

Poradna



Poradce
MF DNES

Mgr. Kateřina Kavalířová
Advokátní kancelář Hartmann,
Jelínek, Fráňa a partneři

Před několika lety jsem koupil družstevní byt 1+kk pro vnučku, která je zatím nezletilá. Byt proto pronajímám a výnos z pronájmu dávám povtěv do daňového přiznání.

Rozdíl v ceně mezi bytem v osobním vlastnictví a bytem družstevním je nepatrný, ale přesto u bytu v osobním vlastnictví je možno odečítat náklad na jeho pořízení formou odpisů, kdežto u družstevního bytu to zřejmě nejde – alespoň mi na to dosud nikdo nedokázal odpovědět. Je to logické, protože byt nemá „cenu“, nýbrž je „kupován“ jen formou převodu družstevního vlastnictví. Oproti majitelům bytů v osobním vlastnictví jsem tak podstatně znevýhodněn, protože formou odpisu by bylo možno podstatně zvýšit náklady na udržování bytu a snížit základ daně z příjmu, což u družstevního bytu zřejmě nejde. Existuje nějaký způsob, jak zaplacenou „cenu“ za družstevní byt zohlednit při vykazování nákladů na byt? (A. K., e-mail)

Správně předpokládáte, že podstata problému spočívá v tom, že při „koupi družstevního bytu“ se na rozdíl například od bytu v osobním vlastnictví nestáváte vlastníkem bytu jako takového. Tato odlišnost se promítá i do odlišného

režimu z pohledu daně z příjmu a možností uplatnění daňových nákladů při pronájmu bytu.

Uzavřením příslušné smlouvy na vás byla převedena členská práva v družstvu, vlastníkem družstevního bytu je však ve vašem případě nadále bytové družstvo. Jako člen družstva máte právo byt užívat. Pokud byt sám neužíváte, můžete ho přenechat v souladu se stanovami družstva do podnájmu třetí osobě. Příjmy z pronájmu (podnájmu) družstevního bytu jsou dle ust. § 9 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, příjmem a zahrnují se do základu daně ve výši snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Namísto výdajů prokazatelně vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů z pronájmu můžete uplatnit výdaje tzv. paušální částkou ve výši 30 % z příjmů.

Protože nejste vlastníkem družstevního bytu, nelze využít institutu odpisů a nelze zahrnout odpisy z pořizovací ceny bytu (ceny za převod členských práv v družstvu) do výdajů vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů z pronájmu družstevního bytu.