

## Rozhovor I z prodeje družstevního bytu zaplatíte daně

Také si myslíte, že z prodeje družstevního bytu nemusíte platit žádné daně? Zčásti je to pravda, zčásti velký omyl. „I při převodu práv k družstevnímu bytu totiž vzniká za určitých podmínek daňová povinnost,“ říká advokát Jiří

Hartmann z kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři.

### Proč si tedy lidé myslí, že tomu tak není?

Nejspíš proto, že převod družstevního bytu ve své podstatě není

převodem bytu jako takového, ale pouze převodem členství v bytovém družstvu, byt za úplatu. Je tedy pravda, že takzvaný „prodej“ družstevního bytu vůbec nepodléhá dani z převodu nemovitosti, jelikož vlastně k žádnému převodu nemovitosti nedochází. Nemovitost po celou dobu zůstává ve vlastnictví bytového družstva a změna jeho členské základny nemá na vlastnictví objektu ani na zápis v katastru nemovitosti vliv.

### Jaká daň se tedy platí?

Daň z příjmu. Také převod práv k družstevnímu bytu za úplatu je totiž příjmem ve smyslu zákona o daních z příjmů.

### Je takový příjem od placení daně z příjmů v některých případech osvobozen?

Je-li převodce členem družstva déle než pět let, pak je převod členských práv k družstevnímu bytu od daně z příjmu osvobozen.

### Existují ještě nějaké další výjimky?

Ano. Pokud v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu a pokud převodce použije získané prostředky na uspokojení bytové potřeby nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž úplatu přijal. Osvobození platí i v přípa-

**DNES**

5. března 2008

[www.idnes.cz](http://www.idnes.cz)

dě, že získané prostředky použije na uspokojení bytové potřeby do jednoho roku před obdržением úplaty za převod členských práv družstva.

### Co když nové bydlení bude levnější, a část peněz tudíž člověku zůstane?

Jestliže poplatník na uspokojené bytové potřeby použije jen část úplaty za převod členských práv družstva, je osvobozena jen tato část vynaložená na uspokojení bytových potřeb.

### Jaký je termín pro zaplacení daně z příjmů?

Přijetí uvedeného příjmu oznámí převodce neboli člověk, který podíl převádí, finančnímu úřadu do konce zdaňovacího období, ve kterém k přijetí úplaty došlo. Uplatní-li převodce osvobození uvedeného příjmu, a tuto úplatu nepoužije na pořízení jiného bydlení ve stanovené lhůtě, zahrne takový příjem mezi zdanitelné příjmy za to zdaňovací období, ve kterém tato lhůta uplynula. (dan)



**Jiří  
Hartmann**  
advokát