného poistenia z dividend (momentálne vo výške 14 %)**

ALE

- **Zrušenie stropu (maximálneho vymeriavacieho základu) pre zdravotné poistenie**
 - teraz je 4 290 EUR (bez zmeny zákona by od 1.1.2017 bol 4 415 EUR)
 - pri hrubej mzde 5 000 EUR teda zmena zákona o ZP spôsobí zvýšenie odvodov na ZP o cca. 980 EUR ročne (celkovo po zohľadnení prirodzeného periodického navyšovania bude rozdiel až 1 200 EUR)
- **Zvýšenie stropu pre sociálne poistenie na 6 181 EUR**
 - teraz je rovnaký ako pri ZP
 - pri hrubej mzde 5 000 EUR zmena zákona o SP spôsobí zvýšenie odvodov na SP o viac ako 2 400 EUR ročne (po zohľadnení periodického navyšovania o viac ako 2 900 EUR)
- **Celkovo teda zaplatí v roku 2017 osoba s mesačným príjmom 5 000 EUR o viac ako 4 100 EUR vyššie ročné odvody, ako platila v roku 2016**

Sadzba dane z príjmov

- Sadzba dane z príjmov sa zníži

22 % → 21 %

- Pre fyzické osoby ostáva sadzba dane nezmenená

19 % pre ročný základ dane do 35 022 EUR

25 % pre presahujúcu časť základu dane

- Plánuje sa zrušenie paušálnej dane – pravdepodobne od roku 2018

Paušálne výdavky pre podnikateľov

- Paušálne výdavky môže uplatniť fyzická osoba, ktorá
 - dosahuje príjmy z podnikania, z inej samostatnej zárobkovej činnosti (znalci, tlmočníci, umelci, športovci...) alebo z použitia diela a použitia iného umeleckého výkonu,
 - nie je platiteľom DPH, alebo je platiteľom DPH len časť zdaňovacieho obdobia.

- Od roku 2017 sa zvýšia percentá a tiež maximálna hranica paušálnych výdavkov

40 %	➔	60 %
5 040	➔	20 000

Paušálne výdavky pre podnikateľov

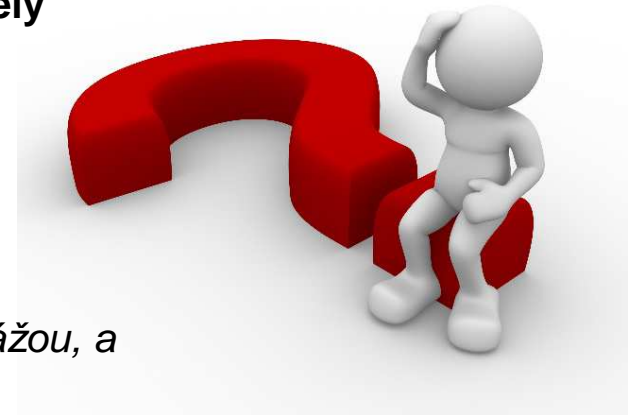
PRÍKLAD:

	2016	2017	rozdiel	
Ročný príjem (znížený o poistné)	12 000	12 000	-	
paušálne výdavky	4 800	7 200	2 400	
maximálne uznateľné paušálne výdavky	5 040	20 000	14 960	
základ dane	7 200	4 800	-2 400	
daň	1 368	912	-456	
ČISTÝ PRÍJEM	10 632	11 088	456	3,8 %

	2016	2017	rozdiel	
Ročný príjem (znížený o poistné)	48 000	48 000	-	
paušálne výdavky	19 200	28 800	9 600	
maximálne uznateľné paušálne výdavky	5 040	20 000	14 960	
základ dane	42 960	28 000	-14 960	
daň	8 639	5 320	-3 319	
ČISTÝ PRÍJEM	39 361	42 680	3 319	8,2 %

