

Daňové a právní zprávy

červenec, srpen 2026



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

Vítejte u letního čísla daňových a právních zpráv – co v něm najdete?

Další (velmi horká) sezóna za námi – Děkujeme za vaši přízeň a přejeme alespoň trochu nudy na zasloužených letních dovolených!

EU navrhuje zjednodušení v přímých daních – Evropská komise přichází s návrhem daňového omnibusu, jehož cílem je zjednodušení a modernizace unijního rámce přímého zdanění. Návrh obsahuje mnoho zajímavých změn.

Shakira a španělská daňová rezidence – Případ Shakiry je užitečnou připomínkou pro všechny mezinárodně mobilní osoby. Daňová rezidence není jen otázkou formální adresy, mediálně známých osobních vazeb nebo subjektivního pocitu, kde člověk „žije“. Rozhodují konkrétní fakta a schopnost je doložit.

Pozemek tvořící funkční celek – Zamýšlíme se nad informací k uplatňování DPH u nemovitých věcí, která mimo jiné stanoví, že u převodu stavby s pozemkem má nově přednost aplikace konceptu hlavního a vedlejšího plnění před aplikací konceptu funkčního celku.

Velká revize českého fondového práva – Novela zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF) již čeká na schválení Senátem a představuje vůbec největší revizi české fondové regulace od přijetí ZISIF. Vedle povinné transpozice evropské směrnice AIFMD II novela reaguje i na domácí potřeby trhu.

Umělý holding – Přinášíme vám smutný příběh, který může komplikovat úvahy ohledně daňových souvislostí holdingů.

Oprava vs technické zhodnocení – Máme tu další střípek do mozaiky k tomuto zjevně nevyčerpatelnému tématu. Dle soudu výdaje uplatněné na to, aby se z takřka nepoužitelného objektu stala nemovitost, která bude v dalších letech využívána a bude vytvářet příjmy, byly natolik vysoké, že naplňují podstatu pojmu technické zhodnocení.

Zpětné uplatnění osvobození licenčních poplatků – Průběžně vás informujeme o zajímavém sporu týkajícím se výkladu podmínek uplatnění osvobození dle směrnice o společném systému zdanění úroků a licenčních poplatků mezi přidruženými společnostmi z různých členských států – jdeme do finále.

Co dalšího nás zaujalo?

- **Šance na vrácení dovozního cla v USA?** – Za určitých okolností může existovat šance na vrácení dovozního cla v USA – je ale třeba jednat rychle – v případě zájmu nás kontaktujte [zde](#).
- **Přeshraniční fúze** – Správci daně se prý hodlají více zaměřovat na situace, kdy české entity fúzují do zahraniční a majetek se v rámci fúze přesouvá do zahraniční entity (mimo českou stálou provozovnu).
- **Zpřísnění CBAM pravidel** – Zdá se, že nejspíše dojde [k rozšíření](#) seznamu výrobků, které podléhají nařízení CBAM.
- **Novela DPH** – [Novela](#) zákona o DPH přináší od roku 2027 nová pravidla pro digitální ekonomiku.

Vítejte u letního čísla daňových a právních zpráv – co v něm najdete?

- **Převodní ceny** - OECD [zveřejnila](#) návrh aktualizace Kapitoly VII Směrnice o převodních cenách zaměřující se na problematiku vnitroskupinových služeb.
- **M&A - Locked box vs. completion accounts** - jak volba [mechanismu](#) ovlivňuje alokaci rizik a finální kupní cenu v M&A transakcích.
- **Prekluze** - Nejvyšší správní soud se [vyjádřil](#) ke stavění lhůty pro stanovení daně při probíhajícím občanskoprávním řízením.
- **EET 2.0** - Finanční správa [zveřejnila](#) první technickou dokumentaci k EET 2.0 a nastínila harmonogram zavedení.
- **Transparentnost odměňování** - V našem seriálu k novele zákoníku práce a transparentnosti odměňování jsme se [zaměřili](#) na jedno z nově zaváděných opatření - systémy odměňování.
- **Úrokové sazby** - Bankovní rada ČNB zvýšila úrokové sazby o 0,25 procentního bodu - 2T repo sazba tak vzrostla na 3,75 %.

Úvodník



Lucie Říhová

vedoucí partnerka oddělení daňového poradenství
lucie.rihova@cz.ey.com
+420 731 627 058



Další (velmi horká) sezóna za námi

Červen je tradičně velmi intenzivní měsíc pro většinu našich věrných čtenářů. Letos jsme se zase pořádně zapotili. Počasí nás v tom nenechalo a podtrhlo to během „posledního víkendu před podáními“ pěknými teplotními rekordy 40+ stupňů.

A nejde už zdaleka jen o podání daňového přiznání. Letos žádné dramatické legislativní změny. Pár se jich teprve chystá a motají se někde v legislativním procesu. Tak nám to daňová správa zpestřila alespoň požadavkem přiložit veškeré darovací smlouvy. Spousta plodných diskusí, jestli stačí tabulka se všemi údaji, jestli rovnou kopírovat stovky stránek nebo si počkat na výzvu.

Kdo jste za rok 2024 „spadli pod pilíř“ (= rozuměj iniciativu OECD BEPS 2.0, globální minimální daň, Pillar 2), doufáme, že to nebylo doslova a že vás to nezabilo. Všichni jsme věděli, že to bude komplikované, hromada pravidel a tisíce stran výkladů, ponoření se do mezinárodních účetních standardů, propočty náročné na vstupní data, manévrování v bezpečných přístavech. Navíc první reportovací období, takže nepřipravenost na všech frontách. Ale že to bude takový masakr ... to čekal málokdo. A 30. červnem to zdaleka neskončilo.

Pokud jste si neužili pilíř, tak snad alespoň jednotné měsíční hlášení zaměstnavatelů (JMHZ). To se taky hodně povedlo. S hezkou myšlenkou a cílem všechno zjednodušit se z toho stalo monstr cvičení pro všechny, kteří to dosud zdaleka tak složité neměli. Doplnuje se a vyjasňuje doted'. Zřejmě to nabralo takové intenzity, že daňová správa prohlásila JMHZ

za jeden z legitimních důvodů pro prodloužení lhůty pro podání daňového přiznání k dani z příjmů.

Ti z vás, kteří se zabývají (ještě k výše uvedenému?) nepřímými daněmi, se mohli ponořit alespoň do EET, která ve své nové podobě přinesla řadu zajímavých otázek, např. pro korporace inkasující ve svých provozovnách peníze pro někoho jiného (různé formy zastoupení a spolupráce) nebo pro logistické firmy zajišťující nějakou formou dobírky.

Kdo exportujete do USA a vaše zboží bylo zatíženo importním clem, jistě už po rozhodnutí amerických soudů intenzivně řešíte jeho vrácení (a tam je lhůta šibeniční a hoří).

No, a kdo už by měl hotovo a nudil se, Evropská komise 24. června vydala „daňový omnibus“ s cílem zjednodušovat a podpořit konkurenceschopnost. Více se dočtete v jednom z našich článků. Je to teda trochu ze soudku „slibem nezarmoutíš“, protože avizovaná účinnost je 2029, a u některých atraktivních bodů až 2032, resp. 2037.

Děkujeme za vaši přízeň a přejeme alespoň trochu nudy na zasloužených letních dovolených!

