

INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ PO BREXITU

Právní otázky, které obvykle vznikají v průběhu nemovitostních transakcí a odpovědi na ně z pohledu “tvrdého” brexitu (tedy brexitu bez dohody mezi EU a Velkou Británií)



1 Jak zkomplikuje “tvrdý” brexit nabývání nemovitostí britskými investory?

V České republice momentálně neexistuje právní předpis, který by omezoval nabývání nemovitostí cizími státními příslušníky nebo zahraničními obchodními společnostmi. Tvrdý brexit tedy neovlivní právo britských občanů nebo společností sídlících ve Velké Británii kupovat v České republice pozemky nebo stavby (tedy nemovitostní akvizice formou tzv. asset deal).

2 Budou moci britští občané nebo společnosti z Velké Británie nabývat podíly v českých společnostech?

Český právní řád (konkrétně zákon o obchodních korporacích) nestanoví žádná specifická omezení pro nabytí nebo založení české obchodní společnosti cizincem nebo právnickou osobou se sídlem mimo ČR. Nemovitostní transakce v podobě tzv. share dealu (nabytí podílu ve společnosti, která drží nemovitost) tedy nebudou v případě tvrdého brexitu negativně ovlivněny. V některých případech bude nutno převod podílu zapsat do obchodního rejstříku (založení nové společnosti podléhá zápisu do obchodního rejstříku vždy).

3 Jaké daně bude platit britský investor v České republice po brexitu?

Nabytí nemovitosti v České republice podléhá 4% dani z nabytí nemovitých věcí. Vlastnictví nemovitostí v ČR je předmětem daně z nemovitostí. Poplatníkem daně z nemovitostí i daně z nabytí nemovitostí je vlastník nemovitosti bez ohledu na jeho státní příslušnost nebo zemi, v níž má sídlo. Brexit nebude mít na placení těchto daní dopad. Prodej nemovitosti nebo podílu v obchodní společnosti může podléhat dani z příjmů nebo dani z přidané hodnoty (pokud nejsou splněny podmínky pro osvobození). Tu platí prodávající. Kupující v některých případech ručí za zaplacení daně z přidané hodnoty prodávajícím. Tuto skutečnost je vhodné zohlednit v transakční dokumentaci.

4 Bude Česká republika nějakým způsobem kontrolovat britské investice na svém území?

Aktuálně je v České republice ve fázi legislativní přípravy nová zákonná úprava kontroly některých zahraničních investic. Jedná se o přímé zahraniční investice, ty zákon definuje jako investice realizované státními příslušníky třetích států (tedy cizinci mimo občanů států EU) nebo cizími obchodními společnostmi. Investice realizované obchodními společnostmi se sídlem v EU podléhají režimu tohoto zákona jen v případě, že tyto společnosti jsou dále kontrolovány subjekty mimo EU. Investice do nemovitostí v České republice bude stát moci prověřit, a to až pět let zpětně, pokud vyhodnotí, že jsou způsobilé ohrozit bezpečnost nebo vnitřní pořádek státu, (prověřování se nebude týkat investic realizovaných před přijetím zákona). Nabytí nemovitosti nebude podle zákona podléhat předchozímu souhlasu. Investor však bude moci požádat o předběžné zhodnocení investice.

5 Ovlivní brexit investice do nemovitostních fondů v České republice?

Investice do nemovitostí mohou mít rovněž podobu založení nebo nabytí účasti na investičním fondu, který drží přímo nemovitosti nebo podíly ve společnostech vlastních nemovitostí. Zákon obecně neomezuje nabytí účasti ani založení investičního fondu pouze pro občany nebo právnické osoby z EU. Některé činnosti ve vztahu k investičnímu fondu jsou zahraniční osoby mimo EU oprávněny vykonávat pouze při za splnění zákonem stanovených podmínek (podmínka ekvivalentní úpravy ve státě jejich inkorporace).

6 Bude mít brexit dopad na dokumenty vydané ve VB, které bude v ČR nutno použít pro účely vypořádání transakce a jejího zápisu do příslušných veřejných seznamů a rejstříků?

Mezi Českou republikou a Velkou Británií se uznávání veřejných listin aktuálně řídí Úmluvou o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin přijatou 5. října 1961 v Haagu. Podle této úmluvy platí že veřejné listiny (listiny vydané soudy, správními orgány, notáři včetně úředních ověření a notářských ověření pravosti podpisů) vydané v jednom signatářském státě jsou uznávány v ostatních signatářských státech (tedy mohou být na území druhého státu použity se stejnými účinky jako vlastní veřejné listiny tohoto státu), pokud jsou opatřeny tzv. apostilační doložkou. Apostilační doložka je potvrzení ve standardizované formě, které k veřejné listině připojí určený orgán daného signatářského státu (ten apostiluje vždy jen veřejné listiny dané v tom státě, ve kterém vykonává apostilační pravomoc). Stejný režim bude platit i po uskutečnění brexitu.

