

Daňovky

Daňové a právní aktuality

Dotace

Právo

Daně

6.6.2025

Obsah

Dotace

Novinky v podpoře podniků zasažených COVID-19

Právo

Platby nájemného v době pandemie I

Daně

Platby nájemného v době pandemie II – daňové dopady

3 | Mimořádné Daňové a právní aktuality – 9. 4. 2020

© 2025 KPMG Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným založená dle právních předpisů České republiky a členská společnost globální organizace nezávislých členských společností KPMG, přidružených ke KPMG International Limited, soukromé anglické společnosti s ručením omezeným. Všechna práva vyhrazena.

Novinky v podpoře podniků zasažených COVID-19

Shrnujeme nejnovější informace v oblasti dotací a záruk na úvěry.



Karin Stříbrská
kpmg@kpmg.cz



Renata Kadeřábková
kpmg@kpmg.cz

Dotace

V operačním programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost se připravuje **speciální dotační výzva COVID 19 v programu Inovační vouchery**. Cílem bude podpora rozvoje komunikace a sdílení poznatků a know-how mezi podnikovou a výzkumnou sférou. Mělo by se jednat o takové informace, které mohou podnikatelské subjekty využít výlučně pro boj proti koronavirové infekci.

Konkrétně bude podpořen nákup poradenských, expertních a podpůrných služeb od znalostních organizací a akreditovaných laboratoří v oblasti inovací zaměřených na prevenci nebo boj proti COVID-19, spolupráce na vývoji či inovaci výrobků, ověřování funkčnosti prototypů, diagnostika, certifikace apod.

O dotaci budou moci žádat malé a střední podniky mimo Prahu. Výše možné dotace je v limitech 50 000 – 999 999 Kč a míra podpory může činit až 85 % podle výše požadované dotace a dalších parametrů projektu. Předpokládané datum vyhlášení výzvy je 16. dubna 2020.

Současně Evropská komise představila tzv. **Investiční iniciativu pro reakci na koronavirus plus (CRII Plus)**. Návrh CRII Plus umožňuje přesunout nevyužité finanční prostředky do oblastí, kde jsou aktuálně potřeba. Současně zavádí možnost ve větší míře podpořit podnikatele a další žadatele např. i v Praze.

Záruky

Ministerstvo financí ve spolupráci s ministerstvem průmyslu a obchodu a Exportní garanční a pojišťovací společností (EGAP) připravilo program záruk na úvěry pro velké exportní firmy a výrobce – [záruka COVID plus](#). Tato forma podpory byla 8. dubna 2020 schválena Poslaneckou sněmovnou a nyní míří do Senátu. Konkrétní parametry podpory následně stanoví nařízení vlády.

O programu **COVID pro Prahu** žádné bližší informace zatím nejsou dostupné. Detaily poskytnutí podpory jsou v přípravě.

4 | Mimořádné Daňové a právní aktuality – 9. 4. 2020

Platby nájemného v době pandemie I

Dopady pandemie koronaviru pocítují mnozí nájemci prostor sloužících podnikání. Pomoci by jim měl vládní návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS-CoV-2, který schválila Poslanecká sněmovna.



Ladislav Vajdík
kpmg@kpmg.cz

Návrh zákona nově (bez ohledu na to, co je ujednáno v nájemní smlouvě) zabraňuje pronajímatelům jednostranně ukončit nájem pouze z důvodu prodlení nájemce s úhradou nájemného. To ale pouze za splnění dvou podmínek – musí se jednat o prodlení s úhradou nájemného splatného v období od 12. 3. 2020 do 30. 6. 2020 (tzv. rozhodná doba). Druhou podmínkou je, že nájemce pronajímateli do patnácti dnů ode dne, kdy nastalo první prodlení s placením nájemného v rozhodné době, prokáže, že k takovému prodlení došlo převážně v důsledku omezení plynoucích z mimořádných opatření, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování jeho podnikatelské činnosti.

Zákaz platí od nabytí účinnosti zákona až do 31. 12. 2020 (tzv. ochranná doba). Pokud by nájemce dlužné nájemné do 31. 12. 2020 neuhradil, k čemuž ho zavazuje zákon, má mít pronajímatel právo vypovědět nájem s pětidenní výpovědní dobou. Zároveň těmito ustanoveními není omezeno právo pronajímatele ukončit nájem z jiných důvodů.

Zanikne-li nebo skončí nájem před uplynutím ochranné doby, je nájemce povinen uhradit všechny dluhy na nájemném, které se staly splatnými v rozhodné době, do 30 dnů od zániku či skončení nájmu.

