

SDĚLENÍ č.j. 281/55 462/2002 k účtování SVJ

Číslo

SDĚLENÍ č.j. 281/55 462/2002

Název

Sdělení k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Text

SDĚLENÍ č.j. 281/55 462/2002 k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek - právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

V návaznosti na sdělení k uvedené problematice uveřejněné ve Finančním zpravodaji č. 11/2000 v důsledku účinnosti zákona č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Ministerstvo financí ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj k zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), sděluje:

1. Postavení SVJ z hlediska zákona o daních z příjmů

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Na základě tohoto ustanovení zákona o vlastnictví bytů se společenství vlastníků jednotek řadí k poplatníkům, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání (§ 18 odst. 3 a 4, § 20 odst. 7 zákona o daních z příjmů).

Pokud SVJ bude účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví, je nutné respektovat i daňový režim pro zjištění základu daně, a to včetně všech výhod a nevýhod. Je nutno vzít v úvahu, že zdanitelným příjmem právnické osoby je i finanční příspěvek jednotlivých členů společenství poskytovaný jako záloha na činnost a správu společných prostor a služby poskytované s užíváním jednotek (přijaté zálohy v peněžním deníku). Zdanitelným příjmem jsou i úhrady nájemného od nájemců společných částí domu nebo nebytových prostorů ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

2. Registrace k dani z příjmů

SVJ je právnickou osobou, která předkládá přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně (místní příslušnost správce daně se u právnické osoby řídí místem jejího sídla v České republice), a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost

srážet daň nebo zálohy na ni, tzn., že lhůta pro zaregistrování u správce daně je spojena s pobíráním příjmů podrobených dani a nikoliv se zápisem do rejstříku společenství vlastníků.

3. Registrace k dani z přidané hodnoty

Z § 4 zákona o dani z přidané hodnoty vyplývá, že není osobou podléhající dani (tzn. nemůže se registrovat jako plátce daně) subjekt, který nepodniká nebo nevykazuje činnost mající znaky podnikání, pokud není podnikatelským subjektem. Správa společných částí domů není činností vykazující znaky podnikání. Při přeúčtování těchto služeb ze společenství vlastníků (neplátce daně) na vlastníky jednotek, nemohou jednotliví vlastníci, přesto, že jsou plátcí daně, uplatnit nárok na odpočet, protože je pořizují od neplátce daně a pokud dále přeúčtují tyto služby případným nájemcům, vzniká jim daňová povinnost na výstupu. S výjimkou elektrické energie, u které platí regulované ceny, bude základem daně minimálně cena pořízení, která již jednou daň obsahuje.

4. Účetnictví

SVJ vzniká ze zákona, zápis v rejstříku společenství vlastníků jednotek nemá konstitutivní povahu. SVJ je účetní jednotkou ve smyslu zákona o účetnictví a otevírá účetní knihy dnem svého vzniku

a) v podvojném účetnictví na podkladě účtové osnovy a postupů účtování pro nevýdělečné organizace (viz. Opatření Ministerstva financí čj. 283/76 102/2000, kterým se stanoví účtová osnova, postupy účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahové vymezení těchto položek pro nevýdělečné organizace).

Pozn.: Sdělením k účtování SVJ – právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb. čj. 281/107 716/2000 byla pro SVJ doporučena účtová osnova a postupy účtování pro podnikatele. Vzhledem k tomu, že na základě novely zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 451/2001 Sb.) je SVJ jednoznačně klasifikováno jako nevýdělečná organizace, je pro SVJ vzniklých před účinnosti této novely aktuální přechod na účtovou osnovu pro nevýdělečné organizace. Změnu účetní osnovy je možno provést pouze k prvnímu dni účetního období (pokud nebyla změna účtové osnovy provedena k 1. 1. 2002, je nutno ji provést k 1. 1. 2003);

b) v jednoduchém účetnictví na podkladě Opatření MF čj. 281, 283/77 411/2000, kterým se stanoví postupy účtování pro účetní jednotky účtující v soustavě jednoduchého účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (v této účetní soustavě může společenství účtovat pouze za předpokladu schválení shromážděním vlastníků jednotek ve smyslu zákona o vlastnictví bytů).

