

Poradna



Poradce
MF DNES

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

Má společenství vlastníků nebo družstvo povinnost nahlásit změny, jako jsou prodej bytu v osobním vlastnictví nebo převod členských práv u bytů družstevních na místně příslušný finanční úřad nebo někam jinam? Pokud ano, kam a dokdy tak musí učinit? Podle jakých zákonů má tyto povinnosti? (K. K., email)

Společenství vlastníků jednotek vzniká ze zákona (zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů) v domech s nejméně pěti jednotkami (bytovými či nebytovými), z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Jde

o právnickou osobu, která je samozřejmě účastníkem právních vztahů i v oblasti účetní a daňové. Zákon č. 337/1992 Sb. o správě a dani a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, stanoví obecně v ust. § 33 poplatníkům a plátcům daně (tedy i společenství vlastníků jednotek) povinnost oznámit zahájení činnosti nebo pobírání zdanitelných příjmů ve lhůtě do 30 dnů od této skutečnosti a povinnost podat přihlášku k registraci rovněž ve lhůtě do 30 dnů od vzniku povinnosti srážet daň nebo zálohy na ni nebo daň vybírat (pro společenství vlastníků jednotek se pro povinnost daňové registrace použije zvláštní lhůta 30 dní dle ust. § 10 odst. 5 zák. č.

72/1994 Sb. o vlastnictví bytů). Tyto oznamovací povinnosti vůči správci daně se však netýkají situace, kdy některý z vlastníků bytové jednotky převede vlastnické právo k jednotce na jinou osobu. Není podstatné, zda jde o převod úplatný (prodej bytu), či bezúplatný (např. darování bytové jednotky). Takový převod se samozřejmě posuzuje v režimu zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Oznamovací povinnost vůči příslušnému správci daně však plní účastníci smlouvy a rovněž příslušný katastrální úřad, který na základě smlouvy provede vklad vlastnického práva

k převáděné jednotce. Společenství vlastníků jednotek nemá v souvislosti s takovým převodem jednotky oznamovací povinnost vůči správci daně.

Obdobná situace je i u bytových družstev a převodu členských práv a povinností. Samozřejmě s tím rozdílem, že v tomto případě nejde o převod nemovitosti, a neuplatní se tedy režim zák. č. 357/1992 Sb. Příjem z převodu členských práv a povinností (členství v bytovém družstvu) je zdanitelným příjmem podle zák. č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (s přihlédnutím k možnému osvobození od daně, podle konkré-

ních okolností). Oznamovací povinnost (respektive povinnost vykázat příjem v daňovém přiznání) svědčí osobě, která členství úplatně převádí. Družstvo nemá povinnost oznamovat převody členských práv a povinností příslušnému správci daně.

Pro úplnost je možné uvést, že informační a oznamovací povinnost vůči správci daně by družstvo mělo v případě, kdy by postupem podle zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů provedlo tzv. prohlášení vlastníka budovy a vymezilo v domě jednotky (bytové či nebytové), které by následně smlouvami o převodu vlastnictví jednotky převádělo na dosavadní členy družstva.