



Ing. Ivana Malá, daňový poradce Koněvova 39, 130 00 Praha 3

pro

Městská část Praha 10, Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10

Dne 4.5.2023

**Věc:** odpověď na dotazy zaslané mailem na adresu: [info@maledane.cz](mailto:info@maledane.cz) paní Mgr. Adriánou Matisovou dne 26.4.2023, pověřenou k tomuto panem Ing. Radkem Vališem VED OEK (ÚMČ Praha 10) a na základě zaslané objednávky Objednávky č. 01/91/2023/0136 Městskou částí Praha 10 (MČ) na mail: [info@maledane.cz](mailto:info@maledane.cz) dne 2.5.2023

**Dotazy:**

1. *Je účtování nájemného osvobozeného od DPH výhodnější pro MČ s ohledem na případné 7% zdražení viz. email v příloze ? (pozor netýká se parkovacích míst, tam DPH musí být vždy)*

2. *Jaká by byla případná úspora pro MČ ?*

3. *V případě, že tato varianta bude výhodnější viz. bod 1. Prosím o analýzu za jakých okolností, a jestli je vůbec reálné, aby se varianta účtování nájemného s osvobozením od DPH stala nevýhodnou pro MČ s ohledem na změnu poměru hlavní a vedlejší činnosti MČ.*

**Informace** od paní Mgr. Adriány Matisové:

*MČ je neziskovým subjektem s doplňkovou ekonomickou činností a je plátcem DPH*

*MČ pracuje s koeficientem pro odpočet daně v krácené výši v oblasti daně z přidané hodnoty (DPH) dle §76 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (ZDPH) ve výši 12% (krátící koeficient)*

*MČ pracuje s poměrným koeficientem v oblasti DPH dle §75 ZDPH pro hlavní činnost (neekonomická činnost) ve výši 52%*

*MČ pracuje s poměrným koeficientem v oblasti DPH dle §75 ZDPH pro vedlejší činnost (ekonomická činnost) ve výši 48%*

**Dodán návrh Smlouvy o nájmu prostor** (Smlouva) mezi MČ (nájemce) a společností CARPET INVEST s.r.o. (pronajímatel)

### **Účtování nájemného s DPH:**

Cena nájemného pro MČ bez parkovacích stání základ daně DPH 2,794.646,- Kč, DPH 21% 586.876,- Kč za měsíc viz Smlouva

MČ je neziskovým subjektem, kdy se v praxi dostává do situace, kdy přijaté zdanitelné plnění použije k uskutečnění svých ekonomických činností, které jsou předmětem daně nebo jsou od daně osvobozené a k uskutečnění činností, které s touto činností nesouvisejí, popř. nejsou předmětem daně z jiného důvodu. V těchto případech je nutné nejdříve, před "přiřazením" konkrétního přijatého zdanitelného plnění, provést tzv. poměrování nároku na odpočet daně podle § 75 ZDPH.

Poměr odpočtu DPH pro hlavní činnosti (neekonomická) je 52% z 586.876,- Kč tj. 305.176,- Kč (není nárok na odpočet DPH vůbec)

Poměr odpočtu DPH pro vedlejší činnosti (ekonomická) je 48% z 586.876,- Kč tj. 281.700,- Kč (je možnost odpočtu DPH).

V tomto případě jde o přijatá zdanitelná plnění, která jsou použita jak k uskutečněným plněním s nárokem na odpočet, tak k uskutečněným plněním osvobozeným od daně bez nároku na odpočet daně (§72 ZDPH). MČ pro tyto případy používá krátký koeficient 12%.

Z částky 281.700,- Kč je 12% 33.804,- Kč což je skutečný nárok na odpočet DPH. Potom na zbývající část DPH ve výši 553.072,- Kč není nárok na odpočet.

Cena měsíčního nájmu pro MČ v případě Smlouvy s DPH bude 3,347.718,- Kč bez parkovacích stání za měsíc.

### **Účtování nájemného bez DPH jako osvobozené plnění bez nároku na odpočet DPH:**



Za této situace bude pronajímatel účtovat MČ navýšení ceny o 7% za m2 prostoru původní ceny (222,92 Kč). Půjde o částku 238,52 Kč za m2.

Cena měsíčního nájmu pro MČ v případě Smlouvy bez DPH bude 2,990.216,- Kč bez parkovacích stání za měsíc.

### **Odpověď na otázku 1. a 2.:**

Účtování o nájmu prostor bez DPH jako osvobozené plnění je pro MČ výhodnější

úspora oproti účtování nájmu s DPH činí 357.502,-Kč (2,990.216 - 3,347.718)

### **Odpověď na otázku 3.:**

Změna poměrného koeficientu na hodnotu nájemného v případě MČ nemá žádný vliv, a to ani za hypotetické situace, kdy celé nájemné by bylo využíváno pro ekonomickou činnost, pokud bude krátící koeficient 12%.

Teprve za situace, kdy se krátící koeficient zvýšil až na hodnotu 67%, potom bude cena nájmu prostor jak pro variantu bez DPH tak pro variantu s DPH téměř totožná.

Shrnutí – aby se cena nájmu stala totožnou pro variantu Smlouvy o nájmu prostor bez DPH i pro variantu Smlouvy o nájmu prostor s DPH, musel by být nájem využit ve výši 100% pro ekonomickou - vedlejší činnost a krátící koeficient by musel být alespoň ve výši 67%. Tato varianta je pro MČ vzhledem k jejímu poslání nereálná.

**Závěr:**

**pro MČ vzhledem k výše uvedenému je výhodnější Smlouva o nájmu prostor bez DPH (mimo parkovacích stání)**

Ing. Ivana Malá

