

**Deloitte.**

Vybrané  
daňové novinky  
v realitnom sektore

november 2023



MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1845*

# Zdanenie a oslobodenie predaja obchodného podielu

## Zdanenie pri predaji obchodných podielov – PO

Strata z predaja obchodného podielu alebo akcii je nedaňová

Príjem z predaja obchodného podielu je zdaniteľný príjem – sadzba 21 %

- Cezhraničný element – zdanenie (aj) podľa ZoZDZ

### Oslobodenie:

Predávajúci – PO rezident resp. nerezident so stálou prevádzkarňou v SR

Po splnení obsahových podmienok a časového testu (24 mesiacov)

Jednou z hlavných podmienok – ‘substance’ podmienka

Po oslobodení náklad na obstaranie obchodného podielu je nedaňový



## Zdanenie pri predaji obchodných podielov – FO

- Príjem z predaja obchodného podielu je **zdaniteľný príjem** – sadzba 19/25 % (+ 14% zdravotné odvody)

- Cezhraničný element – zdanenie (aj) podľa ZoZDZ

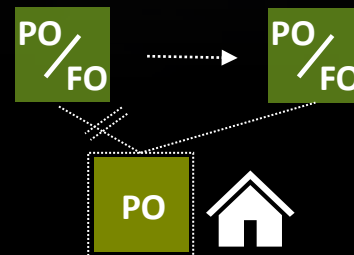
### Oslobodenie:

- Účinnosť od 1. 1. 2024 a vzťahuje sa na podiely nadobudnuté po 31. 12. 2023

- Predávajúci – FO

- Po splnení časového testu (3 roky)

- Výnimka – (ak bol podiel nadobudnutý ako nepeňažné plnenie alebo podiel bol v obchodnom majetku daňovníka)



# Dlhové financovanie

## Akvizičné financovanie

Úrok na obstaranie podielov/akcií je daňovo neuznateľný

Môže byť daňovo uznateľný až v momente predaja podielov/akcií (ak predaj nie je oslobodený)

## Prevádzkové financovanie

Od 1. 1. 2024 budú obe pravidlá v platnosti súčasne

### Pravidlá nízkej kapitalizácie

- Účinnosť od 1. 1. 2015
- Zamedzenie uplatnenie nemá hodnotový limit
- Úroky a súvisiace náklady na prijaté úvery a pôžičky od **spriaznených osôb** maximálne do výšky **25 %** ukazovateľa EBITDA
- Výnimka pre tzv. “realitné spoločnosti” a vybrané subjekty (napr. finančné inštitúcie)
- Neuplatní sa na kapitalizované náklady

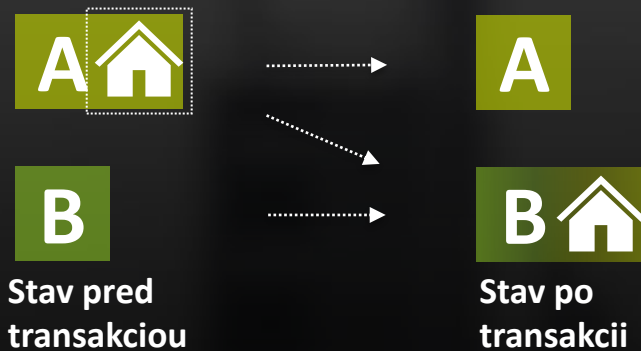


### Pravidlo o obmedzení úrokových nákladov

- Účinnosť od 1. 1. 2024 (zmluvy a dodatky po tomto dátume)
- Uplatnenie ak suma čistých úrokových nákladov **presiahne čiastku 3 000 000 EUR**
- Povinnosť zvýšiť základ dane o čisté úrokové náklady presahujúce **30 %** hodnoty ukazovateľa EBITDA
- Pravidlo sa uplatňuje **prednostne** pred pravidlami nízkej kapitalizácie
- Vztahuje sa aj na kapitalizované náklady



## Odštiepenie zlúčením



- Úprava pravidiel a terminológie pre daňové posúdenie reorganizácií
- Splynutie, zlúčenie, rozdelenie, zmeny právnej formy a tiež ich cezhraničné alternatívy => premeny

**Zavádza sa nová terminológia a nové inštitúty „odštiepenia“, „cezhraničného rozdelenia“ a „cezhraničnej zmeny právnej formy“**