DPH – zjednodušenie samozdanenia pri stavebných prácach

- V praxi sa vyskytujú problémy pri identifikovaní stavebných prác na účely „samozdanenia“
- Novela zákona od DPH ponúka zvýšenie právnej istoty
 - *Ak platiteľ dodá stavebné práce alebo dodá tovar s inštaláciou alebo montážou, a má za to, že tieto stavebné práce alebo tovar s inštaláciou alebo montážou spadajú pod ustanovenie o „samozdanení“ a vyhotovená faktúra obsahuje slovnú informáciu „prenesenie daňovej povinnosti“, platiteľ, ktorý je príjemcom plnenia, je osobou povinnou platiť daň.*
- Zatried'ovanie odporúčame vykonávať aj naďalej



NOVÉ: Náhrada za zadržanie nadmerného odpočtu DPH počas jeho kontroly

- Ak daňový úrad z dôvodu vykonávanej kontroly nevráti nadmerný odpočet do 6 mesiacov od konca štandardnej lehoty na jeho vrátenie, začne plynúť spoločnosti od daňového úradu úrok vo výške 1,5 %

1,5 %

PRÍKLAD:

- v januári kúpa nehnuteľnosti => nadmerný odpočet 1 000 000 EUR
- priznanie za január podané 25. februára (NO 1 mil.)
- priznanie za február podané 25. marca (NO nemožno započítať so žiadnou DP)
- daňový úrad vráti NO do 24. apríla (30 dní od podania priznania za február)
- ŠTANDARDNÁ LEHOTA
- DÚ ale začne v marci kontrolu a po jej skončení vráti NO až 28.12.
- DÚ prizná spoločnosti úrok za obdobie od 25.10. do 28.12, t.j. za 64 dní

$$1\ 000\ 000\ \text{EUR} \times 1,5\ \% \times 64 / 365 = 2\ 630\ \text{EUR}$$

DPH – významný faktor pri financovaní kúpy nehnuteľnosti

- Akvizícia nehnuteľnosti prostredníctvom kúpy obchodného podielu (share deal) – nezdaňuje sa
- Akvizícia nehnuteľnosti prostredníctvom „asset deal“, t.j.
 - kúpy podniku / časti podniku – nezdaňuje sa, pokiaľ je nadobúdateľ platiteľom
 - kúpy samostatnej nehnuteľnosti – osobitné ustanovenia v zákone o DPH

	s DPH	bez DPH	možnosť výberu	kto platí DPH?
stavebný pozemok (dodaný samostatne)	✓			predávajúci
iný pozemok		✓		n/a
stavebný pozemok pri dodaní spolu s budovou	rovnako ako budova			
budova ≤ 5 rokov od prvej kolaudácie	✓			predávajúci
dodanie stavby na kľúč	✓			kupujúci
staršia budova (> 5 rokov od prvej kolaudácie)			✓	kupujúci

- Predaj **bez DPH** má negatívny vplyv na odpočítanú DPH!
 - Potreba „vrátiť“ v minulosti odpočítanú daň (pomernú časť) – navýšenie nákladov
 - V praxi sa uplatňuje skôr výnimočne (napr. ak sa pôvodne budova nadobudla ako oslobodená, alebo ak sa predáva neplatiteľovi DPH)
- Pri kúpe nehnuteľnosti **POZOR** na včasnú registráciu k DPH! (negatívne skúsenosti so súčasnou praxou DÚ)

Oslovte TPA:



Peter Ďanovský

daňový poradca | partner

T: +421 (2) 57 351 124

peter.danovsky@tpa-group.sk

www.tpa-group.sk

www.tpa-group.com

- Partner slovenskej kancelárie TPA v Bratislave a v Košiciach
- Vedúci oddelení daní a mzdového outsourcingu
- Člen Slovenskej komory daňových poradcov
- Autor odborných článkov a lektor
- Služby a oblasti expertízy:
 - Daňové poradenstvo v oblasti nehnuteľností
 - Poradenstvo v súvislosti s akvizíciami a fúziami
 - Poradenstvo pri zakladaní spoločností
 - Daňové poradenstvo pre oblasť alternatívnych energií

