




Generální finanční ředitelství
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1



GFR02338615
ESS

Oddělení daně z přidané hodnoty I

Č. j.: 23286/15/7100-20116-109709

Vyřizuje: 
Tel: (+ 420) 296 852 222
e-mail: podatelna@fs.mfcr.cz
ID datové schránky: p9iwj4f

Svaz českých a moravských bytových družstev





Uplatnění daně z přidané hodnoty

Generální finanční ředitelství obdrželo Vaše podání ze dne 31.3.2015, ve kterém žádáte o informaci k uplatňování daně z přidané hodnoty při správě majetku.

S odvoláním na Informaci Ministerstva financí k uplatňování daně z přidané hodnoty u bytových družstev uvádíte postup při zajišťování správy svého majetku i majetku, který přechází do vlastnictví členů (vytvoří se Společenství vlastníků jednotek – dále jen „SVJ“) s tím, že náklady na správu včetně dohodnuté odměny za správu musejí hradit všichni vlastníci jednotek v domě, tedy i bytové družstvo – potažmo členové – nájemci jeho bytů. Důsledkem je zvýšení nájemného o daň z přidané hodnoty účtované družstvem vůči SVJ. Dále uvádíte, že se těžko vysvětluje stav, kdy před vznikem SVJ byly náklady na správu bez daně a po vzniku SVJ včetně daně. To ale platí i ve vztahu k vlastníkům jednotek – členům bytového družstva.

V souvislosti se situací, kdy v bytovém domě, který byl ve vlastnictví bytového družstva, jsou vedle bytů ve vlastnictví bytového družstva také byty v osobním vlastnictví a SVJ, pokládáte otázku, zda by bylo možné, aby bytové družstvo odvedlo daň z přidané hodnoty jen z té části odměny, která se vztahuje ke správě cizího majetku, resp. ke správě majetku vlastníků jednotek, kteří nejsou jeho členy.

Uvádíte také, že zvláštním a nikoliv ojedinělým případem je situace, kdy bytové družstvo je zvoleno statutárním orgánem SVJ (předseda SVJ) a správu domu zajišťuje nikoliv na základě smlouvy o poskytování správy uzavřené s SVJ, ale z titulu výkonu své funkce statutárního orgánu – pobírá odměnu za výkon funkce. Předpokládáte, že i z této odměny musí bytové družstvo odvádět daň z přidané hodnoty.

Kromě uvedeného, podle Vašeho názoru, celou skutečnost komplikuje stav, kdy v mnoha případech SVJ vzniklo ze zákona, ale dosud nebylo zapsáno v rejstříku SVJ a tudíž

nemohlo dojít k uzavření smlouvy o zajišťování správy domu. Bytové družstvo tak zajišťuje správu na základě individuálních smluv s jednotlivými vlastníky jednotek a poskytne-li tuto službu vlastníku bytu (garáže) - fyzické osobě, která je jeho členem, neuplatňuje z tohoto plnění dle zmíněné Informace daň z přidané hodnoty.

V odpovědi na Váš dotaz předesíláme, že poskytování odborného poradenství v daňové oblasti v individuálních případech, v zásadě nespadá do působnosti Generálního finančního ředitelství. Proto Vám doporučujeme obracet se při aplikaci zákona o dani z přidané hodnoty na certifikovaného daňového poradce, který se o Váš případ postará s odbornou péčí.

S ohledem na výše uvedené odkazujeme jen v obecné rovině na zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z přidané hodnoty“).

Pro posouzení daně z přidané hodnoty je nutné vycházet ze skutečnosti, že činnosti bytových družstev spočívají zejména ve správě svého majetku a v zajišťování bytových potřeb, event. dalších služeb souvisejících s bytovými potřebami členů družstva. Vzhledem k ustanovení § 2 zákona o dani z přidané hodnoty, že předmětem daně je poskytování služeb s místem plnění v tuzemsku za úplatu, lze tak uvést, že správa družstevního majetku i činnosti družstva uskutečňované pro potřeby svých členů, kteří užívají družstevní byty, nejsou ekonomickou činností a službami ve smyslu ustanovení § 14 stejného zákona. U nákladů spojených se správou vlastního majetku se tak neuplatňuje daň z přidané hodnoty.

Jiná situace je v případě, kdy správa majetku je poskytována za úplatu SVJ nebo jednotlivým vlastníkům jednotek. Taková správa je službou ve smyslu uvedeného ustanovení § 14 zákona a jako taková je předmětem daně, u kterého se uplatní daň z přidané hodnoty.

Daň z přidané hodnoty při poskytnutí správy se uplatní i v případě, že správa je poskytnuta vlastníkům jednotek, kteří jsou členy družstva. Taková správa je poskytnutím služby za úplatu, neboť nejde o správu vlastního, ale cizího majetku a na tom nic nemění skutečnost, že jde o člena družstva. Nelze tak souhlasit s Vaším názorem, že je-li správa majetku (jednotky, garáže) poskytnuta vlastníku bytu – fyzické osobě, který je členem bytového družstva, daň z přidané hodnoty se neuplatní.

Uvedené je tak možné shrnout, že nic nebrání tomu, aby náklady na správu majetku byly rozděleny s tím, že úplata za správu cizího majetku, kdy tato správa je poskytnutím služby, bude zahrnovat i příslušnou částku daně z přidané hodnoty.

V případě, že bytové družstvo je zvoleno statutárním orgánem SVJ - předsedou SVJ (v této odpovědi není hodnoceno, zda takový postup právní předpisy připouští) a zajišťuje správu domu, který není majetkem družstva ale majetkem vlastníků jednotek, za odměnu z titulu této funkce, je třeba upozornit na ustanovení § 1194 nového občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení je společenství vlastníků právnickou osobou založenou za účelem správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

Pokud tedy bytové družstvo zajišťuje pro SVJ správu majetku za odměnu (úplatu), byť jako statutární orgán, poskytuje SVJ službu, která je zdanitelným plněním, neboť lze vycházet ze skutečnosti, že bytové družstvo není členem společenství vlastníků

a nevykonává činnost, která společenství vlastníků jednotek podle uvedeného ustanovení přísluší.

S pozdravem

Ing. Zdeněk Červený
vedoucí oddělení

Elektronicky podepsáno
28.04.2015
Ing. Zdeněk Červený
vedoucí oddělení