5. Základní princip účtování SVJ v podvojném účetnictví

Z ustanovení § 9 odst. 1 a odstavce 14 novely zákona o vlastnictví bytů č. 451/2000 Sb. vyplývá, že SVJ může nabývat majetek (věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory) pouze k účelům správy domu a k činnostem souvisejícím s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

a) Účtování příspěvku na úhradu správy domu

Z charakteru SVJ vyplývá, že tato účetní jednotka nemá vlastní jmění ve smyslu účetních předpisů (účet 411 resp. 901), pouze spravuje majetek vlastníků jednotek. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jsou pro SVJ cizími zdroji na úhradu správy domu a cen služeb spojených s užíváním bytů, popř. nebytových prostorů (dále jen „služby“). Jde o přijaté zálohy. Doporučuje se přijaté zálohy analyticky oddělit (např. zálohy z titulu příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu cen služeb).

Pokud SVJ odsouhlasí poskytování další (dlouhodobé) zálohy na krytí případných nepředvídatelných nebo finančně náročných nákladů v budoucích letech, např. na opravy, popř. k dalším účelům, doporučuje se výboru SVJ vypracovat a shromážděním vlastníků jednotek schválit tvorbu a používání tohoto zdroje. V případě, že ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů SVJ zakoupí dlouhodobý majetek pro účely správy domu, zaúčtuje se souběžně úbytek dlouhodobé zálohy ve prospěch analytického účtu k účtu dlouhodobé zálohy (tento postup se doporučuje za účelem přehledu o výši zůstatku dlouhodobé zálohy na opravy společných prostor ve spoluvlastnictví členů společenství). Při pořízení dlouhodobého majetku k účelům správy domu nepostupuje SVJ podle postupů účtování pro nevýdělečné organizace.

b) Účtování dotací

Přijaté dotace na technické zhodnocení majetku a na opravy majetku, který je ve spoluvlastnictví členů SVJ, se zaúčtuje ve prospěch příslušného účtu dotací.

Vyúčtování (faktura) dodavatele se zaúčtuje na vrub účtu dotace, o zúčtování případného rozdílu vyúčtování a dotace rozhodne SVJ podle konkrétních podmínek ve vazbě na statut dlouhodobé zálohy a výši dlouhodobé zálohy. Použití dotace na úhradu nákladů na opravy se zaúčtuje do výnosů.

V případě, kdy technické zhodnocení zajišťuje více dodavatelů nebo vznikají další pořizovací náklady (např. úrok z poskytnutého úvěru), lze soustředit celkové náklady na kalkulačním účtu (např. 315 – Ostatní pohledávky) a přijatou dotaci zúčtovat ve prospěch tohoto účtu.

c) Účtování v průběhu účetního období

V průběhu účetního období poskytují vlastníci jednotek společenství pravidelné zálohy na úhradu nákladů (výdajů) na správu domu a služby spojené s užíváním bytů, vypočítané na základě předpokládaných nákladů (výdajů), popř. další zálohy dle schválení shromáždění vlastníků jednotek. Způsob stanovení a placení záloh na úhradu nákladů (výdajů) vychází ze stanov SVJ. Zálohu, která je určena na financování oprav, případně technického zhodnocení, se doporučuje účtovat jako dlouhodobou zálohu.

Celkové náklady na správu domu (včetně nákladů na činnost orgánů společenství) se po skončení účetního období vyúčtují na jednotlivé vlastníky jednotek. Tyto náklady na správu domu budou uhrazeny ze záloh poskytnutých jednotlivými vlastníky (do výnosů).

Úhradu případných nedoplatků a přeplatků týkajících se nákladů (výdajů) na správu (bez služeb) rozdělí SVJ v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud se členové společenství nedohodnou jinak.

Pokud se všichni vlastníci jednotek nedohodnou jinak např. u nákladů na opravu těch společných částí domu, které jsou každým vlastníkem využívány shodně (výměna stoupaček, oprava signalizačního zařízení v domě atp.), platí postup podle zákona o vlastnictví bytů (§ 15) a náklady na správu domu (bez služeb) nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 8 odst. 2 zákona). K uzavření dohody je nutný souhlas všech vlastníků jednotek v domě (podmínku souhlasu všech vlastníků nelze vyloučit ani stanovami).

