

Účetní a daňové řešení dopadu epidemie na nájemní vztahy

Text | Jana Skálová, partnerka poradenské společnosti TPA

Foto | Shutterstock

D

ne 27. dubna nabyl účinnosti zákon⁽¹⁾ dávající nájemcům, kteří jsou prokazatelně vystaveni omezení podnikání z důvodů souvisejících s epidemií koronaviru, možnost zaplacení nájemného podnikatelských prostor za období od 12. 3. do 30. 6. 2020 až do konce roku 2020, aniž by byli ze strany pronajímatele vystaveni riziku jednostranné výpovědi smlouvy.

Zákaz výpovědi smlouvy o pronájmu prostor platí od nabytí účinnosti zákona do 31. 12. 2020 (tzv. ochranná doba). Pokud by nájemce dlužné nájemné do 31. 12. 2020 neuhradil, má pronajímatel právo vypovědět nájem prostor pro podnikání s pětidenní výpovědní do-

bou. Zároveň těmito ustanoveními není omezeno právo pronajímatele ukončit nájem z jiných důvodů.

Zákon není doprovázen žádnými změnami daňových zákonů, tedy jeho dopady nemění běžný režim účtování nájemného a jeho zahrnutí do nákladů (nájemce) a do výnosů (pronajímatele). Podle podmínek stanovených v uzavřené nájemní smlouvě také vzniká povinnost pronajímatele přiznat a odvést DPH.

V praxi dochází k řadě komerčních jednání mezi pronajímateli a nájemci. V souvislosti s tím je vhodné upozornit na některé varianty úprav vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, které mohou přinést dopady na daně z přidané hodnoty (DPH) a na daně z příjmů právnických osob (DPPO).

SJEDNANÝ ODKLAD SPLATNOSTI NÁJEMNÉHO

Prosté sjednání odkladu splatnosti nájemného nic nemění na povinnostech v oblasti DPH; pronajímatel DPH odvádí ve stejném režimu a termínech jako dříve. V dopadech do DPPO se také nic nemění; pronajímatel nadále účtuje a zdaňuje výnosy z poskytování nájmu.

Odklad splatnosti pohledávek z nájmu má za následek pouze odsun možné tvorby zákonných opravných položek k těmto pohledávkám, až uplyne 12 nebo 18 měsíců od okamžiku posunuté splatnosti.

POSKYTNUTÍ SLEVY Z NÁJMU

Rozhodne-li se pronajímatel podpořit nájemce poskytnutím slevy z nájmu, měl by tak učinit formálně změnou nájemní smlouvy, například dodatkem. Slevu lze poskytnout i retrospektivně na již vyúčtovaná období. Tento postup bude asi nejčastějším scénářem na základě zveřejněného návrhu ministerstva průmyslu a obchodu o možnosti získat dotaci na úhradu nájmu podnikatelům, kterým byl na základě přijatých mimořádných opatření zakázán prodej zboží nebo poskytování služeb v provozovnách. Zveřejněná pravidla předpokládají poskytnutí 50procentní slevy z nájmu. V praxi jsme se setkali i s variantou, kdy poskytnutí slevy bylo podmíněno splněním určitých podmínek ze strany nájemce (například



50%

slevu předpokládají zveřejněná pravidla, rozhodne-li se pronajímatel podpořit nájemce poskytnutím slevy z nájmu.

pokud nájemce zaplatí určitou část nájmu, druhá část se mu odpouští nebo musí nájemce v řádných termínech platit zálohy na služby).

Dopady na DPH: pronajímatel vystaví daňový doklad s nižším základem daně, z něhož odvede DPH. Pokud je sleva poskytnuta se zpětnou účinností, pronajímatel vystaví dobropis. Poskytnutí slevy se promítne do řádných přiznání k DPH, neboť jde o úpravu obchodních podmínek.

Dopady na DPPO: poskytnutí slevy se promítne do snížení zdanitelných výnosů pronajímatele a tím vznikne nižší základ pro daň z příjmů právnických osob.

ZMĚNA FAKTURAČNÍHO OBDOBÍ

Je-li ve smlouvě definováno poskytování nájmu jako dílčí plnění z pohledu zákona o DPH, je možné dodatkem smlouvy změnit sjednané dílčí plnění, a tak změnit i fakturační období, například z měsíčního na čtvrtletní. Nejde tedy, za jinak nezměněných podmínek, o snížení nájemného, ale o nástroj k odsunutí jeho splatnosti.

Dopady na DPH: změnou dílčího plnění dojde ke změně okamžiku, kdy přiznat daň, tedy k odsunu

platební povinnosti DPH. Pozor však na ustanovení zákona o DPH, který stanoví, že u plnění poskytovaných po dobu delší než 12 měsíců musí dojít nejpozději k poslednímu dni kalendářního roku k vystavení daňového dokladu a přiznání DPH z dodaného plnění. Tedy, pokud půjde o nájem, který dosud nebyl ani za část roku 2020 fakturován, nájemné je třeba vyfakturovat nejpozději do konce roku 2020 a DPH přiznat v přiznání za prosinec.

Dopady na DPPO: Zde se nic nemění. Výnosy budou zdaněny v období, kdy byl poskytován nájem bez ohledu na datum fakturace.

⁽¹⁾ Zákon č. 210/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících k podnikání.

INZERCE



PRODEJ
ZAHÁJEN

VENKOVSKÁ IDYLA S MĚSTSKÝM KOMFORTEM

Rodinné bydlení na venkově uprostřed Prahy.
31 bytů, 1+kk až 6+kk. Čisté linie, nápaditá architektura,
vkusné detaily. Vítejte v Dolních Měcholucech.


BYTY NA NÁVSI