Mezinárodní zdanění



Karel Hronek

partner v týmu daňového poradenství

karel.hronek@cz.ey.com

+420 731 627 065



EU navrhuje zjednodušení v přímých daních

Evropská komise [zveřejnila](#) tzv. Direct Taxation Omnibus, jehož cílem je zjednodušení a modernizace unijního rámce přímého zdanění. Přinášíme vám naše vybrané prvotní postřehy ohledně navrhovaných změn:

Směrnice o společném systému zdanění úroků a licenčních poplatků (IRD)

- zrušení požadavku na minimální podíl mezi společnostmi pro aplikaci osvobození
- omezení předběžných administrativních procedur - obecně přechod na „self-assessment“ (s určitými výjimkami)
- zavedení pravidla proti dvojímu nezdanění
- aktualizace seznamu kvalifikujících se forem společností

Směrnice o společném systému zdanění mateřských a dceřiných společností (PSD)

- zrušení požadavku na minimální podíl mezi společnostmi pro aplikaci osvobození
- rozšíření působnosti na penzijní fondy
- obdobně jako u IRD omezení předběžných administrativních procedur (s určitými výjimkami)
- aktualizace seznamu kvalifikujících se forem společností

Směrnice proti praktikám vyhýbání se daňovým povinnostem (ATAD)

(a) Omezení odpočitatelnosti úroků

- jednotné limitující pravidlo 30 % EBITDA (ne nižší)
- povinný safe harbour ve výši 3 mil. EUR (indexovaný)
- vyloučení úvěrů od třetích stran (pokud využito pro vlastní aktivity)
- nové zmírnění při významném poklesu EBITDA
- povinně tzv. group escape rule
- nová výjimka pro obranný sektor

(b) CFC pravidla

- vyloučení použití pravidel CFC (zdanění ovládané zahraniční společnosti) pro skupiny v režimu Piliře 2 (výjimka pro specifické případy - např. side-by-side režimy za určitých okolností)
- povinné použití pouze modelu A

- výjimka pro malé a střední skupiny

(c) Hybridní nesoulady

- zrušení pravidel pro tzv. importované hybridní nesoulady z důvodu jejich komplexity

(d) Nový R&D režim

- zavedení minimálního režimu pro kvalifikované výdaje na výzkum a vývoj

(e) GAAR

- rozšíření i na Pilíř 2

Směrnice o společném systému zdanění při fúzích, rozděleních atd. (TMD)

- rozšíření na další typy reorganizací
- aktualizace seznamu kvalifikujících se forem společností

Navíc jsou rovněž navrženy určité úpravy ve:

- **Směrnici FASTER** (mj. modifikace reflektující změny v PSD a IRD popsané výše)
- **Směrnici o mechanismech řešení daňových sporů (DRM)**
- **Směrnici o správní spolupráci v oblasti daní (DAC)** - např. nová výjimka z DAC6 / MDR reportingu pro vybrané skupiny spadající do Pilíře 2, úprava charakteristických znaků DAC6 či změna vybraných lhůt.

Účinnost - Obecná účinnost většiny změn je navržena na rok 2029, nicméně u vybraných bodů je navrženo výrazné odsunutí náběhu změn až na rok 2032 (ATAD úrokový safe harbour), resp. 2037 (podstatná část změn PSD a IRD).

Evropská komise zveřejnila daňový omnibus, jehož cílem je zjednodušení a modernizace unijního rámce přímého zdanění.

Mezinárodní zdanění



Adam Linek

senior manažer v týmu daňového poradenství

adam.linek@cz.ey.com

+420 730 191 859



Shakira a španělská daňová rezidence: 183 dní, vztah v Barceloně a důkazní břemeno

Případ kolumbijské zpěvačky Shakiry patří k nejviditelnějším sporům posledních let o daňovou rezidenci fyzické osoby. Na první pohled šlo o mediálně atraktivní kauzu celebrity. Daňově je však zajímavá hlavně tím, jak konkrétně soud posuzoval fyzickou přítomnost, osobní vazby, ekonomické zájmy a důkazní břemeno správce daně.

Aktuální vývoj z května 2026 přinesl pro Shakiru zásadní vítězství. Španělský Národní soud rozhodl, že v roce 2011 neměla být považována za španělskou daňovou rezidentku. Podle dostupných informací španělská daňová správa neprokázala, že by zpěvačka v daném roce strávila ve Španělsku více než 183 dní. Soud pracoval s tím, že správa doložila nejvýše 163 dní její přítomnosti ve Španělsku, tedy o 20 dní méně, než činí zákonný práh pro naplnění testu fyzické přítomnosti.

Rozhodnutí se týká sporu za rok 2011. Podle veřejně dostupných zdrojů soud zrušil doměrky a sankce uložené španělskou daňovou správou a nařídil vrácení částek v řádu desítek milionů eur. Zdroje uvádějí částku přesahující 55 mil. EUR, resp. přibližně 60 mil. EUR včetně úroků.

Nešlo jen o počítání dní

Španělská pravidla daňové rezidence fyzických osob nestojí pouze na mechanickém počítání dní. Podle španělské daňové legislativy může být fyzická osoba považována za rezidenta mimo jiné tehdy, pokud ve

Španělsku zůstává více než 183 dní v kalendářním roce. Při určování této doby se zohledňují i sporadické nepřítomnosti, ledaže poplatník prokáže daňovou rezidenci v jiné zemi. Vedle toho je relevantní také to, zda se ve Španělsku nachází hlavní středisko nebo základna ekonomických aktivit či ekonomických zájmů dané osoby. Existuje také vyvratitelná domněnka rezidence, pokud ve Španělsku obvykle žije neodloučený manžel či manželka a nezletilé závislé děti.

Právě širší osobní a ekonomické vazby byly v kauze Shakiry jedním z klíčových bodů sporu. Španělská daňová správa argumentovala mimo jiné jejím vztahem s tehdejšími hráčem FC Barcelona Gerardem Piquéem a tím, že její život měl být fakticky ukotven ve Španělsku. Soud však podle dostupných informací tento argument nepřijal. Vztah s Gerardem Piquéem nebylo možné pro účely posouzení rezidence jednoduše postavit na roveň manželství a zároveň nebylo prokázáno, že by hlavní centrum či základna jejích aktivit nebo ekonomických zájmů byla v roce 2011 ve Španělsku.

Důležitým faktorem byla i povaha její profesní činnosti v daném období. Podle dostupných informací Shakira v roce 2011 významnou část roku cestovala v rámci svého světového turné. To podporovalo argument, že její profesní aktivita nebyla koncentrována ve Španělsku.

Co je na květnovém rozhodnutí z roku 2026 prakticky důležité

Květnové rozhodnutí připomíná, že daňová rezidence je především otázkou skutkového stavu a schopnosti skutkový stav prokázat. Nestačí, aby správce daně poukázal na obecné osobní vazby, mediálně známý vztah nebo opakované pobyty v určité zemi. Pokud má být fyzická osoba posouzena jako daňový rezident, musí být naplnění příslušných kritérií prokázáno.

U Shakiry podle dostupných informací neobstál ani 183denní test, protože prokázaná přítomnost ve Španělsku nedosáhla zákonné hranice, ani argument hlavního centra ekonomických zájmů. Soud tedy zrušil související daňové doměrky a sankce za rok 2011.