SVJ zajišťuje na podkladě zákona služby spojené s užíváním bytů popř. nebytových prostorů na podkladě smlouvy s dodavatelem těchto služeb. V účetnictví se související účetní případy účtují jako zúčtovací vztah mezi dodavatelem služeb a vlastníky jednotek, popř. nájemci bytů nebo nebytových prostorů. Z výše uvedeného vyplývá, že z titulu správy domu a zprostředkování služeb nevznikne z činnosti společenství hospodářský výsledek.

d) Hospodářský výsledek SVJ

Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení se převede na účet fondu společenství. Pravidla tvorby a čerpání fondu stanoví SVJ vnitřním předpisem. Účet 411 – Základní kapitál a účet 901 – Vlastní jmění SVJ nepoužijí.

Uvedený postup účtování je doporučený. SVJ je však při vedení účetnictví povinno dodržet ustanovení § 18 odst. 7 zákona o daních z příjmů.

6. Příjmy z nájemného

Nájemné za společné prostory (např. za reklamu na fasádě domu, společný prostor pronajatý k podnikání, příjem z činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, z prodeje majetku, který byl součástí společného zařízení (např. mandlu, pračky apod.), je vždy příjmem vlastníků jednotek.

Tyto příjmy SVJ rozúčtuje podle objektivního kritéria (velikost spoluvlastnických podílů). Pro vlastníka jednotky je tento příjem příjmem z pronájmu ve smyslu § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud shromáždění vlastníků přijme řešení, že tento příjem bude ponechán ve společenství např. jako finanční zdroj na opravy, pak na základě oznámení o výši příslušné částky příjmu vlastník jednotky zahrne tuto částku do svého daňového přiznání a ve společenství se celková částka přeúčtuje např. na účet dlouhodobé zálohy na opravy (podle schváleného statutu tohoto zdroje). U členů společenství – fyzických osob se uvedené příjmy zdaňují v závislosti na jejich charakteru jako příjmy z pronájmu nebo ostatní příjmy (§ 9 a § 10 zákona o daních z příjmů).

Pokud se v domě nachází např. kotelna – společný prostor ve spoluvlastnictví členů SVJ, která zajišťuje dodávku tepla a teplé vody i pro jiné objekty mimo společenství, platí zde cenové

předpisy. Tato činnost je klasifikována u vlastníků – fyzických osob jako ostatní příjem ve smyslu § 10 zákona o daních z příjmů.

7. Příjmy z úroků

Úrokové příjmy jsou příjmem osoby, na jejíž jméno je účet zřízen bez ohledu na zdroj uložených peněz. Pokud členové společenství neuzavřou dohodu (smlouvu), že úrokové příjmy jim budou rozúčtovány, jde o příjem SVJ. Úrok z běžného bankovního účtu SVJ jako neziskové organizace není příjmem, který podléhá zdanění daní z příjmů.

Úroky z terminovaného vkladu jsou příjmem SVJ (za předpokladu, že není uzavřena dohoda, že úrokové příjmy budou rozúčtovány členům společenství). SVJ má příjem z úroku na bankovním účtu snížen o daň z příjmů jako každá jiná právnická osoba; takto sražená daň není konečnou daní, ale je poplatníkovi započítána na jeho celkovou daňovou povinnost. Do výnosů SVJ bude zaúčtována brutto částka úroků a daň z příjmů jako snížení daňové povinnosti (MD 341). SVJ, kterému z tohoto titulu vznikl přeplatek na dani z příjmů právnických osob, požádá příslušného správce daně o vrácení tohoto přeplatku.

Úroky, které byly rozděleny mezi členy SVJ, podléhají u nich dani z příjmů; v případě vlastníků jednotek – fyzických osob se jedná o příjem podle § 8 odst. 1 písm. g) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; u vlastníků jednotek – právnických osob vcházejí do obecného základu daně z příjmů. Povinnost zdanění úroků není dotčena ani v případě, kdy úroky nejsou členům SVJ vyplaceny, ale s jejich souhlasem ponechány na účtu SVJ jako záloha na úhradu budoucích oprav domu.

8. Penále, úrok z prodlení

Penále za opožděné platby jednotlivých vlastníků jsou příjmem SVJ a neprovádí se jejich rozúčtování mezi jednotlivé vlastníky.

