



Building a better
working world

Odklad plateb z nájmu až do roku 2022

Aktuální novela prodlužuje výpadek cash-flow pro pronajímatele až do roku 2022. Jejich daňové povinnosti ale zůstávají zachovány, jako by k výpadku nedošlo. Nájemcům naopak hrozí uplatnění nezměněných smluvních sankcí.

Vláda ve středu 1. dubna 2020 schválila návrh zákona,¹ jehož cílem je zmírnit negativní ekonomické dopady mimořádných opatření na nájemce prostor sloužících k podnikání.

Nájemci podle něho budou moci odložit úhradu nájemného splatného v období od 12. března 2020 do 30. června 2020 (nebudou-li mimořádná opatření ukončena dříve), a to až o dva roky.

Až do 31. března 2022 totiž pronajímatelé nebudou moci ukončit jednostranně nájem kvůli prodlení s placením za výše uvedené období (jak nájemného, tak souvisejících služeb) v důsledku mimořádných opatření při epidemii.

Pro úplnost upozorňujeme, že vláda přijala obdobné opatření rovněž na ochranu nájemců bytů.² Hlavní rozdíl spočívá v tom, že v případě nájmu bytů lze odložit nájemné splatné v období od 12. března 2020 do 30. září 2020 (nebudou-li mimořádná opatření ukončena dříve), nejdéle však do 31. května 2021. Dále se nicméně věnujeme nájům komerčních prostor.

■ **Daňové povinnosti se nesnižují**

V tuto chvíli ponecháváme stranou související právní otázky³ a soustředíme se pouze na daňové dopady návrhu zákona.

Ačkoli důvodová zpráva uvádí, že toto „opatření má de facto podobu pouhého oddálení obdržení zisku bez změny jeho výše“, praktické dopady na straně pronajímatelů mohou být zásadnější.

Návrh zákona se nepokouší jakkoli zmírnit související finanční dopady na pronajímatele (nutnost hradit fixní náklady, úroky nebo platby dodavatelům energií a služeb atp.), ani jejich daňové povinnosti vůči státu.

Většině pronajímatelů přitom ze zákona vznikne povinnost odvést DPH z těchto nájmu v běžných termínech a uplatnit daň z příjmů za rok 2020 i na výnosy, které ale mohou zůstat neuhrazené až do března 2022.

Oproti tomu nájemcům, kteří budou v prodlení s úhradou faktury, nová pravidla nebrání v uplatnění nároku na odpočet DPH (při splnění standardních podmínek), získají tedy na úkor pronajímatele dodatečnou cash-flow výhodu.

Návrh zákona nemění žádná další smluvní ujednání - pronajímatelům by tak měla být zachována například možnost uplatnit smluvní sankce a úroky z prodlení v plném rozsahu. Ty by obecně neměly podléhat DPH a z pohledu daně z příjmů jsou zdanitelné až v období, kdy dojde k jejich úhradě.

■ Praktické doporučení

Nová úprava přichází v době, kdy řada pronajímatelů a nájemců již intenzivně řeší úpravu smluvních vztahů, vybrané aspekty jsme již dříve komentovali.⁴

Vládní návrh se přitom omezuje pouze na limitovaný okruh problémů a připouští, že vzhledem k rozmanitosti a komplexitě existujících nájemních vztahů ponechává velkou část problematických oblastí na individuální dohodě smluvních stran.

Doporučujeme proto pronajímatelům i nájemcům tuto oblast nepodceňovat a včas zvážit, vhodné úpravy existujícího smluvního nastavení, a to i s ohledem na související daňové dopady.

Rádi Vám s daňovou stránkou přenastavení smluvních vztahů pomůžeme.

1 Návrh dostupný zde: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=ALBSBNAADL8Q>

2 Návrh je dostupný zde: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNB8VEE5T>

3 Například jak prokazovat, že prodlení nastalo převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření.

4 <https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/cdn.podnikatelroku.cz/uploads/assets/544fd769-fded-4c3c-94f2-8ef02504746d.pdf>



Eva Zemanová

eva.zemanova@cz.ey.com
+420 225 335 627
+420 731 627 027



David Kužela

david.kuzela@cz.ey.com
+420 225 335 107
+420 731 627 085



Václav Toman

vaclav.toman@cz.ey.com
+420 730 191 853