Je nutné upozornit, že:

- výše uvedená výjimka se nevztahuje na prodlení s úhradou poplatků za služby spojené s užíváním prostor, tj. pokud by nájemce neuhradil poplatky za služby spojené s užíváním prostor splatné v rozhodné době, je pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu ukončit nájem v souladu s nájemní smlouvou;
- nájemce bude dle našeho názoru nadále v souvislosti s dlužnými platbami nájemného povinen platit pronajímateli úrok z prodlení a jiné sankce spojené s pozdní úhradou dle nájemní smlouvy;
- pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného za období od 12. 3. 2020 a pronajímatel už z tohoto důvodu ukončil nájem v souladu s nájemní smlouvou před nabytím účinnosti tohoto zákona, účinnost takového ukončení nájmu tímto zákonem nebude dotčena.

Zákon poskytuje určitou ochranu také pronajímateli. Po opadnutí překážek na straně nájemce, nejdříve však po skončení nouzového stavu, může požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel.

Návrh zákona posoudí Senát, který může mít k předloženému znění výhrady, a proto se může konečné znění lišit od výše uvedeného. Doporučujeme tedy danou problematiku nadále sledovat. Upozorňujeme také na to, že se projednává obdobný zákon také ve vztahu k nájmu prostor sloužících k uspokojování bytových potřeb.

5 | Mimořádné Daňové a právní aktuality – 9. 4. 2020

Platby nájemného v době pandemie II – daňové dopady

Vládní návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS-CoV-2 by měl ochránit nájemce komerčních prostor, kteří jsou v prodlení s placením nájemného. Návrh může negativně dopadnout na cash-flow pronajímatelů z titulu daňových povinností.



Petra Němcová
pnemcova@kpmg.cz



Diana Marková
dmarkova@kpmg.cz

Nájemci, jejichž neschopnost platit nájemné je způsobena pandemií koronaviru, [by měli být chráněni před jednostrannou výpovědí z nájmu z důvodu prodlení s úhradou nájemného](#). V případě nájmu prostor sloužících k podnikání (komerční prostory) se zákon vztahuje na nájemné za období od 12. března do 30. června 2020. Ochranná doba, v rámci které je nutno nájemné uhradit, končí 31. prosince 2020, což je významná změna oproti původnímu vládnímu návrhu, kde se počítalo s možností úhrady nájemného až do 31. března 2022.

Z daňového hlediska je nutné, aby pronajímatelé dostali svým daňovým povinnostem, zejména z pohledu daně z příjmů a DPH. Pronajímatelé účtující v podvojném účetnictví jsou tedy povinni odvést daně ze svých výnosů v obecných lhůtách v návaznosti na kalendářní nebo hospodářský rok, a to bez ohledu na neuhrazení nájemného. V případě, kdy je zdaňovacím obdobím kalendářní rok, nebude díky zkrácení ochranné doby, ve které musí být nájemné uhrazeno, docházet k negativním cash-flow dopadům na pronajímatele z titulu daně z příjmů. Výjimkou mohou být ty případy, kdy někteří z nájemců ukončí svoji podnikatelskou činnost. Negativní cash-flow dopady z důvodu odvodu daně z příjmů však může mít neuhrazené nájemné na ty pronajímatele, kteří mají za zdaňovací období hospodářský rok.

Také z pohledu DPH je nutné, aby pronajímatelé, kteří jsou plátcí DPH, deklarovali nájemné ve svých DPH přiznáních dle obecných pravidel pro stanovení data uskutečnění zdanitelného plnění, tzn. obecně na měsíční bázi, není-li upraveno jinak. Tito pronajímatelé jsou tak povinni uhradit DPH z nájemného v zákonných lhůtách. Na druhou stranu nemůže zůstat bez povšimnutí, že nájemci mají nárok na odpočet DPH z daňových dokladů dle obecných legislativních principů, to znamená bez ohledu na neuhrazení nájemného.

Tyto negativní dopady je možné eliminovat podáním žádosti o posečkání s úhradou daně spolu s žádostí o prominutí úroků z posečkání. Tento postup ale pro pronajímatele představuje jistou administrativní zátěž a riziko, že nebude žádosti vyhověno. V případě, že nedojde k úhradě nájemného z důvodu ukončení podnikatelské činnosti nájemce, bude potom například možné aplikovat režim opravy základu daně (DPH) u nedobytné pohledávky.

S obdobnými problémy se budou potýkat i vlastníci pronajímaných bytů, tomuto tématu se budeme věnovat v příštím vydání.

V případě dotazů nebo potřeby řešení daňových dopadů konkrétní situace se na nás neváhejte obrátit.

6 | Mimořádné Daňové a právní aktuality – 9. 4. 2020

[LinkedIn](#) | [Twitter](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)

www.kpmg.cz

Tel.: +420 222 123 111

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby poskytované informace byly přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Bez důkladného prošetření konkrétní situace a řádné odborné konzultace by neměla být na základě těchto informací činěna žádná opatření.

© 2025 KPMG Česká republika, s.r.o., a Czech limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.