

V Praze dne 20. listopadu 2000

Pokyn D- 209 **uplatňování DPH u bytových družstev**

V tomto metodickém pokynu je uveden výklad některých problémů vyplývajících ze specifického postavení bytových družstev, která jsou sice považována za podnikatelský subjekt, ale zdaleka ne všechny jejich činnosti jsou považovány za podnikání resp. činnosti vykazující znaky podnikání, které jsou z hlediska zákona o DPH (dále jen zákona) považovány za zdanitelné plnění.

Dle vyjádření Nejvyššího soudu České Republiky z 30. března 1993 nejsou podnikáním činnosti družstva zabezpečované pro potřeby svých členů. V tomto případě nejsou splněny všechny znaky podnikání vymezené zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

A: Činnosti bytových družstev (BD)

Činnosti BD spočívají zejména v zajišťování bytových potřeb a dalších služeb souvisejících s bytovými potřebami:

1. výstavba družstevních objektů (obytných domů, garáží a pod.) realizovaná vlastními kapacitami družstev nebo realizovaná družstvem jako investorem,
2. správa družstevního majetku (v rámci správy i opravy majetku, údržba a úklid a pod. realizované vlastními kapacitami družstva),
3. správa majetku, který je ve spoluvlastnictví družstva a jiných vlastníků,
4. správa cizího majetku,
5. dodávky tepelné energie z vlastního zdroje družstva,
6. přeúčtování zboží a služeb pořízených družstvem od cizích dodavatelů členům i nečlenům družstva (opravy, údržba, úklid a pod.),
7. převody družstevních bytů, prováděné ve prospěch družstva, členů družstva a cizím osobám.

A.1: Činnosti BD, které nejsou zdanitelným plněním

Činnosti uvedené pod body 1, 2 (pokud jsou vykonávány vlastními kapacitami družstva pro potřeby družstva nebo členy družstva), 3 (pokud je realizovaná vlastními kapacitami družstva pro potřeby družstva nebo členy družstva), 5 (pro potřeby družstva nebo členy družstva), 6 (pokud se jedná o přeúčtování tepla /mimo vlastní zdroj/, elektrické energie, plynu, vody a služeb, u kterých nebyl uplatněn nárok na odpočet daně na vstupu členům i nečlenům družstva) a 7 (pokud se jedná o převody družstevních bytů včetně bytů

v rodinných domcích jejich uživatelům - členům družstva realizovaný v souladu se zákonnými předpisy), nejsou podnikáním ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 obchodního zákoníku (nenaplnují ani definici činnosti vykazující znaky podnikání) a proto nemohou být považovány za zdanitelná plnění podle § 2 odst. 1 zákona.

Pokud družstvo vykonává pouze činnosti uvedené ve výše uvedeném odstavci, není ve smyslu § 4 zákona osobou podléhající dani, nemůže být proto registrováno jako plátce daně a nemůže ve smyslu § 19 odst. 1 zákona uplatnit nárok na odpočet daně u přijatých zdanitelných plnění.

A.2: Činnosti BD, které jsou zdanitelným plněním

Ostatní činnosti prováděná BD zdanitelnými plněními již jsou a BD (pokud je plátcem daně) má povinnost u nich uplatnit daň na výstupu. Výnosy resp. příjmy za tato plnění vstupují do obratu rozhodného pro registraci plátce daně ze zákona.

Jedná se zejména o činnosti:

- vykonávané ve prospěch osob, které nejsou členem družstva,
- podíl správy majetku, který je ve spoluvlastnictví družstva nebo členů družstva a osoby, která není členem družstva vykonávané ve prospěch této osoby,
- přeúčtování tepla (mimo vlastní zdroj), elektrické energie, plynu, vody a služeb, u kterých byl na vstupu uplatněn nárok na odpočet daně,
- převod bytů do vlastnictví osob, které nejsou členy družstva. Převod uskutečněný po dvou letech od nabytí nebo kolaudace je osvobozen od daně ve smyslu § 30 odst. 1 zákona.

A.3: Vlastnictví ve vztahu k družstevním bytům

Fyzická osoba, která je členem družstva, je v postavení nájemce tohoto bytu do té doby, pokud nedojde k převodu bytové jednotky do vlastnictví podle ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění. Tzn., že, mimo jiné, musí dojít k vymezení bytových jednotek, což provádí dosavadní vlastník nemovitosti na základě písemného prohlášení. O tomto prohlášení musí být učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí a teprve poté může dojít k převodu vlastnictví bytových jednotek na základě písemné smlouvy, která nabývá účinnosti dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

B. Obrat

Pro BD jako osobu podléhající dani ve smyslu § 4 zákona vstupují do obratu rozhodného pro případnou registraci družstva jako plátce daně ve smyslu § 5 odst. 1 zákona (pokud BD není zaregistrováno jako dobrovolný plátce) příjmy

nebo výnosy /§ 2 odst. 2 písm. c) zákona/ za činnosti, které jsou zdanitelnými plněními podléhajícími dani:

- vykonávané ve prospěch osob, které nejsou členem družstva,
- podíl za správu majetku, který je ve spoluvlastnictví družstva (členů družstva) a osoby, která není členem družstva a je vykonávána ve prospěch této osoby,
- přeúčtování tepla (mimo vlastní zdroj), elektrické energie, plynu, vody a služeb, u kterých byl na vstupu uplatněn nárok na odpočet daně,
- převod bytů do vlastnictví osob, které nejsou členy družstva uskutečněný do dvou let od nabytí nebo kolaudace.

C. Koeficient podle § 20 zákona

Koeficient se stanoví jako podíl do jehož čitatele sečte BD všechna zdanitelná plnění uskutečněná podle článku A.2 a dále plnění podle článku A. bodů 1, 2, 3, 5 a 6 tohoto pokynu, pokud byl u těchto přijatých zdanitelných plnění uplatněn nárok na odpočet daně na vstupu, případně byla-li tato plnění přijata od osob, které nejsou registrovány jako plátcí DPH, a dále v úrovni cen bez daně a jmenovatele, ve kterém uvede součet čitatele a plnění osvobozených od daně podle § 25 zákona o DPH (např. § 30 odst. 1 zákona).

Povinnost zahrnout do součtu cen v úrovni bez daně i plnění podle článku A. bodů 1, 2, 3, 5 a 6 vychází ze skutečnosti, že BD nemá nárok na uplatnění odpočtu daně na vstupu u přijatých zdanitelných plnění, které nepoužije pro podnikání (§ 19 odst. 1 zákona).

Z technických důvodů nebude BD v některých případech schopno rozlišit u přijatých plnění zda jsou určena výhradně pro členy nebo i pro nečleny družstva a uplatní nárok u celého přijatého plnění. V tom případě bude muset družstvo vystavit doklad o použití pro všechna plnění určená pro členy družstva, správu družstevního majetku a majetku ve spoluvlastnictví družstva, která jsou jako plnění nesouvisející s podnikáním, u kterých byl uplatněn nárok na odpočet daně, považována ve smyslu § 7 odst. 2 písm. a) zákona za zdanitelná plnění.

D. Záznamní povinnost

K zajištění efektivní správy a kontroly daně z přidané hodnoty může finanční úřad stanovit družstvu vedení záznamní povinnosti ve smyslu 39 zákona ČNR č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Ladislav Pitner v.r.
ředitel odboru 18 - nepřímých daní