Zároveň je vhodné zmínit procesní opatrnost. Některé zdroje uvádějí, že španělská daňová správa může, resp. hodlá, rozhodnutí napadnout u Nejvyššího soudu. Pro účely článku je proto bezpečnější formulovat závěr aktuálně tak, že „Národní soud rozhodl, že Shakira nebyla za rok 2011 španělskou daňovou rezidentkou“, nikoliv nutně že „celá věc je definitivně skončena“.

Co si z toho vzít?

Případ Shakiry je užitečnou připomínkou pro všechny mezinárodně mobilní osoby: daňová rezidence není jen otázkou formální adresy, mediálně známých osobních vazeb nebo subjektivního pocitu, kde člověk „žije“. Rozhodují konkrétní fakta a schopnost je doložit.

U fyzických osob s vazbami na více zemí je proto klíčové průběžně evidovat pobytové dny a uchovávat podpůrné důkazy. V praxi může jít o cestovní záznamy, letenky, kalendáře, pracovní dokumentaci, smlouvy, doklady o místě výkonu činnosti, údaje o bydlení nebo doklady k rodinné situaci. U osob s významným majetkem, přeshraničními příjmy nebo mobilním způsobem práce může být stejně důležité předem vyhodnotit nejen lokální testy rezidence, ale

také příslušnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění a její tie-breaker pravidla.

Kauza zároveň ukazuje, že výsledek může být pro každý rok jiný. Rok 2011 skončil podle květnového rozhodnutí z roku 2026 pro Shakiru úspěšně, zatímco roky 2012-2014 byly řešeny samostatnou dohodou s prokuraturou. Daňová rezidence se tedy neposuzuje jednou provždy, ale vždy podle konkrétních okolností příslušného období.

Rozhodnutí také ukazuje, že se daňové správy nebojí aktivně nárokovat rezidenství vysokopříjmových jedinců.

Případ Shakiry je užitečnou připomínkou pro všechny mezinárodně mobilní osoby: daňová rezidence není jen otázkou formální adresy, mediálně známých osobních vazeb nebo subjektivního pocitu, kde člověk „žije“. Rozhodují konkrétní fakta a schopnost je doložit.

**Stanislav Kryl**

specialista na DPH a nepřímé daně,
tým daňového poradenství
stanislav.kryl@cz.ey.com
+420 731 627 021

**Daniel Dvořáček**

asistent v týmu daňového poradenství
daniel.dvoracek@cz.ey.com
+420 705 844 009



Pozemek tvořící funkční celek se stavbou ve světle informace k nemovitostem

Začátkem roku 2026 vydalo Generální finanční ředitelství (GFR) Informaci k uplatňování DPH u nemovitých věcí od 1. 7. 2025¹ (Informace). Informace mimo jiné stanoví, že u převodu stavby s pozemkem má nově přednost aplikace konceptu hlavního a vedlejšího plnění před aplikací konceptu funkčního celku.

Pojďme se společně podívat, zda je to správně.

1. Funkční celek pozemku se stavbou

Směrnice o DPH² v čl. 135 písm. j) uvádí, že „členské státy osvobodí od daně dodání budovy nebo její části a pozemku k ní přílehlajícího, kromě těch, které jsou uvedeny v čl. 12 odst. 1 písm. a)“, tj. kromě dodání budovy nebo její části před jejím prvním obydlením a kromě dodání k ní přílehlajícího pozemku. Osvobodit od DPH je tedy možné jen převod budovy, která již byla užívána (tj. po jejím prvním obydlení), a převod přílehlajícího pozemku. Převod nové stavby a k ní přílehlajícího pozemku musí být vždy zdaněn.

Směrnice o DPH dále v čl. 12 ukládá členským státům povinnost vymezit pojem „pozemek

přílehlající k budově“³. Tuto povinnost splnil český zákonodárce teprve v roce 2015 (tj. více než 10 let po vstupu Směrnice o DPH v platnost při přistoupení České republiky do EU), když v českém zákoně o DPH (ZDPH)⁴ definoval pojem „pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou“ (dnes § 48 odst. 4 ZDPH). Záměr zákonodárce implementovat do českého práva pojem „přílehlající pozemek“ vyplývající ze Směrnice o DPH prostřednictvím institutu „funkčního celku“ je potvrzen v důvodové zprávě⁵ k zákonu č. 360/2014 Sb., přičemž daná novela promítla tento pojem i do § 56 ZDPH, který upravoval osvobození převodu staveb. V průběhu legislativního procesu však došlo v Senátu k posunutí účinnosti změn v ustanovení § 56 ZDPH, pro které byla definice funkčního celku podstatná. V důsledku toho vznikl v kalendářním roce 2015 dočasný nesoulad, kdy byl sice pojem „funkčního

¹ https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/120126_Informace_k_uplatnovani_DPH_u_nemovitych_veci_od_010.pdf

² Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. 11. 2006 o společném systému daně z přidané hodnoty (Směrnice o DPH)

³ Někdy je místo pojmu pozemek přílehlající ke stavbě používán pojem zastavěný pozemek.

⁴ Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“)

⁵ <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=110801>

celku“ již definován, avšak ustanovení, na něž měl být prakticky aplikován, nabylo účinnosti až později od 1. ledna 2016.

2. Rozsudek NSS 7 Afs 374/2021-36

Výkladem pojmu pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou, se zabýval rozsudek NSS čj. 7 Afs 374/2021-36 ze dne 10. 5. 2022, o který se Informace GŘ z velké části opírá. Příklad se bohužel týkal období, kdy existoval výše uvedený legislativní nesoulad. Žalobkyně v roce 2015 uzavírala kupní smlouvy, jejichž předmětem byl vždy převod nového rodinného domu stojícího na stavebním pozemku (dále budeme pro tento pozemek používat termín „zastavěná parcela“) a současně převod další samostatné parcely bezprostředně přiléhající k tomuto domu, fakticky užívané jako zahrada či související plocha (dále budeme používat termín „parcela-zahrada“). Zatímco převod domů a zastavěných parcel žalobkyně zdaňovala ve snížené sazbě, převod přiléhajících parcel-zahrad považovala za osvobozené dodání nezastavěných pozemků. Správce daně naopak dovodil, že i tyto parcely tvoří s domy jeden funkční celek, a doměřil DPH.

Soud nižší instance správci daně přisvědčil a argumentaci doplnil o koncept hlavního a vedlejšího plnění, který vychází z judikatury SDEU a jehož aplikace by taktéž vedla k povinnosti přiznat daň na výstupu. NSS označil argumentaci krajského soudu a správce daně za „vnitřně rozpornou“. NSS pokračoval, že „dané ustanovení se tedy (na rozdíl od doktríny hlavního a vedlejšího plnění) týká situací dvou samostatných plnění (pozemku a stavby), které však pro účely ZDPH tvoří funkční celek (což vede k určitým zákonem stanoveným důsledkům). Uvedené svědčí o tom, že doktrína hlavního a vedlejšího plnění a doktrína funkčního celku nemohou stát vedle sebe. Naopak, princip hlavního a vedlejšího plnění musí mít před aplikací pravidel o funkčním celku přednost. Je nutno se zabývat tím, zda zkoumaná transakce je z pohledu DPH jedním plněním (tj. posoudit věc optikou hlavního a vedlejšího plnění), a až následně (pokud se nejedná o jedno plnění) se na tuto transakci dívat jako na dvě samostatná plnění a zkoumat, zda tato případně nesplňují podmínky pro funkční celek.“.

