

Informace Stavebního bytového družstva Škodovák č. 7 - říjen 2003

Platební výměry na daň darovací z převedeného pozemku.

Vážení družstevníci,

v posledních týdnech se opět objevují v souvislosti s rozesíláním platebních výměrů na daň darovací z pozemku převedeného spolu s bytovou jednotkou z vlastnictví SBD Škodovák do vlastnictví původního nájemce-člena družstva spekulace, které zpochybňují správnost námi zvoleného postupu. Problematice daňových povinností vyplývajících z vlastnictví bytových jednotek a garáží byla věnována Informace SBD Škodovák č. 1 z ledna 2002, která byla předána všem předsedům samospráv a společenství, byla projednána na aktivech s předsedy samospráv a společenství a je zveřejněná i na internetové stránce družstva www.skodovak.cz.

Považujeme přesto za nezbytné ještě jednou reagovat na šířící se desinformace podávané z neznalosti dané problematiky. V roce 1997 byly od města Plzeň odkoupeny pozemky ležící pod domy ve vlastnictví SBD Škodovák. Výsledná cena pozemku ve výši 20 Kč/m² podlahové plochy bytu byla výsledkem zdoluhavého a náročného jednání s tehdejšími zástupci města. Základní podmínkou pro uzavření smlouvy o odkupu městských pozemků za tuto velice příznivou cenu bylo, že odkup provede SBD Škodovák jako právnická osoba za všechny pozemky. Varianta prodeje pozemků přímo nájemcům bytů byla ze strany města jednoznačně odmítnuta. Celková kupní cena byla přeúčtována v poměru podlahových ploch jednotlivým nájemcům, bylo jim vystaveno potvrzení o zaplacení alikvotní části a o uhrazenou částku byla zvýšena v souladu se Stanovami SBD Škodovák majetková účast v družstvu – členský podíl. Vlastníkem odkoupených pozemků však podle kupní smlouvy muselo zůstat SBD Škodovák, a to až do doby převodu odpovídajícího spoluvlastnického podílu na pozemku spolu s jednotkou do vlastnictví člena družstva. Ve smlouvě o převodu družstevního bytu do vlastnictví je uvedeno, že předmětem převodu je i bezplatný převod spoluvlastnického podílu k pozemkům, čímž se podle písemného stanoviska Finančního ředitelství tento převod stává darem, který podléhá dani darovací.

Vlastníci jednotek jsou tedy povinni podat v termínu do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena smlouva s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí příznání k dani darovací z převodu spoluvlastnického podílu na pozemku. Pokud tento termín nebyl, nebo nebude dodržen, příslušný Finanční úřad sám vyzve vlastníky k podání příznání 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 příznání. Ke stanovení odhadní ceny pro vlastní výpočet daně lze písemným prohlášením zmocnit Finanční úřad, tzn., že nebude nezbytně nutné přikládat vlastní znalecký odhad. Varianta, že by se ve smlouvě o převodu družstevního bytu do vlastnictví uvádělo, že spoluvlastnický podíl k pozemku se převádí úplatně, by zakládala povinnost zpracovat tisíce znaleckých posudků na převáděné podíly a podat příznání k dani z převodu nemovitostí. Poplatníkem daně by v tomto případě bylo družstvo, které by však muselo veškeré zvýšené náklady spojené se zaplacením daně a zpracováním znaleckých posudků zahrnout do konečné ceny pozemku. Tím by se tato konečná cena pozemku pro družstevníky značně navýšila.

SBD Škodovák zvolilo z možných způsobů převodů pozemků do vlastnictví ten, který je v konečném výsledku pro družstevníky nejlevnější. Pokud je tato skutečnost ze strany některých státních úředníků zpochybňována či opomíjena, je tak činěno, dle našeho názoru, z jejich neznalosti družstevní problematiky a všech dalších souvislostí.

Tato informace je podávána představenstvem SBD Škodovák jako nepravidelná tiskovina.