Penále a úroky z prodlení nájemného uplatněné SVJ za neplnění povinností dlužníka (např. z nebytových prostor) jsou příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Pokud jednotliví vlastníci jednotek tento příjem ponechají SVJ, platí obdobný postup jako v případě nájemného ze společných prostor.

V případě, že příjmy z bankovního úroku budou příjmem vlastníků jednotek (dle písemné dohody se všemi vlastníky jednotek), lze účtovat tento účetní případ zkráceným postupem (tzn. příjem úroku na bankovním účtu je zúčtován přímo jako závazek vůči vlastníkům jednotek). Zkrácený postup lze uplatnit i v ostatních případech, kdy příjem je jednoznačně příjmem členů společenství. Uplatnění zkráceného postupu účtování účetní jednotka uvede v příloze k účetní závěrce.

9. SVJ, které nevykonává správu domu

Pokud SVJ pověří správou domu včetně vedení účetnictví jinou osobu dle ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a to na základě smlouvy podle právních předpisů, pak tento správce vede účetnictví právnické osobě – účetní jednotce. Ve výnosech

správce účtujícího v podvojném účetnictví bude účtována pouze úhrada za výkon správy domu (např. podle smlouvy mandátní), která v účetnictví SVJ představuje součást nákladů na správu domu.

Pokud dle dohody jsou náklady na služby spojené s užíváním bytů účtovány u správce pověřeného vedením účetnictví SVJ, pak v účetnictví správce se jedná o zúčtovací vztah mezi dodavatelem a jednotlivými uživateli bytů. V účetnictví SVJ bude účtována pouze správa domu (bez služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor), zálohy příspěvku na správu a vyúčtování těchto záloh.

10. Vztah původního vlastníka budovy a SVJ

Původní vlastník budovy a vlastník nepřevedených jednotek v domě rozděleném na bytové jednotky dle zákona, včetně bytových družstev, vlastníci jednotky v domě, ve kterém vzniklo podle zákona společenství, poskytuje SVJ zálohy na správu a služby jako ostatní vlastníci jednotek v domě, a to i v případě, kdy je původní vlastník smluvně pověřen zajišťováním správy domu.

11. Ceny služeb spojené s bydlením

Pokud není zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytů upraveno, je o způsobu rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytů oprávněno rozhodnout společenství vlastníků jednotek (§ 9a odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Rozhodnutí SVJ přijímá čtyřpětinovou většinou přítomných hlasů (§ 11 odst. 4 zákona).

Mezi právní předpisy, které ceny služeb resp. jejich rozúčtování upravují, patří například vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nebo cenový výměr cenami, pro rozúčtování ceny pitné vody.

Nadále platí:

a) je-li v domě alespoň jeden byt užívaný nájemcem, a nejedná-li se o byt pořízený v družstevní bytové výstavbě, který dosud zůstal ve vlastnictví bytového družstva, platí pro rozúčtování cen ostatních služeb výměr Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami (část I pol. 6., bod 8),

b) je-li v domě alespoň jeden byt pořízený v družstevní bytové výstavbě, který je dosud ve vlastnictví bytového družstva a takový byt je užíván nájemcem, platí pro rozúčtování cen ostatních služeb vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů (§ 4 a násl., § 7 odst. 3).

Výměr č. 01/2002 (uveřejněný v Cenovém věstníku částka 18 z 5. prosince 2001) se použije pro rozúčtování cen služeb spojených s bydlením i v případě, že po převodu všech bytů v domě do vlastnictví dojde následně k uzavření nájemní smlouvy mezi vlastníkem bytu a jakýmkoliv nájemcem. To platí i pro domy s byty, které byly původně postaveny v družstevní bytové výstavbě

a pro které před převodem posledního bytu v domě pro rozúčtování cen služeb platila vyhláška č. 85/1997 Sb.

Ustanovení § 9a odst. 2 a § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů se tak použije v případě, že všechny byty v domě jsou užívány buď samotnými vlastníky nebo popřípadě i jinými osobami, ale nikoliv na základě nájemní smlouvy.

Zveřejněno ve Finančním zpravodaji č. 5–6 z roku 2002