NSS tedy uzavírá, že doktrína funkčního celku se použije jen, pokud převod stavby a pozemku

není jediným plněním. To by se ale doktrína funkčního celku (přiléhajícího pozemku) v rozporu se Směrnicí o DPH (jak ukážeme později) nikdy nepoužila. Současný převod stavby a zastavěné parcely je totiž VŽDY JEDINÝM PLNĚNÍM. Důvodem je především skutečnost, že v českém právním prostředí nelze převést stavbu bez převodu pozemku, na kterém je stavba zřízena. Dle občanského zákoníku tvoří pozemek se stavbou jednu věc, která je převoditelná pouze jako celek⁶. Pro kupujícího je nepochybně důležité vlastnit nejen stavbu, ale i parcelu, na které stavba stojí. Jako jediné plnění je potom dle ustálené judikatury SDEU třeba chápat také takové plnění, které se skládá ze dvou (či více) elementů, kde ani jeden element není vedlejší a které jsou pro kupujícího stejně důležité⁷. To ale platí nejen pro dům samotný a pro zastavěnou parcelu, ale i pro parcelu-zahradu. Pro kupujícího je důležité bydlení v rodinném domu se zahradou. Majitelé rodinných domů si plní svůj sen vyjít z domu a být na vlastní zahrádce, ne na obecním pozemku či na rušné ulici. V opačném případě by si koupili jen byt v bytovém domě.

Doktrína hlavního a vedlejšího plnění je naopak použitelná pro posouzení, zda se jedná o zastavěný či nezastavěný pozemek. Jak správně shrnuje Informace, pokud jsou na pozemku jen drobné stavby (lavička, opěrná zídka), které nejsou pro kupujícího cílem samy o sobě, hledí se na pozemek, jako kdyby byl nezastavěný (jako kdyby tam tyto drobné stavby nebyly).

Autoři článku se navíc domnívají, že NSS musel v daném případě překlenout legislativní mezeru, která nastala v roce 2015, kdy sice již byl pojem pozemku tvořícího funkční celek se stavbou zákonem vymezen, nové znění § 56 ale zatím neplatilo. Závěry NSS je tedy třeba chápat jako časově omezené.

3. Rozpor se Směrnicí o DPH

Upřednostňování konceptu hlavní - vedlejší plnění před konceptem přiléhajícího pozemku je v rozporu se Směrnicí o DPH. Pro tento závěr svědčí jak gramatický, tak historický výklad.

Směrnice o DPH jasně ukládá povinnost, aby členské státy vymezily pojem pozemku přiléhajícího ke stavbě. Zároveň ukládá jasnou povinnost, aby

⁶ Pokud není zřízeno právo stavby nebo se nejedná o stavbu, kterou vlastní dle starého občanského zákoníku jiná osoba.

⁷ Viz rozsudek SDEU C-44/11 Deutsche Bank

se pozemky, které ke stavbě přiléhají, zdaňovaly ve stejném režimu, jako stavba samotná. Tato povinnost byla zakotvena do právního řádu EU již od platnosti tzv. Šesté směrnice o DPH, tedy od roku 1977. Naopak koncept hlavní - vedlejší plnění vznikl dodatečně v důsledku výkladové činnosti SDEU. Ve své úplnosti byl postulován v případě C-349/96 Card Protection Plan až v roce 1999. Výkladový princip, který vznikl přibližně 20 let po vstupu Směrnice o DPH v platnost, nemůže přebít explicitní pravidlo stanovené Směrnicí.

Jak jeden z autorů tohoto článku uvedl ve svém článku publikovaném v Bulletinu KDP ČR č. 3/2014 pod názvem Převod zastavěného a nezastavěného pozemku a daň z přidané hodnoty, „tvůrce Směrnice o DPH nás patrně chtěl ušetřit dilematu, zda se jedná o dvě plnění, která mají samostatný režim, nebo zda je pozemek vedlejším plněním k převáděné hlavní stavbě. V tomto případě proto nastupuje již zmíněný princip jednotnosti zdanění stavby a pozemku. Pozemek je třeba považovat za zastavěný, a zdanění jeho převodu se tak odvíjí od stáří stavby.“

4. Praktická aplikace doktríny funkčního celku

Český zákonodárce implementoval koncept pozemku přiléhajícího ke stavbě prostřednictvím pojmu pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou. Takovým pozemkem je pozemek, který slouží k provozu stavby nebo k plnění její funkce nebo je využíván spolu se stavbou. Všechny tyto podmínky naplňuje zastavěná parcela. Je ale nepochybné, že zahrada u rodinného domu je využívána spolu se stavbou. Zastavěná parcela i parcela-zahrada tedy společně tvoří pro účely DPH jeden pozemek, který přiléhá ke stavbě, a musí proto sdílet spolu se stavbou jeden režim DPH.

V praxi mohou nastat i složitější případy, kdy se jednou smlouvou převádí více staveb, které nejsou drobnými stavbami, a vícero parcel. Některé stavby mohou být nové (před prvním obydlením), některé mohou být starší. Ve většině případů ale nebude činit problém vymezit parcely, které s každou takovou stavbou tvoří funkční celek na základě principů uvedených výše, a na takové parcely uplatnit stejný daňový režim, jako u stavby.

5. Převod pozemku bez stavby na něm

Informace GŘ dále uvádí, že koncept funkčního celku lze využít pouze tehdy, když je převáděn pozemek bez stavby, která je na něm zřízena, neboli když se na prodej pozemku pohlíží jako na samostatné plnění.

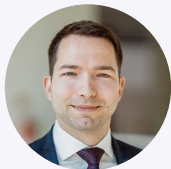
To je však v rozporu s rozhodnutím SDEU ve věci C-73/85, Kerrutt. Z rozsudku vyplývá, že pokud je převáděn samostatně pozemek, na němž stojí stavba, která není drobnou stavbou, je takový převod vždy zdanitelný bez ohledu na stáří stavby. To ale znamená, že právě v této situaci se doktrína funkčního celku nesmí použít.

V Informaci tedy vše vychází naopak. Tam, kde Směrnice o DPH ukládá povinnost aplikovat doktrínu přiléhajícího pozemku (funkčního celku), se dle Informace místo toho má použít doktrína hlavní-vedlejší plnění. Tam, kde judikatura SDEU doktrínu přiléhajícího pozemku (funkčního celku) vylučuje, se dle Informace má naopak aplikovat.

6. Závěr

Na základě výše uvedeného se domníváme, že závěry obsažené v Informaci nejsou v souladu se Směrnicí o DPH ani s relevantní judikaturou SDEU. Koncept funkčního celku by měl mít při posuzování převodu stavby a přilehlého pozemku přednost, neboť vychází přímo z unijní úpravy. V praxi sice v řadě případů povede i nesprávná aplikace, vzhledem k podobnosti obou konceptů, ke správnému určení daňového režimu, nelze však vyloučit rozdíly. Při prodeji je potřeba postupovat obezřetně - rádi vám pomůžeme s nastavením správného režimu DPH.

Myšlenku, že u převodu stavby s pozemkem má nově přednost aplikace konceptu hlavního a vedlejšího plnění před aplikací konceptu funkčního celku považujeme za problematickou.



