

Vážený přítel,

dovoluji si Vám přinést nové číslo našeho informativního Právomatu, který stručnou formou informuje o právních aktualitách. Současné vydání přináší informace o definitivním zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a velké novely zákona o obchodních korporacích.

Přeji Vám klidné dny a hlavně hodně zdraví

*Váš, Richard Štáinc*

## **Definitivní zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, osvobození prodeje nemovitostí od daně z příjmů až po 10 letech**

K 26. 9. 2020 bylo s definitivní platností zrušeno zákonné opatření č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Co s sebou přináší zrušení tohoto právního předpisu, uvádíme v tomto článku.

### **a) Zpětné zrušení daně z nabytí nemovitých věcí**

Daň z nabytí nemovitých věcí nebude muset platit ten, kdo si pořídil nemovitost na sklonku roku 2019 s tím, že katastr nemovitostí provedl vklad vlastnického práva v průběhu prosince 2019 nebo později. Zrušení daně se tedy formálně týká osob, které měly povinnost podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí do 31. 3. 2020 nebo později.

### **b) Co se stane, když daň z nabytí nemovitých věcí již byla zaplacená?**

Pokud byla daň z nabytí nemovitých věcí v případech specifikovaných výše již zaplacená, vznikl u finančního úřadu přeplatek. Přeplatek se však automaticky nevrací a je potřeba o jeho vrácení požádat. Žádost o vrácení přeplatku je nutné podat písemně (nejlépe formou dopisu adresovaného příslušnému finančnímu úřadu). V žádosti je třeba uvést Vaši identifikaci (jméno, příjmení, bydliště, datum narození, adresu trvalého bydliště), a způsob, jakým chcete přeplatek vrátit (např. v případě vrácení přeplatku formou bankovního převodu uvést číslo účtu). Finanční úřad příslušnou částku vrátí do 30 dnů od podání žádosti, pokud u poplatníka není evidován nedoplatek na jiných

daních. V případě existence nedoplatku se přeplatek nebo jeho část použije na jeho úhradu.

### **c) Snížení maximální výše odečtu úroků z hypotečních úvěrů**

I po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí zůstala zachována možnost snižovat si základ daně o úroky z hypotečního úvěru. Maximální částka odečtených úroků za jednu domácnost však byla snížena ze stávajících 300.000,- Kč na 150.000 Kč. Nové pravidlo se však uplatní až u úvěrů pořízených od 1. ledna 2021.

### **d) Prodloužení časového testu pro osvobození příjmů z prodeje nemovitostí od daně z příjmu**

Změnu v neprospěch představuje prodloužení doby, po kterou je nutné vlastnit nemovitost, která není bezprostředně před prodejem užívána k vlastnímu bydlení, aby bylo možné osvobodit příjmy z jejího prodeje od zdanění – a to ze současných 5 let na 10 let. Uvedená podmínka se uplatní až u prodeje nemovitých věcí nabytých od 1. ledna 2021 (v tomto případě je rozhodující datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí).

Výše uvedené pravidlo se nevztahuje jen na nemovitosti držené jako investice, ale například i na prodej bytů, ve kterých bydlí rodiče nebo děti vlastníka, nemovitosti užívané k rekreačním účelům apod.

## **Právo pro podnikatele – Velká novela zákona o obchodních korporacích**

Již 1. 1. 2021 vstoupí v účinnost rozsáhlá novela zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále také jen „zákon o obchodních korporacích“ či „ZOK“), která s sebou přináší řadu podstatných změn. V tomto článku uvádíme přehled nejdůležitějších změn.

### **Přehled nejdůležitějších změn:**

#### **a) Jednodušší založení s.r.o. s malým základním kapitálem**

V současné době pro kapitálové společnosti (tedy společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti) platí, že společník společnosti je povinen splatit svůj peněžitý vklad na zvláštní účet u banky zřízený správcem vkladu. Tento účet musí být dle aktuálně účinné právní úpravy zřízen vždy, a to i v případě, kdy je zakládána například s.r.o. se základním kapitálem 1,- Kč.

Po novele ZOK bude možné, aby nově zakládané společnosti s ručením omezeným, u nichž výše všech peněžitých vkladů do s.r.o. nepřesáhne 20.000,- Kč, splatily peněžitý vklad i jiným způsobem než na bankovní účet – například přímo do rukou správce vkladu.

