

## **Písemné stanovisko k převodu bytů, garáží a komerčních prostor na družstevníky:**

Členy představenstva a kontrolní komise Bytového družstva sv. Václav (dále jen BDSV) jsem byl požádán o vyhotovení podrobného písemného stanoviska k účetní stránce převodů jednotlivých objektů do SVJ a všech úkonů týkajících se této transakce.

V majetku BDSV po převodu podílu na bytovém fondu od Města Písek budou tři typy nemovitých věcí. Jde o byty, garáže a nebytové prostory, všechny zapsané v katastru nemovitostí jako samostatné jednotky.

### **1. Nebytové prostory**

Nebytové prostory nejsou vázány žádnou smlouvou bránící jejich převodu, jsou jen prostě pronajímány a jejich převod bude plně v kompetenci BDSV. Nabyvatelem může být kdokoli, tedy jak osoba cizí, tak také nově vzniklé Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), nebo i některý z družstevníků, popřípadě i sám nájemník. Z důvodů právních a daňových **doporučuji převodní cenu stanovit na základě znaleckého posudku**. Z hlediska zdanění bude výnos z převodu předmětem daně. Základem daně bude tento výnos, od něhož lze odečíst zůstatkovou cenu a náklady spojené s převodem. Lze očekávat, že prodejní cena náklady převyší a vznikne daňová povinnost.

### **2. Garáže**

Garáže a jejich převody jsou vázány smlouvou o koupi najaté věci. V článku IV. je sice stanovena kupní cena 392 880,- jako součet částky měsíčního nájmu ve výši 1 637,- Kč za celé období nájmu od 19.6.2003 až do 19.6.2023, ale v článku VI. je následně uvedeno, že pokud budou splaceny všechny uvedené platby, bude vlastnické právo ke garáži převedeno bezúplatně. V průběhu 20 let došlo k převodu několika garáží do vlastnictví družstevníků kupní smlouvou a těchto garáží se dále uvedené skutečnosti netýkají.

Z hlediska účetní stránky je po celou dobu vlastnictví garáže BDSV účtováno do výnosů nájemné garáže. **Bezúplatný převod garáže do vlastnictví fyzické osoby podle mého názoru nesplňuje podmínky pro osvobození od daně z příjmu fyzických osob uvedené v §4a zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. (VIZ výňatek kurzívou).**

#### **§ 4a**

##### ***Osvobození bezúplatných příjmů***

*Od daně z příjmů fyzických osob se osvobozuje bezúplatný příjem*

*q) z nabytí spoluvlastnického podílu na nemovité věci od obce nebo od poplatníka, jehož je obec členem nebo zřizovatelem, pokud*

*1. na výstavbu této nemovité věci byla v období od roku 1995 do roku 2007 získána dotace ze státního rozpočtu prostřednictvím programu podporujícího výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury nebo ze Státního fondu rozvoje bydlení podle nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů, a*

*2. převod této nemovité věci na jinou osobu byl po stanovenou dobu zakázán podmínkami poskytnuté dotace podle bodu 1 a jedná se o první převod po uplynutí této doby s tím, že tento převod slouží k tomu, aby tato nemovitá věc byla ve vlastnictví fyzické osoby.*

To znamená, že fyzickým osobám družstevníkům, kteří bezúplatně nabydou vlastnické právo ke garáži, hrozí zdanění bezúplatného příjmu ve výši podle právního předpisu upravujícího oceňování majetku. **Doporučení – doplnit výše uvedenou smlouvu o koupi najaté věci o**

**dodatek článku IV., kterým bude pro převod vlastnického práva stanovena kupní cena.** Tím by de facto vznikly stejné parametry smlouvy, jako mají smlouvy o finančním leasingu. Odkupní cena po řádném skončení nájmu je obvykle jen symbolická a z daňového hlediska lze její rozdíl od ceny obvyklé vždy uspokojivě vysvětlit právě předchozím zaplaceným nájmem. V případě BDSV by mohla kupní cena být např. 100,- Kč.

### **3. Byty**

Převod bytů je opět vázán smlouvou o budoucí kupní smlouvě. V ní uvedená kupní cena je stanovena jako součet částky složené družstevníkem před zahájením výstavby, částky započtené státní dotace (320 000,- Kč na byt) a částky alikvotní části bankovního úvěru na výstavbu, která připadla na konkrétní byt, přičemž kupující se zavazuje doplatit rozdíl mezi kupní cenou navýšenou o úroky hypotečního úvěru ode dne 31.1.2003 ke dni poslední splátky. Z hlediska účetní a daňové stránky jde o prodej majetku, který pro **BDSV bude znamenat zdanění zisku z prodeje bytů, když proti výnosům z kupních cen bude možné jako náklad postavit zůstatkovou cenu bytů, která je řádově nižší** a je ponížena o přijatou dotaci. BDSV tak vznikne základ daně ve výši minimálně: 76 bytů \* 320 000,- dotace tj. 24 320 000,- Kč čemuž odpovídá daň 4 620 800,- Kč. V reálu to ale bude velmi pravděpodobně ještě více, protože ztrátu lze uplatnit jen za posledních pět let a zbytek ztrát již není daňově odečitatelný (časově expiroval). Tím hrozí stav, že BDSV přijde uhrazením daně o většinu svých stávajících finančních prostředků. **Doporučení – byty převést do vlastnictví družstevníků bezúplatně.** V této souvislosti nahradit výše uvedenou smlouvu o budoucí kupní smlouvě smlouvou o bezúplatném převodu (respektive nevyužít právo na uzavření kupní smlouvy). Mimochodem bezúplatný převod bytu do vlastnictví družstevníka je obvyklým v praxi užívaným řešením i u jiných obdobných družstev založených za stejným účelem. Současně bude možno **využít osvobození od daně z příjmu fyzických osob** uvedené v §4a zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. (VIZ výňatek kurzívou výše). **Bezúplatný převod bytu podle mého názoru splňuje podmínky pro osvobození za podmínek tam uvedených.** To znamená, že fyzickým osobám družstevníkům, kteří bezúplatně nabydou vlastnické právo k bytu, by mohl být tento bezúplatný příjem osvobozen od daně z příjmu, pokud k převodu dojde od poplatníka, jehož je obec členem nebo zřizovatelem. **Tedy konkrétně k datu převodu vlastnického práva k bytu z BDSV na družstevníka fyzickou osobu musí být družstevníkem také Město Písek. To v praxi znamená nutnost časově pozdržet plánovaný převod členského podílu družstva na jednotlivé družstevníky a realizovat jej až po datu převodu vlastnického práva k bytům.** V tomto smyslu asi bude potřeba toto doplnit do již připravené smlouvy. Po diskuzi s členy dozorčí rady se jako reálný termín převodu bytů do vlastnictví družstevníkům jeví do 30.9.2023. Předtím bude potřeba převést vlastnický podíl Města Písek na bytech na BDSV, což již bylo domluveno a smlouva je připravena. Dále bude potřeba ještě vymazat zástavní právo Komerční banky k bytům po splacení úvěru a ukončení úvěrové smlouvy. **Do té doby musí Město Písek zůstat družstevníkem.**

Obecně závěrem si dovoluji ještě doplnit, že dle stávajících stanov mám za to, že převody majetku schvaluje valná hromada. To se tedy bude týkat všech výše uvedených převodů.

V Písku dne 12.5.2023

Ing. Josef Vilím  
Daňový poradce