Vladimír Petráček

advokát, EY Law
vladimir.petracek@cz.eylaw.com
+420 704 865 121



Jonáš Kozák

advokát, EY Law
jonas.kozak@cz.eylaw.com
+420 703 891 379



Velká novela ZISIF: klíčové změny jsou zde

Velká revize českého fondového práva míří do finále. Co přináší novela ZISIF a jak se na ni připravit?

Novela zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), již čeká na schválení Senátem a představuje vůbec největší revizi české fondové regulace od přijetí ZISIF. Jejím hlavním impulsem je transpozice evropské směrnice AIFMD II, která sjednocuje a zpřísňuje pravidla pro alternativní investiční fondy v celé EU. Vedle povinné transpozice novela reaguje i na domácí potřeby trhu: odstraňuje goldplating, modernizuje některé procesy a přináší nové příležitosti pro rozšiřování investičních strategií. Níže shrnujeme vybrané oblasti s nejzásadnějším praktickým dopadem.

Upozornění: Novela je ke dni přípravy tohoto článku dosud projednávána Senátem a datum nabytí účinnosti ani finální znění není definitivně stanoveno.

1. Fondy nabývající úvěry (loan-originating funds) – první ucelený rámec

Dosud česká regulace pojem „fond poskytující úvěry“ formálně neznala. Novela to mění zavedením podrobného a přísného režimu pro speciální fondy, fondy kvalifikovaných investorů a srovnatelné zahraniční fondy, jejichž investiční strategie spočívá především v nabývání pohledávek z fondových úvěrů nebo u nichž jmenovitá hodnota takových pohledávek představuje alespoň 50 % fondového kapitálu.

Pohledávkou z fondového úvěru se rozumí pohledávka ze smlouvy o zápůjčce nebo úvěru

uzavřené na účet fondu jako věřitele, ale také pohledávka postoupená fondu, pokud se obhospodařovatel podílel na strukturování úvěru nebo na definování jeho parametrů. Rozhodující je tedy skutečná role obhospodařovatele při vzniku úvěrové expozice, nikoli formální označení transakce.

Pilíře nové regulace tvoří:

- **Úvěrová politika a risk management:** Obhospodařovatel musí zavést, udržovat a alespoň jednou ročně přezkoumávat účinné zásady, postupy a procesy pro nabývání pohledávek, posuzování úvěrového rizika a průběžnou správu portfolia.
- **Koncentrační limity:** Expozice fondu vůči jedinému dlužníkovi, který je finanční institucí (banka, pojišťovna, jiný AIF apod.), nesmí překročit 20 % fondového kapitálu.
- **Pákový efekt:** U otevřených fondů je maximální páka 175 % NAV, u uzavřených 300 % NAV.
- **Zákaz modelu „originate-to-distribute“:** Novela výslovně zakazuje spravovat fond, jehož strategie je, byť jen zčásti, zaměřena na nabývání pohledávek výhradně za účelem jejich postoupení třetím osobám. Při postoupení jakékoli pohledávky musí fond zachovat alespoň 5 % její jmenovité hodnoty – do splatnosti u pohledávek se splatností do osmi let, jinak nejméně po dobu osmi let.

- Zákaz spotřebitelských úvěrů: Investiční fondy (samosprávné i nesamosprávné) nesmí poskytovat spotřebitelské úvěry.
- Řízení střetů zájmů (white label): Nový § 20c ZISIF výslovně reguluje situaci, kdy je fond obhospodařován z podnětu jiné osoby (typicky mateřské skupiny nebo investora, jehož jméno fond nese). Obhospodařovatel je povinen střetům předcházet a, není-li to možné, alespoň je transparentně identifikovat, řešit a oznamovat investorům.

Přechodná ustanovení: Fondy vzniklé před 15. dubnem 2024 (*může dojít k úpravě tohoto i níže uváděných dat*) mají zpravidla lhůtu 6 měsíců od nabytí účinnosti zákona na úpravu dokumentace do souladu s novými pravidly. Limity expozice a páky se na fondy vzniklé před tímto datem, které nadále získávají kapitál, nevztahují plně po dobu tří let od nabytí účinnosti; fondy, které po 15. dubnu 2024 žádný nový kapitál nepřijímají, jsou od těchto limitů osvobozeny trvale. Na pohledávky nabyté před 15. dubnem 2024 se pravidla o procesech nabývání a ponechání si podílu nevztahují vůbec.

2. Povinné nástroje řízení likvidity (LMTs) – nový standard pro otevřené fondy

Novela zavádí povinnost, aby každý obhospodařovatel otevřeného fondu (s výjimkou fondů peněžního trhu, pro které postačuje jeden nástroj) vybral alespoň dva nástroje řízení likvidity (liquidity management tools) z harmonizovaného evropského katalogu a zapracoval je do statutu fondu. Nejde přitom o formalitu, obhospodařovatel musí zároveň vypracovat interní metodiky a procedury umožňující tyto nástroje skutečně aktivovat.

Katalog devíti nástrojů zahrnuje pozastavení vydávání a odkupování podílů, redemption gates (omezení maximálního objemu odkupů v daném období), prodloužení oznamovacích lhůt, redemption fee (poplatek za odkup), swing pricing (pohyblivé ocenění NAV), dual pricing (metoda dvojích cen), anti-dilution levy (úplata za velké transakce), nepeněžní odkupy a side pockets (oddělené účty pro nelikvidní aktiva).

V praxi lze očekávat preferenci nástrojů s přímým dopadem na proces odkupu, typicky prodloužení lhůt, redemption gates nebo swing pricing. Volba nástrojů musí odpovídat investiční strategii, likviditnímu profilu aktiv, výsledkům stresových testů likvidity a struktuře investorů. ESMA doporučuje kombinovat nástroj kvantitativní (omezení odkupů)

s nástrojem zabraňujícím zředění hodnoty (anti-dilution).

Cílem úpravy je chránit fondy a jejich investory před destabilizačními efekty hromadných žádostí o odkup. Zároveň platí, že v extrémních situacích může být likvidita investice dočasně omezena. S tímto rizikem je třeba investory transparentně seznámit.

3. Přeshraniční depozitář – podmíněná výjimka, nikoli plný pas

Novela přináší možnost využít zahraničního depozitáře z jiného státu EU (i bez pobočky v České republice). Tato výjimka z pravidla tuzemského usazení je však podmíněná a přísně individuální. Novela stanoví tři kumulativní podmínky, které musí být splněny, aby bylo možné zahraničního depozitáře využít. Jedná se o:

- nedostatek dostupných depozitářských služeb na tuzemském trhu (obhospodařovatel musí tuto skutečnost přesvědčivě doložit);
- celkový objem spravovaných aktiv obhospodařovatele nepřekračuje 50 mld. EUR; a
- individuální souhlas ČNB udělený pro konkrétní fond.

Teprve při splnění všech těchto podmínek může funkci depozitáře speciálního fondu vykonávat banka z jiného členského státu EU, a to i bez pobočky na území České republiky. Obhospodařovatel nese důkazní břemeno a musí ČNB doložit, že dostupná nabídka depozitářů v ČR potřebám fondu neodpovídá.

Praktický dopad může být nejvýraznější u fondů s neobvyklou investiční strategií nebo se specifickými typy aktiv, kde tuzemský depozitářský trh nemusí disponovat potřebnou technologií ani operativní zkušeností. V delším horizontu může tato úprava zvýšit konkurenční tlak na domácí poskytovatele a podpořit rozvoj celého segmentu.