#### **b) Jednodušší výmaz některých údajů ze stanov či společenské smlouvy**

Podle aktuální právní úpravy lze vypustit určité údaje ze stanov či společenské smlouvy obchodní korporace, pokud jsou potřebné pouze při založení společnosti. Jde například o údaj o vkladové povinnosti zakladatelů, určení správce vkladu nebo volbě prvních statutárních orgánů. Na tento výmaz údajů se však hledí jako na změnu společenské smlouvy, příp. stanov. K výmazu údajů je tedy v současnosti zapotřebí souhlas valné hromady.

Novela ZOK výslovně stanoví, že vypuštění některých údajů, které při založení společenských smlouva obchodní korporace obsahuje, není změnou společenské smlouvy. Dále zákon stanoví, že toto vypuštění údajů může právnická osoba svěřit do působnosti jednatele. Nový postup tedy bude pro společnosti méně administrativně i finančně zatěžující.

#### **c) Redukce počtu neaktivních obchodních korporací – větší sankce za neuložení účetní závěrky do sbírky listin**

Od 1. 1. 2021 bude platit přísnější právní úprava ve vztahu k ukládání účetních závěrek do sbírky listin obchodního rejstříku. Pokud nepředloží obchodní korporace řádnou účetní závěrku za nejméně 2 po sobě jdoucí účetní období k založení do sbírky listin, vyzve ji rejstříkový soud, aby ve lhůtě 1 měsíce ode dne doručení výzvy předložila všechny chybějící účetní závěrky k založení do sbírky listin. V opačném případě může být korporaci uložena (i opakovaně) pokuta až do výše 100.000,- Kč, v krajním případě může dokonce rejstříkový soud i bez návrhu zahájit řízení o zrušení zapsané osoby s likvidací.

Cílem novely je předcházet vzniku korporací jakožto tzv. bílých koňů pro daňové podvody a zároveň přimět korporace k uveřejňování účetní závěrek ve sbírce listin, jelikož tuto povinnost mnoho korporací neplní.

#### **d) Uchování zápisů z valné hromady**

Novela s sebou přináší rovněž novou povinnost uchovávat po celou dobu existence obchodní korporace zápisy z jednání nejvyššího orgánu (tj. valné hromady) i s přílohami. Pokud dojde ke zrušení korporace s likvidací, je likvidátor

povinen archivovat dokumenty po dobu 10 let po zániku obchodní korporace.

#### **e) Právnické osoby jakožto členové volených orgánů kapitálových společností a družstev – upřesnění pravidel**

Dosavadní právní úprava umožňuje, aby byla do voleného orgánu korporace či družstva zvolena právnická osoba. Děje se tak poměrně často, především u větších společností. V právních předpisech však není zakotveno, kdo za právnickou osobu v takové situaci jedná. Situace je problematická zejména v případech, kdy i dalším jednatelem v oné právnické osobě je další právnická osoba. V praxi bývá tento jev mnohdy zneužíván – např. pro daňové úniky, neboť konkrétní fyzickou osobu, která odpovídá za dané jednání, prakticky není možné dohledat.

Novela ZOK se snaží výše uvedenou praxi eliminovat, neboť stanoví, že je nutné nejpozději do 3 měsíců po jmenování právnické osoby do volené funkce stanovit a zapsat do obchodního rejstříku fyzickou osobu, která ji bude ve funkci zastupovat. Tato osoba musí splňovat zákonné požadavky pro výkon funkce. Pokud právnická osoba tuto povinnost nesplní, účast právnické osoby ve voleném orgánu automaticky ze zákona zanikne.

Výše uvedená změna se týká toliko s.r.o., a. s. a družstev. Nebude-li daná fyzická osoba zapsána do obchodního rejstříku do 31. 3. 2021, příslušná funkce zanikne.

#### **f) Podmínění účinnosti smlouvy o výkonu funkce schválením valné hromady**

Smlouva o výkonu funkce upravuje vztah mezi obchodní korporací a členem jejího orgánu. Aktuálně platí, že pokud není smlouva o výkonu funkce schválena nejvyšším orgánem korporace (tj. typicky valnou hromadou), tak je relativně neplatná. Smlouva o výkonu funkce je tedy považována za platnou, dokud není soudem prohlášen opak.

V souladu s dřívější judikaturou i právní naukou bude nově platit, že pokud nebude smlouva o výkonu funkce schválena nejvyšším orgánem korporace, nenabude vůbec účinnosti. Pokud následně bude smlouva o výkonu funkce schválena nejvyšším orgánem společnosti, nabude účinnosti zpětně ke dni uzavření dané smlouvy nebo ke dni vzniku funkce člena voleného orgánu, případně ke dni, který valná hromada stanoví.