7 Změní brexit pravidla pro určení rozhodného práva pro nemovitostní transakce?

V rámci EU jsou pravidla pro určení rozhodného práva pro smluvní vztahy jednotně upravena v tzv. nařízení Řím I. Po Vystoupení Velké Británie z EU nařízení Řím 1 přestane pro Velkou Británii platit. V České republice i v Británii se pak v případě soudního řízení (tedy pro případný spor o plnění transakčních smluv) pro určení rozhodného práva pro smlouvy použijí národní pravidla mezinárodního práva soukromého. Český zákon o mezinárodním právu soukromém připouští volbu práva tedy určení rozhodného práva stranami smlouvy (s omezením pro věcné právní aspekty transakce). V případě sporu u českého soudu tedy bude smluvní volba práva v transakční dokumentaci nadále uznávána. Také určení soudní příslušnosti a pravidla pro uznání a výkon rozhodnutí se po brexitu již nebudou řídit evropskou úpravou (nařízením Brusel I (přepřelované znění). Jak ČR, tak VB by však po uskutečnění tvrdého brexitu měly být vázány Haagskou úmluvou o dohodách o volbě soudu z roku 2005. Podle této úmluvy uznávají její členské státy dohody o výlučné soudní příslušnosti, kterými se sjedná příslušnost soudů jednoho členského státu (tedy soudů v ČR, soudů ve Velké Británii nebo soudů jiného členského státu). Úmluva dále zajišťuje i uznatelnost a vykonatelnost soudních rozhodnutí

vydaných soudy, jejichž příslušnost byla sjednána dle pravidel úmluvy. Úmluva by tedy měla zajistit uznání a vykonatelnost soudního rozhodnutí v případě, že v transakční dokumentaci bude sjednána výlučná soudní příslušnost soudů ČR, UK (nebo jiné členské země úmluvy). Tyto otázky je nanejvýš vhodné řešit v transakční dokumentaci.

8 Jaká pravidla budou platit pro vysílání britských manažerů nebo zaměstnanců realizované jako součást nemovitostní transakce v ČR?

Uskutečnění investice do nemovitostí někdy zahrnuje i vysílání britských manažerů na řídicí pozice do české nemovitostní společnosti. V rámci EU je takové vysílání obvykle realizováno na základě evropských pravidel o volném poskytování služeb (příslušné evropské směrnice jsou v ČR implementovány národními zákony). Tato pravidla umožňují vysílání pracovních sil bez obvyklých administrativních překážek (jako je nutnost získání pracovního povolení nebo povolení k pobytu). Režim vysílání pracovníků také obvykle umožňuje zachování sociálního a zdravotního pojištění v zemi vysílání bez nutnosti současné registrace do systému zdravotního a sociálního pojištění v ČR (odstranění dvojích plateb), a to s omezením na 2 roky maximálně. Tato pravidla se po realizaci brexitu již nepoužijí. Vysílání manažerů budou povinni získat příslušná pracovní povolení nebo povolení k pobytu za podmínek stanovených českými právními předpisy (pracovní povolení není vyžadováno jen pro výkon funkce statutárního orgánu). Za podmínek stanovených národní legislativou budou vysílání manažerů povinni se přihlásit i ke zdravotnímu a sociálnímu pojištění v ČR.

9 Vzniknou v důsledku brexitu nějaké další administrativní nebo jiné překážky pro vypořádání a uzavření nemovitostních transakcí?

Poradci, kteří se podílejí na nemovitostních transakcích, jsou podle českých právních předpisů obvykle povinni provádět kontrolu a identifikaci svých klientů podle pravidel proti praní špinavých peněz a financování terorismu. Tyto povinnosti se pravděpodobně příliš nezmění, dokud a pokud bude ve Velké Británii zachována úroveň ochrany proti praní špinavých peněz a financování terorismu srovnatelná s členskými státy EU. Bylo již potvrzeno, že Velká Británie si zachová účast v platebním systému SEPA, vypořádání bezhotovostních plateb z a do Velké Británie by tedy z hlediska času a administrativní náročnosti mělo i po brexitu zůstat stejné. Do budoucna lze zřejmě očekávat zvýšení bankovních poplatků spojených s převody peněz do Velké Británie (přestanou totiž platit evropská pravidla, která omezují poplatky pro platby v rámci EU). Orgány EU také již rozhodly o tom, že britští občané si zachovají možnost cestovat v rámci Schengenského prostoru bez vízové povinnosti (platí pro krátkodobý pobyt na 90 dnů během 180 dnů).

Kontakt

Advokátní kancelář bnt je součástí mezinárodní advokátní kanceláře bnt attorneys in CEE, v Praze působí již od roku 2003 a v současné době tvoří její rostoucí mezinárodní tým více než 40 odborníků, kteří poskytují právní, účetní a daňové poradenství jak zahraničním investorům, tak českým klientům ve všech oblastech obchodního práva.

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (B/C)
Na příkopě 859/22
110 00 Praha 1
T: +420 222 929 301
E: info.cz@bnt.eu