4. Outsourcing – zpřísněné reportingové povinnosti

Novela výrazně zpřísňuje požadavky na reporting vůči ČNB v oblasti outsourcingu, a to nejen při primární delegaci, ale nově i při sub-delegaci (pověření dalšího pověřenou osobou). Obhospodařovatel musí reportovat identitu pověřených osob, popis delegovaných činností, způsob nastavení vlastních kontrolních kapacit a průběžnou due diligence.

Cílem je předcházet tzv. „vyprázdnění“ obhospodařovatele (letter-box entity), situaci, kdy je obhospodařovatel pouhým formálním nositelem licence a veškerou podstatnou činnost provádějí třetí osoby. Obhospodařovatel musí prokazatelně vykonávat řídicí a kontrolní funkce, disponovat odpovídajícími personálními kapacitami a průběžně monitorovat činnosti outsourcingových partnerů.

Zpřísnění se nově vztahuje i na standardní fondy (UCITS), čímž dochází k dalšímu sjednocení pravidel. Některá ustanovení týkající se reportingu (§ 459 odst. 2-4 a § 460 odst. 2-3 ZISIF) nabývají účinnosti až s ročním zpožděním, neboť zákon čeká na prováděcí technické normy (RTS), které má ESMA předložit Evropské komisi do tohoto data a jež teprve upřesní četnost a lhůty reportingu.

5. Další vybrané změny

Vedoucí osoby – přechod na oznamovací režim: Dosavadní systém formálního schvalování vedoucích osob ČNB se nahrazuje oznamovacím modelem sjednoceným s přístupem uplatňovaným u bank a obchodníků s cennými papíry. Obhospodařovatel i administrátor jsou povinni oznámit ČNB zamýšlené jmenování nejméně 30 pracovních dní předem a doložit podklady k posouzení vhodnosti kandidáta. ČNB si zachovává pravomoc zahájit správné řízení a výkon funkce zakázat, má-li pochybnosti o vhodnosti osoby. Do skončení řízení nesmí být vedoucí osoba uvedena do funkce.

Rozšíření povolených činností: Investiční společnosti mohou nově nabývat a spravovat pohledávky z fondových úvěrů, spravovat účelové společnosti v rámci sekuritizace a působit jako administrátor benchmarků. Investiční společnosti oprávněné přesáhnout rozhodný limit mohou navíc spravovat nevýkonné úvěry.

Rozdělení podílových fondů: Novela poprvé umožňuje rozštěpení nebo odštěpení podílového fondu – úprava, po níž volal jak trh, tak dohled. Obhospodařovatelé tak získají větší flexibilitu při reorganizaci portfolií.

Deregulace – zrušení minimálního kapitálu: Novela ruší zákonné požadavky na minimální kapitál investičního fondu, čímž odstraňuje bariéru vstupu, která byla trhem kritizována jako zbytečná. Ruší se rovněž veřejnoprávní dohled nad výborem odborníků pro oceňování nemovitostí a ex ante kontrola depozitářem.

6. Časový rámec a co podniknout

Dne 9. června 2026 byla novela (Senátní tisk 252) doručena do Senátu. Po schválení Senátem bude novela postoupena prezidentu republiky. Následně bude publikována ve Sbírce zákonů. Pokud bude novela publikována ve Sbírce zákonů do 31. července 2026, nabyde účinnosti 1. září 2026; při publikaci v srpnu pak 1. října 2026.

Pro investiční fondy a obhospodařovatele bude po nabytí účinnosti klíčová obecná adaptační lhůta 6 měsíců na sladění statutů, sdělení klíčových informací a vnitřních předpisů. Outsourcingové reportingové povinnosti vůči ČNB v plném rozsahu nabydou účinnosti až s ročním zpožděním od data účinnosti novely ZISIF. Pro fondy nabývající úvěry budou platit přechodné specifické výjimky po dobu až tří let od nabytí účinnosti.

Z novely vyplývá několik priorit, které bude třeba řešit bezprostředně po nabytí účinnosti novely:

Oblast	Doporučené kroky
Loan-originating fondy	Posoudit, zda fond spadá do nového režimu; provést gap analýzu úvěrové politiky, limitů a smluvní dokumentace; aktualizovat statut do 6 měsíců.
LMTs	Vybrat alespoň dva nástroje řízení likvidity, zapracovat je do statutu a připravit interní metodiky pro jejich aktivaci.
Depozitář	Vyhodnotit, zda přeshraniční řešení dává smysl; pokud ano, připravit podklady pro odůvodnění žádosti u ČNB.
Outsourcing	Zmapovat veškeré delegace včetně sub-delegací; ověřit, že obhospodařovatel disponuje prokazatelnou organizační a personální podstatou.
Vedoucí osoby	Aktualizovat interní procesy pro jmenování vedoucích osob; zajistit 30denní předstih pro oznámení ČNB.

Nové povolené činnosti a kapitál	Zvážit využití nově povolených činností (správa pohledávek, sekuritizace, benchmarky); případně inicializovat změnu statutárních dokumentů v souvislosti se zrušením požadavku na minimální kapitál.
----------------------------------	--

Závěr

Novela ZISIF nepředstavuje revoluci, ale hlubokou evoluci fondového trhu. Těžiště se přesouvá od formálního nastavení pravidel k jejich každodenní aplikaci v procesech, řízení rizik a interní správě. Ti, kteří s přípravou začali včas, jsou nyní ve výhodě; pro ostatní je nejvyšší čas jednat.

Z novely vyplývá několik priorit, které bude třeba řešit bezprostředně po nabytí účinnosti novely, jako například posouzení, zda fond spadá do nového režimu, nástroje řízení likvidity či zmapování veškerých delegací včetně sub-delegací.



Radek Matušík

partner v týmu daňového poradenství
radek.matustik@cz.ey.com
+420 603 577 841



Negativní konsekvence nevysázeného daňového plánování

Máme tu smutný příběh, který může komplikovat úvahy ohledně daňových souvislostí holdingů.

Situace

- Začneme pár let nazpět prvním kolem této kauzy (2 Afs 94/2021 - 48).
- Česká fyzická osoba prodala (osvobozeně) 25% podíl na české společnosti kyperské společnosti. Kyperská společnost následně měla právo na 100% podíl na zisku. Fyzická osoba to odůvodňovala celkovým ujednáním, kdy zbylá část podílu měla být prodávána za mnohem méně a tento postup měl být zárukou uhrazení kupní ceny.
- Česká společnost následně vyplácela (osvobozeně) podíl na zisku kyperské společnosti. Tyto částky obratem plynuly české fyzické osobě (jako splátky kupní ceny). Ta navíc měla dispoziční právo k účtům kyperské společnosti.
- Správci daně se to nelíbilo a doměřil české společnosti srážkovou daň z daného podílu na zisku. Správce daně konstatoval, že skutečným vlastníkem vyplacených podílů na zisku byla česká fyzická osoba a přes zahraniční účty vyplacené částky pouze „proteklý“.
- Krajský soud i NSS se postavily na stranu správce daně. NSS mimo jiné konstatoval, že celou provedenou transakcí (nikoliv pouze jejími dílčími kroky) byl zastřen skutečný stav, jímž bylo vyplacení podílu na zisku fyzické osobě, ovšem za daňového zvýhodnění, k němuž by nemohlo dojít, pokud by tato výplata podílu na zisku byla provedena přímo.
- Pro dokreslení - vedle toho česká společnost platila na Kypr poplatky za využívání ochranných známek, jejichž uznatelnost byla rovněž předmětem soudní pře, ve které společnost neuspěla (10 Afs 113/2021 - 50).
- To bylo předchozí kolo kauzy. Nyní pojďme k tomu aktuálnímu - ještě smutnějšímu - kolu.
- Čerstvé rozhodnutí NSS (10 Afs 57/2026 - 48) se týká modifikované situace (nejspíše v reakci na ten první doměrek), kdy došlo k výplatě dividend na Kypr a kyperský holding následně vkládá tyto peníze do jiné české dcery (která měla od té první dcery půjčku).
- Následně došlo k zápočtům a problematickou transakcí je tedy výplata dividend do holdingu a jejich vklad do jiné dcery (jako příplatek mimo základní kapitál).