### Nový druh podnikovej kombinácie – odštiepenie

- V reálnych a pôvodných hodnotách,
- Predmetná spoločnosť nezaniká, ale príslušná časť jej imania prechádza na jedného alebo viacerých právnych nástupcov

Nadväzujúca novela ZDP nadobúda účinnosť 1. 1. 2024 a 1. 3. 2024



# Daň z pridanej hodnoty

## Ďalšie vybrané transakcie z pohľadu DPH

### Predaj obchodného podielu/akcií, predaj/vklad podniku alebo jeho časti



- Predaj obchodného podielu/akcií je oslobodený od DPH.
- Pri predaji obchodného podielu, predaji/vklade podniku alebo jeho časti dodávateľ nemá nárok na odpočítanie DPH z nákladov súvisiacich s transakciou, ako napr. právne služby, znalecké ocenenie, atď.
- Kupujúci/nadobúdateľ musí uplatňovať DPH režim uplatnený dodávateľom. Ak dôjde k zmene účelu použitia investičného majetku, kupujúci musí upraviť odpočítanú DPH

### Uplatnenie zníženej sadzby dane 5 %



- Stavba, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania:
  - Dodanie stavby alebo jej časti vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí
  - Obnova a prestavba stavby alebo časti stavby vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe
- Nevzťahuje sa na nebytové priestory



# Kontakt



**Martin Chlebec**

riaditeľ | daňové poradenstvo

Deloitte na Slovensku

[mchlebec@deloittece.com](mailto:mchlebec@deloittece.com)

+421 907 431 863

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností spomedzi Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), jej globálnej siete členských firiem a ich pridružených subjektov (spoločne ďalej len „organizácia Deloitte“). DTTL (ďalej tiež len „Deloitte Global“) a každá z jej členských firiem a pridružených subjektov predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt, ktorý nemôže zaťažovať povinnosťami alebo zaväzovať iné subjekty v rámci organizácie Deloitte vo vzťahu k tretím osobám. DTTL, každá z členských firiem DTTL a každý pridružený subjekt zodpovedá len za svoje úkony a opomenutia, a nie za úkony alebo opomenutia iných subjektov v rámci organizácie Deloitte. Samotná spoločnosť DTTL služby klientom neposkytuje. Viac informácií je dostupných na [www.deloitte.com/sk/o-nas](http://www.deloitte.com/sk/o-nas).

Deloitte poskytuje špičkové služby v oblasti auditu a uistenia, daní a práva, podnikového a transakčného poradenstva a poradenstva v oblasti rizika takmer 90 % spoločností z rebríčka Fortune Global 500® a ďalším tisíciam súkromných spoločností. Naši pracovníci prinášajú merateľné a spoľahlivé výsledky, ktoré pomáhajú posilniť dôveru verejnosti v kapitálové trhy, umožňujú klientom transformovať sa a prosperovať a ukazujú cestu k silnejšej ekonomike, spravodlivejšej spoločnosti a udržateľnému rozvoju. Deloitte čerpá zo svojej viac ako 175-ročnej histórie a pôsobí vo viac ako 150 krajinách a oblastiach. Viac informácií o tom, ako približne 415 000 odborníkov Deloitte na celom svete robí veci, na ktorých záleží, je dostupných na [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

Táto komunikácia obsahuje len všeobecné informácie a spoločnosť Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), jej globálna sieť členských firiem ani ich pridružené subjekty (spoločne len „organizácia Deloitte“) prostredníctvom nej neposkytujú odborné poradenstvo ani služby. Pred prijatím akýchkoľvek rozhodnutí alebo podniknutím krokov, ktoré môžu mať vplyv na vaše financie alebo podnikanie, by ste sa mali poradiť s kvalifikovaným odborným poradcom.

Neposkytujú sa žiadne vyhlásenia, záruky ani záväzky (výslovné ani konkludentné), pokiaľ ide o presnosť alebo úplnosť informácií v tejto komunikácii a spoločnosť DTTL, jej členské firmy, pridružené subjekty, zamestnanci ani zástupcovia nezodpovedajú za žiadne straty ani škody, ktoré vzniknú priamo alebo nepriamo v súvislosti s akoukoľvek osobou, ktorá sa spolieha na túto komunikáciu. DTTL a každá z jej členských firiem a ich pridružené subjekty sú samostatnými a nezávislými právnymi subjektmi.