

9 2021

V PRAXÍ

Nehmotný majetek v roce 2021

Informace GFŘ, Koordinační výbory
a judikatura v DPH za 1. pololetí 2021

Společenství vlastníků jednotek v daňových
souvislostech

Promlčení přeplatku ve zdravotním pojištění

1997
2021

dauc
VŠE PRO DAŇAŘE & ÚČETNÍ

Další články online na portálu DAUČ
Zápis skutečného majitele s. r. o.
Odpis při změně vstupní ceny díky
zemědělské dotaci
Rezervní fond příspěvkové organizace
www.dauc.cz/srpen_2021

Společenství vlastníků jednotek v daňových souvislostech

Ing. Petr Koubovský, daňový poradce, č. 3891, Rödl & Partner Tax, k. s.

Tento příspěvek bych rád věnoval problematice společenství vlastníků jednotek, resp. jednotlivých vlastníků jednotek ve vztahu k jejich daňovým povinnostem. Závěrem se podíváme, co nového nám přinesly poslední novely právních předpisů v této oblasti.

ÚVOD

I když jsme v posledním roce zažili COVID pandemii, realitní trh nespí. Ba naopak, více jak rok od vypuknutí pandemie se sice ekonomika potýká s řadou potíží, ale očekávaný propad cen nemovitostí se prozatím nekoná a aktuální trend rostoucí poptávky po příměstských domech a bytech se zahrádkou, útěk do chalup a chat je zřejmý.

Jedním z nejrozšířenějších modelů vlastnictví nemovitých věcí určených k bydlení v České republice je bytové společenství. Problematika společenství vlastníků se proto dotýká mnohých z nás. Na počátku roku 2021 v České republice existovalo více než 65 tisíc společenství vlastníků, která spravují více než 1,5 milionu bytů.

Právní úprava

Až do zlomového data 1. 1. 2014 bylo bytové společenství upraveno mimo jiné zákonem 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).

S příchodem rekonstrukce práva v České republice je nově od 1. 1. 2014 bytové společenství upraveno v § 1158 až 1222 NOZ.¹ Nabytím účinnosti NOZ se tímto právním předpisem musí řídit všechna společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), tj. jak SVJ vzniklá do 1. 1. 2014 (SVJ vzniklá dle zákona o vlastnictví bytů), tak SVJ vzniklá po tomto datu (SVJ vzniklá dle NOZ).²

Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku fungující dle schválených stanov.³ Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotky.

SVJ nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Za dluhy SVJ ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Právo nabývat majetek a nakládat s ním je možné pouze pro účely správy domu a pozemku.⁴

Nebylo-li SVJ založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v bytovém domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.⁵ Je-li však v domě méně než pět jednotek, může být SVJ založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek. NOZ mimo jiné také zakotvuje pravidlo, podle kterého budou blokovány převody vlastnického práva k dalším jednotkám, pokud nebude prokázán vznik SVJ (toto neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem). Katastrální úřad vlastnické právo k převáděné jednotce na nového vlastníka do katastru nemovitostí nezapíše.⁶

Samotné SVJ se založí schválením stanov; může je založit i jediný vlastník všech jednotek. Ke schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu. SVJ vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění, přičemž statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Od nabytí účinnosti aktuálního NOZ je to už více než 6 let, a tak již uplynula většina první funkční období zvolených statutárních orgánů. Z praxe vyplývá, že funkce člena výboru je mezi vlastníky jednotek dosti nepopulární. Je nutné uvést, že členem výboru může být jak fyzická, tak právnická osoba. Základním pravidlem pro prokázání způsobilosti stát se členem výboru je ze zákona plná svéprávnost a bezúhonnost,

1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

2 Viz přechodná ustanovení k NOZ v § 3028 odst. 1 a § 3041 NOZ.

3 Viz § 1194 NOZ.

4 Viz § 1194 NOZ.

5 Viz § 1198 odst. 1 NOZ.

6 Viz § 1198 odst. 2 NOZ.

kteřá je upravena zákonem o živnostenském podnikání.⁷ Bezúhonnou není osoba, která byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním anebo s předmětem podnikání.⁸

Daňová úprava

Daň z příjmů a společenství vlastníků jednotek

Je logické, že pro správu budov je nutné mít finanční příjem. A kde je příjem, je nutné pamatovat též na jeho zdanění...

Primárním zdrojem příjmů SVJ jsou příspěvky členů, existují však i další možnosti, například pronájem majetku. Existují však i příjmy prováděné činností SVJ, jejichž příjemcem není SVJ samotné, ale fyzické osoby – jednotliví vlastníci. V těchto případech je pak na místě jejich rozlišení, zvláště v otázce zdanění.

I přesto je primárním účelem SVJ zajišťování správy domu a pozemku. V této činnosti jsou zahrnuty mimo jiné i činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, například smluv na nájemních společných částí domu.

SVJ díky tomu může mít různé druhy příjmů, které však ne vždy patří přímo tomuto společenství. Vedle čistě svých příjmů tedy může totiž shromažďovat i příjmy jednotlivých vlastníků.

V praxi docházelo zejména v minulosti k obtížnému rozlišení takovýchto příjmů. S účinností od 1. 1. 2014 však dle mého názoru došlo k odstranění těchto problémů, a to díky § 16 nařízení vlády, který obsahuje příkladný výčet příjmů a jejich rozdělení na příjmy SVJ a na příjmy jednotlivých vlastníků.⁹

Bližší přehled shrnuji v následujících tabulkách.