### **g) Zpráva o vztazích (podnikatelská seskupení, koncerny)**

Ve zprávě o vztazích se nově nebudou muset uvádět informace, které podléhají ochraně nebo utajení, například výše protiplnění nebo úroků z úvěrů společníků. Informace, které tvoří předmět obchodního tajemství je možno ve zprávě o vztazích uvádět v přiměřené míře zobecnění, která odpovídá účelu zprávy. V obou případech pak musí zpráva o vztazích obsahovat sdělení, že je neúplná a z jakého důvodu se jinak vyžadované informace neuvádějí.

Nově se rovněž výslovně stanovuje povinnost, že zpráva o vztazích je vždy předmětem přezkumu ze strany auditora, pokud této kontrole podléhá také výroční zpráva. Ze strany auditora bude posuzováno, zda zpráva o vztazích není v rozporu s ostatními auditorem zjištěnými skutečnostmi.

Veškeré výše uvedené novinky se vztahují na zprávy o vztazích vyhotovené za účetní období od roku 2021.

### **h) Podíl s tzv. „vysílacím“ právem**

Další novinkou zaváděnou novelou je výslovné umožnění podílů, resp. akcií s tzv. vysílacím právem. Společenská smlouva (stanovy) mohou od roku 2021 stanovit, že s podílem je spojeno právo jmenovat jednoho nebo více jednatelů/členů představenstva/dozorčí rady a takto jmenovanou osobu odvolat. Celkový počet takto jmenovaných členů uvedených orgánů však nesmí být větší než počet jejich členů volených valnou hromadou. Novela zároveň stanoví situace, kdy může valná hromada takto jmenovanou osobu odvolat.

### **i) Možnost rozšíření důvodů pro nevykonávání hlasovacího práva**

Novela nově umožňuje, aby společenská smlouva stanovila důležité důvody, při jejichž splnění nebude moci společník vykonávat hlasovací právo - například ve všech případech střetu zájmů společníka nebo s ním propojené osoby. Tato novinky se týká s.r.o., a.s. a družstev.

### **j) Změna stanov a. s. na valné hromadě – nové požadavky na pozvánku**

Bude-li od roku 2021 na pořadu jednání valné hromady a.s. změna stanov, bude muset pozvánka obsahovat alespoň stručný a výstižný popis a odůvodnění navrhovaných změn stanov. Úplný návrh změny stanov představenstvo nebo správní rada uveřejní spolu s pozvánkou na valnou hromadu na internetových stránkách společnosti, přičemž akciová společnost umožní každému

akcionáři, aby ve lhůtě uvedené v pozvánce na valnou hromadu nahlédl v sídle společnosti zdarma do návrhu změny stanov, přičemž na toto právo bude muset být akcionář upozorněn v pozvánce na valnou hromadu.

### **k) Nová úprava monistického modelu u a.s.**

Novelou se ruší orgán statutárního ředitele i funkce předsedy správní rady. V monistickém modelu a.s. tedy bude nadále existovat pouze správní rada jakožto statutární orgán a valná hromada jakožto nejvyšší orgán. Správní rada bude orgánem kumulujícím řídicí i kontrolní pravomoci. Neurčí-li stanovy jinak, bude mít správní rada 3 členy, přičemž délka funkčního období členů bude činit 3 roky. Nižší i vyšší počet členů bude novelou připuštěn.

**Podstatnou informací, kterou je třeba na závěr uvést, je skutečnost, že obchodní korporace a družstva jsou povinny uvést do souladu svá zakladatelská právní jednání a společenské smlouvy do 1 roku od účinnosti novely ZOK, tedy do 1. 1. 2022. Do 6 měsíců od účinnosti novely ZOK musí obchodní korporace rovněž provést zápis skutečností, jež se dosud nezapisovaly, a založit nové listiny do sbírky listin u příslušného rejstříkového soudu. Pokud tak obchodní korporace neučiní ani po dodatečně stanovené lhůtě, může být obchodní korporace soudem zrušena.**

**Z výše uvedeného plyne, že novela poměrně podstatným způsobem zasahuje do fungování obchodních korporací. Pro detailní informace o tom, zda právě na Vaši společnost bude mít novela dopad a jaký, se na nás neváhejte obrátit.**