

accace

News Flash

17. júna 2019



**Predaj a spätný prenájom z
hľadiska DPH**

Predaj a spätný prenájom z hľadiska DPH

Radi by sme Vám v skratke priblížili nedávny rozsudok Európskeho súdneho dvora (ESD), ktorý sa zaoberal prípadom **predaja a spätného prenájmu investičného majetku z hľadiska DPH**. ESD sa v rozsudku C-201/18 Mydibel SA zaoberal otázkou, či sa z pohľadu DPH jedná o dve samostatné plnenia alebo ide o jedno plnenie - finančnú transakciu.

Úprava odpočítanej dane z dôvodu „sale and lease back“ transakcie

V rozsudku C-201/18 sa ESD zaoberal otázkami úpravy odpočítanej dane pri nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom transakcií „*sale and lease back*“, ktoré nepodliehali DPH.

V danom prípade belgická spoločnosť Mydibel vlastnila nehnuteľnosti, pričom uplatnila odpočet DPH z faktúr za ich výstavbu, prestavbu, resp. renováciu.

Za účelom zvýšenia likvidity Mydibel uzatvorila s dvomi finančnými inštitúciami transakcie „*sale and lease back*“ nepodliehajúce DPH a týkajúce sa týchto nehnuteľností.

Na jednej strane uzavrela **zmluvu o zriadení práva dlhodobého nájmu** na 99 rokov v prospech týchto finančných inštitúcií za okamžitú platbu nájomného.

Na druhej strane uzavrela **zmluvu o lízingu**, ktorou finančné inštitúcie prenechali Mydibel právo na užívanie týchto nehnuteľností na 15 rokov bez možnosti vypovedania zmluvy za platbu štvrtročného nájomného zodpovedajúceho celkom skôr uvedenej platbe nájomného zvýšenej o úroky. Podľa poslednej zmluvy o lízingu má Mydibel tiež po uplynutí lízingu kúpnu opciu.

Zásada neutrality DPH a rovnosti zaobchádzania

Po daňovej kontrole, belgický daňový úrad požadoval úpravu odpočítanej DPH pôvodne uplatnenej pri výstavbe, prestavbe, resp. renovácii predmetných budov.

Následne sa prípad dostal na belgický súd, ktorý predložil na ESD prejudiciálne otázky, či pravidlá

Smernice Rady 2006/112/ES o spoločnom systéme DPH ukladajú povinnosť vykonať úpravu odpočítanej dane, ktorá bola pôvodne odpočítaná správne a či uloženie povinnosti vykonať takúto úpravu je v súlade so zásadou neutrality DPH a rovnosti zaobchádzania vzhľadom na to, že:

- *sale and lease back* je tvorený kombinovaným a súčasným poskytnutím práva dlhodobého nájmu (teda časovo obmedzeného vecného práva) zdaniteľnou osobou dvom finančnými inštitúciami a lízingu týmito dvomi finančnými inštitúciami zdaniteľnej osobe,
- táto transakcia *sale and lease back* predstavuje čisto finančnú transakciu, ktorej účelom je zvýšiť likvidné prostriedky zdaniteľnej osoby,
- transakcia *sale and lease back* (predaj a spätný prenájom) nepodliehala DPH,
- investičný nehnuteľný majetok zostal v držbe zdaniteľnej osoby a bol súvisle a trvalo používaný na zdaniteľnú činnosť zdaniteľnej osoby tak pred, ako aj po transakcii.

Určenie počtu plnení

ESD vychádzal z toho, že nehnuteľnosti sú investičný majetok, pretože spĺňali podmienky definície investičného majetku, podľa ktorej je to tovar, ktorý sa používa na ekonomickú činnosť a vyznačuje sa stálou povahou a hodnotou.

Podľa ESD bolo potrebné určiť, či ide o jedno alebo dve samostatné plnenia.

Podľa ESD tieto transakcie nemožno považovať za „dodávky tovarov“, pretože **práva prevedené na finančné inštitúcie v dôsledku týchto transakcií, teda občianske práva dlhodobého nájmu zmenšené o práva vyplývajúce z lízingu nehnuteľností, ktoré prináležia spoločnosti Mydibel, neopravňujú tieto inštitúcie disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami, akoby boli ich vlastníkami.**

ESD dospel v danom prípade k záveru, že transakcie predaj a spätný prenájom sú úzko

spojené a tvoria jedno nerozlučné hospodárske plnenie.

Ďalej uviedol, že ide čisto o finančné transakcie s cieľom zvýšenia likvidity, pričom nehnuteľnosti zostali v držbe spoločnosti, ktorá ich používala nepretržite na vykonávanie ekonomickej činnosti, **preto tieto transakcie nemožno považovať za dodanie investičného majetku a teda sa nevyžaduje úprava odpočítanej DPH.**

Upozornenie

Berte prosím na vedomie, že tento newsletter obsahuje všeobecné informácie a usmernenia týkajúce sa danej problematiky a teda nepredstavuje odborné poradenstvo poskytnuté v konkrétnej situácii. Informácie uvedené v newsletteri môžu byť po jeho zverejnení predmetom ďalšieho vývoja a zmien. Spoločnosť Accace nepreberá zodpovednosť a neručí za prípadné riziká a škody spôsobené konaním na základe informácií uvedených v newsletteri

**Chcete dostávať naše
Newsflash?**

Áno, chcem!

Autor

Katarína Balogová

Tax Director

E-mail: Katarina.Balogova@accace.com

Tel.: + 421 2 325 53 000



O Accace

S viac ako 550 zamestnancami a 2 000 medzinárodnými klientmi sa Accace radí medzi popredných poskytovateľov poradenských služieb v regióne strednej a východnej Európy.

Accace má zastúpenie v 13 krajinách Európy, a to v Bosne a Hercegovine, Českej republike, Čiernej hore, Chorvátsku, Macedónsku, Maďarsku, Nemecku, Poľsku, Rumunsku, Slovensku, Slovinsku, Srbsku a na Ukrajine. Služby v iných krajinách sveta vieme zastrešiť prostredníctvom našej siete dlhodobých partnerov.

Viac na www.accace.sk