- Správce daně poukazuje na umělost struktury a doměřuje srážkovou daň na dividendě s odkazem na zneužití.
- Společnost se brání a říká, že ty peníze nešly fyzické osobě, ale šly na reálnou činnost jiné dcery držené holdingem, což je legitimní funkce holdingu.
- Soudy se s ohledem na celkový kontext staví na stranu správce daně. Jak správce daně, tak soudy vypichují zejména personální propojenost zúčastněných společností přes danou fyzickou osobu a potvrzují závěr o uměle vykonstruovaném holdingu za účelem vyvedení peněz ze společnosti a získání daňové výhody.
- Soud specificky odmítá námitku společnosti, že v daném případě vůbec nevznikla daňová výhoda. Z formulací soudu je možné vysledovat úvahu, že existenci daňové výhody dovozuje ze srovnání s variantou bez existence „umělého“ holdingu a distribuce fyzické osobě, která následně nakládá se zdaněnými prostředky dle svého uvážení.

Z formulací soudu je možné vysledovat úvahu, že existenci daňové výhody dovozuje ze srovnání s variantou bez existence „umělého“ holdingu a distribuce fyzické osobě, která následně nakládá se zdaněnými prostředky dle svého uvážení.

Co si z toho vzít?

My si z toho bereme následující:

- Divoké devadesátky jsou pryč a k daňovému strukturování je třeba přistupovat obezřetně a strategicky - vyhněte se lajdákům.
- Tuto kauzu je dle našeho názoru nutno nahlížet v kontextu celé historie, a tedy celkového problematického „podvozku“. Jde o další varování, že problematický střípek vám může rozbít celou mozaiku.
- Úvahy naznačené soudem mohou komplikovat úvahy o daňových konsekvencích holdingových společností i v mnohem nevinnějším kontextu.

Detail, kontext, přiměřenost, implementace jsou určující - jsme připraveni vám pomoci.

Judikáty

**Radek Matušík**

partner v týmu daňového poradenství
radek.matustik@cz.ey.com
+420 603 577 841

**Vladislav Pejchal**

senior manažer v týmu daňového poradenství
vladislav.pejchal@cz.ey.com
+420 735 729 358



Je to příliš materiální, aby to nebylo technické zhodnocení

Přinášíme vám čerstvý kousek k nevyčerpatelnému tématu oprava vs technické zhodnocení (10 Afs 184/2025 – 54).

Situace

- Společnost uplatnila výdaje za materiál a stavební úpravy jako náklady na opravy nemovitosti (bývalého hotelu).
- Dle správce daně šlo ale o rekonstrukci, která směřovala ke změně účelu užívání nemovitosti, a tedy o technické zhodnocení.
- Správce daně zdůraznil, že nemovitost byla v roce 2013, kdy ji společnost koupila, nevyužívaná, částečně vyhořelá, poškozená. Náklady na stavební práce provedené na nemovitosti v roce 2014 činily téměř 11 mil. Kč, práce byly rozsáhlé a projektová dokumentace z toho roku nasvědčovala tomu, že se stavba z původního hotelu mění na dům sociální péče.
- Společnost ale namítala, že práce provedené v roce 2014 byly pouhými opravami, odlišnými od prací provedených v roce 2015, kdy se už opravená stavba rekonstruovala - a až tehdy šlo o technické zhodnocení.

Pohled soudů

- Dle krajského soudu není rozhodné, zda stavební práce v průběhu let tvořily jeden celek, nebo se jednalo o dvě různé fáze, které měly odlišný účel.
- I kdyby práce v roce 2014 směřovaly jen k uvedení nemovitosti do stavu způsobilého k obvyklému užívání (a nikoli ještě ke změně účelu užívání), šlo by o technické zhodnocení, protože stavební úpravy byly velkého rozsahu (neopravovalo se pouhé částečné opotřebení či poškození).
- Provedené práce je tak třeba považovat za „opravu vyšší kvality“, která je dle judikatury technickým zhodnocením. To plyne i z toho, že kupní cena nemovitosti v roce 2013 byla zhruba 3,5 mil. Kč, přičemž výdaje vynaložené na stavební úpravy převýšily tuto částku několikrát.
- Nejvyšší správní soud se stejně jako krajský soud přiklonil na stranu správce daně.
- Dle soudu je podstatné, čeho je v konečném důsledku stavebními pracemi dosaženo. Společnost argumentovala tím, že se v roce 2014 snažila uvést nemovitost do původního provozuschopného stavu. Z toho pak vyvozovala, že se jednalo o pouhou

opravu. Tím však dle soudu zcela opomíjí to, že vzhledem k původnímu stavu nemovitosti ovlivnily provedené práce nezbytně vlastnosti nemovitosti, kvalitu jejího vybavení a možnosti jejího užívání.

- Dle soudu zdaleka nešlo jen o nápravu stávajících nedostatků, kterou by bylo možné považovat za opravu, jak tvrdí společnost. O tom svědčí i to, že společnost nabyla nemovitost za několikanásobně nižší částku, než kterou následně vynaložila na to, aby se nemovitost dala vůbec nějakým způsobem využívat.
- Zásadní pro posouzení otázky, zda se jednalo o opravu, či technické zhodnocení, je dle soudu tedy to, že původní stav byl natolik špatný, že bez zásadních investic do stavebních úprav a do všech podstatných zařizovacích prvků by nemovitost byla jen stěží jakkoli použitelná (ať už jako hotel, či jako dům sociálních služeb).
- Soud uzavřel, že vše nasvědčovalo tomu, že společnost zamýšlela přeměnit hotel na dům sociálních služeb už dříve než v roce 2015. Také v tomto ohledu tedy práce zjevně směřovaly ke změně účelu užívání. I kdyby ale tento úmysl nebyl dán už dříve, výdaje uplatněné v roce 2014 na to, aby se z takřka nepoužitelného objektu stala nemovitost, která bude v dalších letech využívána a bude vytvářet příjmy, byly natolik vysoké, že naplňují podstatu pojmu technické zhodnocení.

Co si z toho vzít?

- Povahu výdajů je vždy nutno posoudit v kontextu celé situace - jednoduchá univerzálně platná pravidla nejsou.
- Zvýšená obezřetnost je pak na místě u výdajů, které jsou velmi materiální v kontextu hodnoty toho, co mají opravovat.

