

Novela zákona o DPH: komplikace pro převody nemovitostí



Author: Michal Hink, Alena Jírovská | Published: 11.05.2011

Podle zmíněné novely vzniká příjemci zdanitelného plnění, který přijme zdanitelné plnění s místem plnění v tuzemsku, uskutečněné jiným plátcem, nebo poskytne úplatu na takové plnění (např. jako kupec zboží nebo služeb), za určitých podmínek povinnost ručit za platbu daně z přidané hodnoty neodvedenou plátcem (tj. prodejcem či dodavatelem zboží nebo služeb). Novela zákona předpokládá dvě situace, při nichž taková povinnost, tedy ručení kupujícího za nezaplacenou DPH vzniká. Jednak jde o případ, kdy kupující v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění věděl nebo vědět měl a mohl, že daň nebude poskytovatelem zdanitelného plnění úmyslně zaplacená, že se tento poskytovatel úmyslně dostal nebo dostane do postavení, kdy nebude moci daň zaplatit, anebo dojde z jeho strany ke zkrácení daně či vylákání daňové výhody. Druhým případem vzniku ručení je pak situace, kdy je úplata za poskytnuté zdanitelné plnění zcela zjevně odchylná od ceny na trhu obvyklé a pro takovou odchylku není dáno žádné ekonomické opodstatnění.

Důkazní břemeno nese i kupující

Povinnost prokázat, že v konkrétním případě nastaly podmínky pro vznik ručení, má příslušný finanční úřad. Vyzvat ručitele k uhrazení daňového nedoplatku však může pouze za předpokladu, že daň nebyla zaplacená prodávajícím, ačkoliv byl upomenut, a nebyla uhrazena ani při jejím vymáhání, pokud není zřejmé, že vymáhání by bylo prokazatelně bezvýsledné. Vzniklo-li však ručení z důvodu přijetí úplaty ve výši zcela zjevně odchylné od obvyklé ceny, je tím, kdo nese důkazní břemeno o ekonomickém opodstatnění této odchylky, kupující (příjemce zdanitelného plnění).

Pokud jsou podmínky pro vznik zákonného ručení za nezaplacenou DPH splněny, je finanční úřad oprávněn vyzvat kupujícího k uhrazení nedoplatku. Kupující má právo podat proti výzvě finančního úřadu odvolání, které má odkladný účinek. Povinnost kupujícího uhradit daňový nedoplatek je tak odložena až do doby, než nadřízený orgán rozhodne o odvolání, a potvrdí, že podmínky pro vznik ručení byly splněny a výzva k uhrazení nedoplatku tak byla oprávněná.

Novela zkomplikuje převody nemovitostí

Institut ručení za nezaplacenou DPH zavádí novela s úmyslem zabránit daňovým únikům, avšak způsob, jakým jsou upraveny podmínky pro vznik této povinnosti, nejsou úplně jasné. Podle důvodové zprávy by skutečnost, zda kupující mohl nebo měl vědět o tom, že prodávající zamýšlí daň nezaplatit, měla být vždy vykládána vzhledem ke konkrétním okolnostem a jeho osobním poměrům. Ovšem teprve praxe ukáže, jakým způsobem bude výše uvedený institut úřady využíván a jak budou podmínky vzniku ručení finančními

úřady na konkrétní případy aplikovány.

Novela bude mít bezesporu dopad na budoucí převody nemovitostí, a to zejména na transakce s komerčními nemovitostmi. Právě v této oblasti totiž otázka řádného zaplacení DPH hraje velmi významnou roli. Kupující budou po prodávajících nepochybně požadovat dostatečné zajištění v zájmu jistoty, že DPH z dané transakce bude prodávajícím řádně odvedena. Způsob zajištění bude záviset vždy na konkrétních podmínkách, ale dá se předpokládat, že se bude jednat například o odloženou splatnost kupní ceny, platbu kupní ceny ve splátkách, složení části kupní ceny odpovídající výši daně z přidané hodnoty na vázaný účet nebo různé způsoby odškodnění kupujícího v případě porušení daňové povinnosti prodávajícího.

Autoři jsou pracovníky advokátní kanceláře Salans

11.05.2011 09:47, Michal Hink, Alena Jírovská