

# Daňové a právne úskalia financovania developerských projektov s ohľadom na pravidlá nízkej kapitalizácie

Richard Panek, Soňa Hanková



# Pravidlá nízkej kapitalizácie [1]

ÚROKY A SÚVISIACE  
VÝDAVKY Z ÚVEROV  
A PÔŽIČIEK OD  
ZÁVISLÝCH OSÔB

≤

**25% EBITDA**

=

ZISK PRED ZDANENÍM

+

ODPISY

+

NÁKLADOVÉ ÚROKY

# Pravidlá nízkej kapitalizácie [2]

---

- ▶ Pravidlá neplatia pre úvery a pôžičky, z ktorých sa **úroky kapitalizujú do obstarávacej ceny majetku**
- ▶ Taktiež sa **neuplatnia** u:
  - ▶ Bánk a pobočiek zahraničných bánk
  - ▶ Poistovní, zaistovní a pobočiek zahraničných poistovní a zaistovní
  - ▶ Lízingových spoločností
  - ▶ DSS, DDS, fondov, správcovských a **realitných spoločností**

# Ako odstrániť daňovú neefektivitu?

---

**1**

**Vydanie dlhopisov alebo zmeniek**

**2**

**Uplatnenie oslobodenia pre  
realitné spoločnosti**

**3**

**Kapitalizácia do ZI, OKF**

**4**

**Použitie bankového financovania**

# Zníženie vnútroskupinových úverov a pôžičiek

## I. Dlhopisové financovanie

- ▶ Vydanie dlhopisov bez verejnej ponuky
- ▶ Splatenie menovitej hodnoty dlhopisu a vyplatenie výnosu z neho

## II. Zmenka

## III. Financovanie realitnej spoločnosti

- ▶ Definícia realitnej spoločnosti (§ 128 zákona o kolektívnom investovaní)
- ▶ Neuplatňujú sa pravidlá nízkej kapitalizácie (§ 21a ods. 3 zákona o dani z príjmov)



# Zníženie vnútroskupinových úverov a pôžičiek

---

## IV. Kapitalizácia pohľadávky do ZI alebo OKF


- ▶ Zvýšenie ZI alebo OKF vo výške pohľadávky spoločníka voči spoločnosti
- ▶ Výplata plnenia z dôvodu zníženia ZI
- ▶ Výplata dividendy + zdrojov z OKF

## V. Bankové financovanie

- ▶ Zmena štruktúry financovania z vnútroskupinového na bankové



# Výplata plnenia spoločníkovi

		
Splatenie menovitej hodnoty dlhopisu a vyplatenie výnosu z neho	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Jasná právna úprava</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Administratívna náročnosť pri vydávaní dlhopisov</li> </ul>
Výplata zmenkovej sumy s dohodnutými úrokmi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Jasná právna úprava</li> <li>▶ Rýchlosť</li> <li>▶ Flexibilita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zmenková prísnosť</li> </ul>
Výplata plnenia z dôvodu zníženia ZI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Jasná právna úprava</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Administratívna a časová náročnosť</li> </ul>
Výplata dividendy + zdrojov z OKF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Menšia administratívna a časová náročnosť ako pri znižovaní ZI</li> <li>▶ Jasná právna úprava vyplácania dividendy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Potreba zisku / nerozdeleného zisku z minulých období</li> <li>▶ Nejasná právna úprava OKF</li> </ul>

# Na čo je potrebné pri zmene financovania myslieť?

---

- ▶ Schopnosť preukázať a zdokumentovať, že:
  - Zmena vo financovaní **má neodškriepiteľnú ekonomickú podstatu** resp. že prebehla pod tlakom externých faktorov

A

- Nejedná sa o **umelú konštrukciu za účelom obchádzania daňovej povinnosti** alebo získania iného daňového zvýhodnenia, na ktoré by spoločnosti inak neboli oprávnené, napr. neuplatnenie pravidiel nízkej kapitalizácie



# Očakávané zmeny

---

- ▶ Implementácia Smernice proti vyhýbaniu sa daňovým povinnostiam (ATAD)
- ▶ Rozšírenie aj na úvery od nespriaznených osôb
- ▶ Zvýšenie hranice na 30% EBITDA
- ▶ Možnosť prenosu a odpočtu neuznateľnej časti v nasledujúcich obdobiach



**Ďakujeme za pozornost'**

# Kontaktné údaje

---



**Richard Panek**  
Partner, EY Tax  
Tel.: + 421 2 3333 9109  
E-mail: richard.panek@sk.ey.com



**Soňa Hanková**  
Advokátka, EY Law  
Tel.: +421 2 3333 9202  
E-mail: sona.hankova@sk.ey.com

# Upozornenie

---

Informácie uvedené v tejto prezentácii majú všeobecný charakter a ich výhradným cieľom je poskytovať len rámcový prehľad príslušných tém. Tieto informácie nie je možné považovať za úplné alebo dostatočné pre rozhodovanie, ani sa nedajú použiť namiesto poradenstva poskytovaného odborným poradcom. Ernst & Young, s.r.o. ani Ernst & Young Law s. r. o. nepreberajú žiadnu zodpovednosť za straty spôsobené konaním či opomenutím zo strany osôb využívajúcich informácie obsiahnuté v tejto prezentácii.

EY | Audit | Dane | Transakcie | Poradenstvo

#### Informácie o EY

EY patrí medzi najvýznamnejšie celosvetové firmy poskytujúce odborné poradenské služby v oblasti auditu a daňového, transakčného a podnikového poradenstva. Našimi názormi a kvalitou služieb prispievame k budovaniu dôvery v kapitálové trhy a ekonomiky celého sveta. Podporujeme rozvoj popredných lídrov, ktorých spája dôraz na kvalitu poskytovaných služieb vo vzťahu k všetkým zainteresovaným skupinám. V tom je náš hlavný prínos k lepšie fungujúcemu svetu pre našich ľudí, klientov a širšiu komunitu.

Označenie EY sa vzťahuje na celosvetovú organizáciu spoločností, ktorej riadiacou spoločnosťou je britská Ernst & Young Global Limited. Každá členská spoločnosť je nezávislým právnym subjektom. Ernst & Young Global Limited neposkytuje služby priamo klientom. Ďalšie informácie nájdete na našich webových stránkach [ey.com](http://ey.com).

© 2016 EYGM Limited.

Všetky práva vyhradené.

[ey.com/sk](http://ey.com/sk)