

Informace Stavebního bytového družstva Škodovák č. 1 - leden 2002

Daňové povinnosti vyplývající z vlastnictví bytových jednotek a garáží.

Daňové povinnosti vyplývající z vlastnictví bytových jednotek a garáží.

Po převodu jednotky do osobního vlastnictví podle zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přibude vlastníkovvi vedle práv rovněž i řada povinností ve vztahu k Finančnímu úřadu. Protože tato problematika je předmětem častých dotazů a jednotlivé daně jsou z neznalosti zaměňovány, uvádíme stručný přehled daní vztahujících se k vlastnictví bytové jednotky či garáže.

I. Zákon č.357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

1. Nabyvatel jednotky při bezúplatném převodu bytů, nebytových prostor, rodinných domků a garáží z majetku družstva do vlastnictví člena družstva - fyzické osobě, je povinen podat na Finanční úřad Plzeň - město do 30 dnů ode dne, kdy mu byla doručena smlouva (resp. byla vyzvednuta na Katastrálním úřadu) s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí, na speciálním formuláři č. 25 5461 MFin Přiznání k dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Vzhledem k tomu, že tyto bezúplatné převody jsou podle § 20 odst. 6 písm. g) a h) zák. č. 357/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozeny, daň na základě podaného přiznání nebude vyměřena. Podáním přiznání je povinnost jednorázově splněna.
2. Je-li družstvo zároveň i vlastníkem pozemku, převádí spolu s jednotkou současně i spoluvlastnický podíl na pozemku. V případě pozemků odkoupených od města Plzeň, eventuálně od dalších fyzických a právnických osob, byla celková kupní cena přeúčtována v poměru podlahových ploch jednotlivým nájemcům, vystaveno potvrzení o zaplacení alikvotní části a o uhrazenou částku byla zvýšena majetková účast v družstvu - členský podíl. Převaha odkoupených pozemků byla od města Plzeň. Základní podmínkou pro uzavření smlouvy o odkupu městských pozemků za velice příznivou cenu 20 Kč/m² podlahové plochy bytu bylo, že odkup provede SBD Škodovák jako právnická osoba za všechny pozemky, na kterých stojí domy družstva. Z tohoto důvodu vlastníkem odkoupených pozemků zůstalo nadále SBD Škodovák, a to do doby převodu jednotky do vlastnictví člena družstva. Tím jde, podle písemného stanoviska Finančního ředitelství v Plzni, v okamžiku převodu jednotky z majetku družstva o dar, který podléhá dani darovací. Vlastníci jednotek jsou tedy povinni podat v termínu uvedeném v předchozím odstavci přiznání k dani darovací z převodu spoluvlastnického podílu na pozemku. Pokud tento termín nebyl, nebo nebude dodržen, Finanční úřad

sám vyzve vlastníky k podání přiznání v náhradním termínu. Sazba daně darovací činí 7% z ceny zjištěné podle zvláštního předpisu (znalecký odhad) ke dni nabytí majetku a vyměření daně provede Finanční úřad na základě podaného přiznání. Ke stanovení odhadní ceny pro vlastní výpočet daně lze písemným prohlášením zmocnit Finanční úřad, tzn., že nebude nezbytně nutné přikládat vlastní znalecký odhad. Vyměřená daň se bude podle lokality, velikosti bytové jednotky a počtu podlaží konkrétního domu pohybovat v řádech stovek Kč. Podáním přiznání je povinnost jednorázově splněna.

3. Státní pozemky, které tvoří funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví družstva, jsou podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, postupně převáděny darovací smlouvou bezplatně na družstvo. To je následně převede bezplatně do vlastnictví spolu s bytovou jednotkou členům družstva, kteří o převod jednotky požádali. Tento převod na nabyvatele jednotky je ze zákona bezplatný a není předmětem daně darovací, tzn., že daňové přiznání se vůbec nepodává. Ukončení převodů státních pozemků na družstvo je předpokládáno v roce 2003.

II. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí ve znění pozdějších předpisů

Podle novelizovaného znění jsou od 1.1.2001 povinni podat přiznání k dani z nemovitostí i vlastníci bytů a garáží. Rozhodujícím termínem pro vznik povinnosti podat přiznání je datum 1. ledna. Pokud je k tomuto termínu doručen návrh na vklad do podatelny katastrálního úřadu, je vlastník povinen podat do 31. ledna přiznání. Vlastní daň z nemovitostí se skládá z daně z pozemků a daně ze staveb.

1.. Daň z pozemků.

Předmětem daně z pozemků je pouze část pozemku přesahující svojí výměrou půdorys stavby (např. vnitrobloky). Pokud je výměra pozemku totožná se zastavěnou plochou, část daňového přiznání týkající se daně z pozemků se nevyplňuje.

2.. Daň ze staveb.

Předmětem daně ze staveb jsou i byty, včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Vlastníci bytů (nikoli však garáží), kterým byl byt převeden do vlastnictví podle zákona č.72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou od daně osvobozeni do konce roku 2002, tzn., že v podaném přiznání bude uvedena nulová daňová povinnost.

Podáním přiznání je povinnost jednorázově splněna a pokud nedojde ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, nebo ke změně

poplatníka, další přiznání se již podávat nemusí. Od roku 2003 bude na základě již podaných přiznání vyměřovat daňovou povinnost Finanční úřad. Daň do celkové částky 1000,-Kč bude splatná jednorázově do 31.5. běžného zdaňovacího období.

III. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud dojde k následnému prodeji bytu již převedeného do vlastnictví, jsou příjmy z tohoto prodeje osvobozeny od daně z příjmů za podmínky, že v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. Dojde-li k prodeji před uplynutím této lhůty, musí prodávající podat přiznání k dani z příjmů do 31.3. následujícího roku. Pokud bude přiznání zpracováno na základě plné moci daňovým poradcem, prodlužuje se termín pro podání přiznání do 30.6. následujícího roku. Pokud dojde k následnému prodeji garáže již převedené do vlastnictví, jsou příjmy z tohoto prodeje osvobozeny od daně z příjmů za podmínky, že doba mezi nabytím a prodejem přesáhne 5 let. Dojde-li k prodeji před uplynutím této lhůty, musí prodávající podat přiznání k dani z příjmů ve shora uvedených termínech.

U úplatného převodu podává prodávající rovněž přiznání k dani z převodu nemovitostí, nový vlastník podává přiznání k dani z nemovitostí.