

Deloitte.

zohlednit i právní a daňové dopady jednotlivých variant nájemního bydlení.

Zejména v daňové oblasti nás čekají významné změny, které postihnou od 1. ledna 2021 všechny pronajímatele bytových prostor.

Daňové aspekty – daň z přidané hodnoty

Podle platných předpisů je nájem nemovitých věcí osvobozen od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet. Osvobození sice na jednu stranu zbavuje pronajímatele povinnosti aplikovat daň z přidané hodnoty vůči nájemcům, na druhou stranu však pronajímatel přestože je plátce, není oprávněn uplatnit si související nárok na odpočet daně ze stavebních a následných provozních a investičních nákladů.

Toto osvobození nájmu nemovitých věcí má však řadu výjimek. Neaplikuje se například pro případy krátkodobého nájmu nemovité věci (tj. pronájmu do 48 hodin). Další a na první pohled matoucí výjimkou je poskytnutí „ubytovacích služeb, které odpovídají číselnému kódu klasifikace produkce CZ-CPA 55 ve znění platném k 1. lednu 2008“. Toto bylo do zákona o DPH vloženo novelou s účinností



Tulipa Karlín – projekt nájemního bydlení společnosti AFI Europe



Michaela Lounková, Senior manažer, Deloitte – Tax advisory

NÁJEMNÍ BYDLENÍ – aktuální situace a daňové aspekty

Autoři:

Michaela Lounková,

Senior manažer, Deloitte – Tax advisory

Petr Hána,

Senior manažer, Deloitte – Real Estate advisory

Vysoké ceny vlastnického bydlení změní v Česku trh s nájemním bydlením. Zhoršující se dostupnost vlastního bydlení zejména ve velkých českých městech způsobuje, že stále více obyvatel volí k řešení své bytové otázky nájemní bydlení. Tato forma bydlení je atraktivní zejména pro starší generace a mladé lidi na začátku pracovní kariéry, kteří se nemusí chtít zavázat k placení hypotéky na několik desítek let. Aktuálně žije v nájmu asi pětina českých domácností. Například v Německu pak žije v nájmu každá druhá domácnost.

V posledních letech si komplikovanost situace s dostupností bydlení uvědomila i některá města,

a zahájila proto několik iniciativ s cílem zlepšit aktuální situaci. Rozvoji nájemního bydlení také nahrává fakt, že se Česko stává atraktivním pro zahraniční institucionální investory, kteří mají zájem o nákup a budování velkých bytových portfolií.

Při realizaci projektu na nájemní bydlení je nutné provést komplexní posouzení všech aspektů, které mohou mít na jeho realizaci zásadní dopady. Úzkým místem může být komplikovanost a zdoluhavost povolovacích procesů spojených s výstavbou nových bytů. Investoři zároveň dnes mohou volit mezi různými variantami nájemního bydlení, a to od krátkodobých pronájmů plně vybavených bytových jednotek přes poskytování ubytovacích služeb až po variantu dlouhodobého pronájmu bytů.

V prvé řadě je nutné sledovat tržní aspekty a vývoj trhu a tomuto přizpůsobit konkrétní projekt. Nicméně při rozhodování pronajímatelů je nutné vzít v potaz i ostatní vlivy, například je nutné



version valid as of 1 January 2008". This was inserted in the VAT Act through the amendment effective from April 2019 and, upon closer examination, this was far from being a rash step from the lawmakers. In this way it was finally possible to define, for legal purposes, the set of fulfilment that is considered to be accommodation, if such accommodation simultaneously fulfilled the defining characteristics of a rental. In other words, rentals and accommodation can, in many characteristics, intersect and the lawgivers finally managed to place a boundary between them for the purpose of the application of VAT.

Another extensively-used exception from the exemption of the rental of real estate is the rental between two VAT taxpayers, where the subject of the rental is used for the purpose of performing the tenant's economic activities. In such a case, the landlord can decide that the rent will be subject to value added tax and the landlord will be able to charge rent with value added tax to tenants that are VAT taxpayers. In this case, the VAT taxpayer is entitled to apply the related tax deduction on the grounds of acquiring the real estate or other operating and investment expenses.

For this reason, this last-mentioned possibility for applying the taxation also was and is used in the case of rent to non-payers. Of course, it is not possible to tax the rent of non-payers; when renting directly to non-payers the landlord loses the right to deduct the input tax, because this rent is simply always exempt fulfilment without the right to a tax deduction. When acquiring a building, the VAT becomes a one-time expense. But if the property is first rented to a VAT taxpayer with tax for commercial reasons and then sublet to a non-payer, i.e. the target tenant for the use of a space in the given building, the first link in such a chain (i.e. the investor) has the right to a deduction. His tenants lose the input VAT, though gradually: as they pay the rent, to put it simply. Thus, the settings of the business structure can bring the desired positive effect in the form of free cash flow.

But, be careful! According to the already approved and valid amendment to the Act, which should come into effect for this change from the beginning of 2021, the exception related to the possibility to apply VAT for the rental of real estate is limited. An exemption without a right to a deduction will always have to be applied in the case of the rental of the following:

- A. family houses;
- B. residential space;
- C. units that do not contain non-residential spaces other than a garage, cellar or closet;
- D. buildings in which at least 60 % of the floor space of the building or part of the building, if that part is rented, is comprised of residential space;
- E. land that includes a family house, residential space or building pursuant to letter d), with which this land is rented;
- F. building rights that include a family house or building pursuant to letter d), with which this building right is rented.

The relevant amendment does not contain any transitional provisions for this area, **thus it cannot only affect the indicated functioning of business structures in the case of rental agreements concluded before the date of effect (i.e. before 1. 1. 2021), but even in the case of rental agreements concluded at any time in the past.** Thus, this retroactivity ("non-legal" in its nature and thus constitutionally permitted) can bring entirely new obligations to landlords who will be obliged to apply the exemption from VAT regardless of the fact whether the given property rents to a VAT taxpayer or non-payer starting from 2021. **This will primarily lead to the obligation to amend the deduction of the tax that was applied when acquiring this property, specifically within a ten-year period pursuant to Section 78 of the VAT Act.** For example, if a new block of flats (which contains only residential units) has been rented between two VAT payers since 2016, then



Divadelní, Pilsen – the rental housing complex
Investor: Patria

starting from 2021 the landlord will be obliged to return the originally applied tax deduction and, as a result, in the remaining five years will return half of the amount that it previously collected from the tax office. Thus, this repayment will take place gradually over time for each year where the obligation to amend the tax deduction arises.

The amendment to the act is conceived so that it will be very difficult to find a way to even partially "keep" the right to the deduction. On the other hand, these days we encounter rental projects that do not exclusively include the long-term rental of flats and thus, with a certain combination of various rental types, these impacts can be lessened. Nevertheless, as we mentioned above, it is important for this tax configuration to go hand in hand with legal configurations and, at the same time, the initial driving force for everything must be a business perspective. Structures created solely for the purpose of the possibility of applying the right to deduct the tax from investment expenses, not only from a business perspective, might not work at all, while simultaneously subjecting the company to the risk that the tax administrator may view it as an abuse of the law, which could be contested.

For this reason, we recommend always, before every project, performing a thorough analysis and finding a comprehensive solution that works from all angles.

If you are interested, we are prepared to discuss this issue with you in more detail.