Dle soudu výdaje uplatněné na to, aby se z takřka nepoužitelného objektu stala nemovitost, která bude v dalších letech využívána a bude vytvářet příjmy, byly natolik vysoké, že naplňují podstatu pojmu technické zhodnocení.



Radek Matušík

partner v týmu daňového poradenství
radek.matustik@cz.ey.com
+420 603 577 841



Petr Sedláček

senior konzultant v týmu daňového poradenství
petr.sedlacek@cz.ey.com
+420 704 651 391



Zpětné uplatnění osvobození licenčních poplatků – finále

Průběžně vás informujeme o zajímavém sporu týkajícím se výkladu podmínek uplatnění osvobození dle směrnice o společném systému zdanění úroků a licenčních poplatků mezi přidruženými společnostmi z různých členských států („EU I-R Směrnice“).

Podstata sporu

- Společnost požádala o vydání rozhodnutí o přiznání osvobození od daně z příjmů z licenčních poplatků dle § 38nb zákona o daních z příjmů (ZDP) implementujícího osvobození dle EU I-R Směrnice, a to za zdaňovací období kalendářních roků 2014 až 2018.

Pohled správce daně

- Správce daně jí právo na toto osvobození přiznal za zdaňovací období 2017 a 2018, ve vztahu k ostatním obdobím žádosti zamítl. Společnost totiž o osvobození požádala v průběhu června 2019, což bylo podle správce daně pro roky 2014, 2015 a 2016 po dvouleté lhůtě.

Pohled českých soudů – první kolo

- Společnost se proti rozhodnutí správce daně bránila žalobou, kterou však Městský soud v Praze zamítl. Spor se tedy dostal k NSS.

- NSS měl o výkladu EU I-R Směrnice pochybnosti, a proto se rozhodl předložit SDEU předběžnou otázku.
- První předloženou otázkou bylo, zda lze EU I-R Směrnicí vykládat v tom smyslu, že umožňuje státu zdroje na základě rozhodnutí dle článku 1 odst. 12 přiznávat osvobození od daně také za období, které předcházelo okamžiku předložení osvědčení a podpůrných informací (případně okamžiku vydání samotného rozhodnutí).
- Pokud by tato otázka byla zodpovězena kladně, pak navazující otázka mířila na to, zda z EU I-R Směrnice vyplývá jakákoli lhůta pro podání žádosti o vydání rozhodnutí o přiznání osvobození dle čl. 1 odst. 12 EU I-R Směrnice, případně jakékoli časové omezení ohledně toho, za jaké období předcházející podání žádosti o vydání rozhodnutí o přiznání osvobození lze přiznat osvobození od daně.

Pohled SDEU

Dle SDEU má být EU I-R Směrnice [vykládána](#) tak, že

- umožňuje členskému státu zdroje na základě rozhodnutí dle čl. 1 odst. 12 přiznávat osvobození od daně za období, které předcházelo okamžiku vydání tohoto rozhodnutí, případně za období, které předcházelo okamžiku, kdy bylo správnímu orgánu předloženo osvědčení a podpůrné informace;
- nestanoví lhůtu pro předložení osvědčení a podpůrných informací, které může členský stát zdroje rozumně požadovat pro účely vydání rozhodnutí o přiznání osvobození podle čl. 1 odst. 12 této směrnice, ani časové omezení ohledně toho, za jak dlouhé období předcházející jejich předložení lze osvobození od daně přiznat. Je tedy na vnitrostátním právním řádu, aby tuto lhůtu stanovil na základě zásady procesní autonomie, a je na českém soudu, aby ověřil, zda v českém právu existuje lhůta použitelná v dané situaci.

Zpět u NSS - finále

- Věc se vrátila k českému NSS, který posuzoval, zda v českém právním řádu existuje lhůta, která zpětnou žádost o osvobození limituje. NSS vyhověl pohledu poplatníka ([2 Afs 140/2022 - 94](#)).
- NSS došel k závěru, že vnitrostátní ani unijní úprava nestanoví žádné časové omezení pro podání žádosti o rozhodnutí o přiznání osvobození dle § 38nb ZDP a závěry správce daně, resp. městského soudu týkající se nevyhovění žádosti pro její opožděné podání nemohou obstát.

NSS došel k závěru, že vnitrostátní ani unijní úprava nestanoví žádné časové omezení pro podání žádosti o rozhodnutí o přiznání osvobození dle § 38nb ZDP.

KONTAKTY

V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na svého kontaktního partnera nebo manažera.

Zdanění společností

Lucie Říhová	+420 731 627 058
Jana Wintrová	+420 731 627 020
Radek Matušík	+420 603 577 841
Kateřina Dedková	+420 603 577 890
Karel Hronek	+420 731 627 065
Martin Novák	+420 603 577 929

DPH a cla

David Kužela	+420 731 627 085
Stanislav Kryl	+420 731 627 021

Zdanění fyzických osob

Martina Kneiflová	+420 731 627 041
Ondřej Polívka	+420 731 627 088

Právo

Ondřej Havránek	+420 703 891 387
-----------------	------------------

EY

+420 225 335 111
ey@cz.ey.com
www.ey.com/cz

Přihlášení k odběru

Pokud si přejete, aby naše daňové a právní zpravodajství dostával na e-mail i někdo z Vašich kolegů či známých, prosím přepošlete mu tento e-mail a může se přihlásit k odběru [zde](#).

Odhlášení z odběru

Nepřejete-li si odebírat Daňové a právní zprávy EY, prosím kontaktujte Lindu Laurichovou: linda.laurichova@cz.ey.com.



EY | Building a better working world

EY přispívá k lepšímu fungování světa tím, že vytváří hodnotu pro klienty, zaměstnance, společnost i celou planetu a buduje důvěru na kapitálových trzích.

Týmy odborníků EY s využitím dat, umělé inteligence a pokročilých technologií pomáhají klientům s důvěrou a sebedůvěrou utvářet budoucnost a nacházet odpovědi na ty nejnáléhavější výzvy dneška a zítřka.

Díky detailní znalosti různých ekonomických odvětví, globálně propojené multidisciplinární síti a ekosystému nejrůznějších partnerských organizací mohou týmy našich auditorů, konzultantů, daňových poradců i odborníků na strategické a transakční poradenství poskytovat komplexní služby ve více než 150 zemích a teritoriích.

All in to shape the future with confidence.

Název EY zahrnuje celosvětovou organizaci a může zahrnovat jednu či více členských firem Ernst & Young Global Limited, z nichž každá je samostatnou právnickou osobou. Ernst & Young Global Limited je britská společnost s ručením omezeným garancí, která neposkytuje služby klientům. Informace o tom, jak EY shromažďuje a používá osobní údaje, a o právech fyzických osob stanovených právními předpisy o ochraně osobních údajů jsou k dispozici na ey.com/privacy. Členské firmy EY neposkytují právní služby v zemích, kde to zákon neumožňuje. Podrobnější informace o naší organizaci najdete na našich webových stránkách ey.cz.

© 2026 Ernst & Young, s.r.o. | EY Law advokátní kancelář, s.r.o.

Všechna práva vyhrazena.

ED None

Tento materiál má pouze všeobecný informační charakter, na který není možné spoléhat jako na poskytnutí účetního, daňového, právního ani jiného odborného poradenství. V případě potřeby se prosím obraťte na svého konkrétního poradce.

ey.com