§ 16 odst. 1 písm. nv)	Typ příjmu/výnosu	Příjem SVJ
a)	Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ	ANO
b)	Úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ	ANO
c)	Úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty	ANO
d)	Úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ	ANO
e)	Penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných SVJ	ANO
f)	Pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných SVJ týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a	ANO
g)	Příjmy plynoucí z nakládání s majetkem SVJ	ANO

§ 16 odst. 2 písm. nv)	Typ příjmu/výnosu	Příjem SVJ
a)	Nájemné z pronájmu společných částí domu	NE
b)	Úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování	NE
c)	Příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby	NE

Obecně dále platí, že příjmy, jež jsou předmětem daně u jednotlivých vlastníků, tyto jednotliví vlastníci zdaňují bez ohledu na to, zda jim budou společenstvím fyzicky vyplaceny nebo zda budou v SVJ ponechány jako jejich mimořádná

záloha na správu domu (laicky „převedeny do fondu oprav“). Z dostupné judikatury Nejvyššího správního soudu¹⁰ vyplývá, že každý z vlastníků – fyzických osob si zdaní alikvotní část společenstvím přijatých příjmů v daňovém

⁷ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „ŽZ“).

⁸ Viz § 6 odst. 2 ŽZ.

⁹ Viz nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Afs 19/2009-57 a 8 Afs 32/2011-64

přiznání za to zdaňovací období (tj. za rok), ve kterém společenství tyto příjmy od jejich poskytovatelů (např. nájemců) přijalo. Reálné vyplacení těchto alikvotní částí příjmů společenstvím v daném roce (zdaňovacím období) je irelevantní.

SVJ nelze považovat za veřejně prospěšného poplatníka.¹¹ Pro účely ZDP je tedy SVJ považováno za standardního poplatníka a bude postupovat dle § 18 ZDP, resp. § 18a ZDP.

Častou chybou SVJ, se kterou jsem se ve své praxi setkal, je skutečnost, že mají tendenci zdaňovat daní z příjmů právnických osob i příjmy z nájmu společných prostor, a to zejména v případech, kdy peněžní prostředky z těchto činností zůstávají právě na účtu SVJ. Z právního hlediska je sice možné, aby SVJ rozhodlo o tom, že finance budou použity v SVJ, to však nemá dopad na způsob jejich zdanění. Tyto příjmy jsou vždy příjmem jednotlivých spoluvlastníků, a tak se musí i daňově vypořádat.

Dle § 38mb písm. b) ZDP nevzniká SVJ povinnost podat daňové přiznání, pokud má pouze příjmy, které nejsou předmětem daně, příjmy od daně osvobozené nebo příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně. SVJ, kterému nevznikla ve zdaňovacím období daňová povinnost k dani z příjmů právnických osob, není ani povinno tuto skutečnost sdělit správci daně.¹² SVJ dokonce nemá ani povinnost se k dani z příjmů registrovat.¹³

Z toho lze tedy dovodit, že SVJ vzniká povinnost podat daňové přiznání pouze v případě, že bude mít příjmy, které

jsou předmětem daně a zároveň nepodléhají dani vybírané srážkou. Daň vybíraná srážkou se aplikuje například u úrokových příjmů z vkladů na bankovním účtu. V těchto případech je z takových příjmů přímo bankovním ústavem sražena a odváděna daň ve výši 15 %, tyto příjmy pak nebudou zahrnovány do základu daně.¹⁴

Pokud však má SVJ i jiné než výše uvedené příjmy, vztahují se na ně obecná pravidla jako pro jiné poplatníky, tj. povinnost podat přihlášku k registraci k dani z příjmů právnických osob věcně a místně příslušnému správci daně, v jehož územní působnosti je sídlo SVJ (adresa sídla zapsaná v rejstříku SVJ). Registrovat se musí do patnácti dnů ode dne, kdy začne takové příjmy přijímat.¹⁵ Stejně tak je SVJ povinno podat přiznání k dani z příjmů, a to v zákoně základní lhůtě, tj. nejpozději do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok.¹⁶ Tuto zákonnou lhůtu pro podání daňového přiznání lze prodloužit až na šest měsíců po uplynutí zdaňovacího období, a to jen v případě, kdy SVJ vznikla povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem (dle mého názoru velmi nepravděpodobné), případně kdyby za něho podával přiznání daňový poradce (v praxi také ojedinělé).¹⁷

V neposlední řadě je nutno také upozornit, že s vyčleněním SVJ z kategorie veřejně prospěšných poplatníků SVJ již nemůže uplatňovat odpočitatelnou položku dle § 20 odst. 7 ZDP.

K výše popsané problematice se také vyjádřila státní správa na svých webových stránkách.¹⁸

Závěrem pro zjednodušení a přehlednost uvádím níže praktické příklady opět v přehledové tabulce.

Typ příjmu/výnosu	Vlastník příjmu	Předmět daně u SVJ	Předmět daně u jednotlivých vlastníků
Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku dle § 1180 NOZ a úhrady za plnění spojená s užíváním jednotek dle § 1181 NOZ	SVJ	NE – § 18 odst. 2 písm. f) ZDP	
Dotace	SVJ	NE – § 18 odst. 2 písm. f) ZDP	
Úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků	SVJ	ANO – srážková daň 15 % (§ 36 odst. 9 ZDP)	
Uhrazené pokuty a úroky z prodlení plynoucí od vlastníků dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb.	SVJ	ANO	
Uhrazené úroky z prodlení plynoucí od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ	SVJ	ANO	

¹¹ Viz § 17a odst. 2 písm. e) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“).

¹² Viz § 38mc ZDP.

¹³ Viz § 39a odst. 5 ZDP.

¹⁴ Viz § 36 odst. 9 ZDP.

¹⁵ Viz § 39a odst. 4 ZDP.

¹⁶ Viz § 136 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „DŘ“).

¹⁷ Viz § 136 odst. 2 DŘ.

¹⁸ <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/pravnicko-osoby/spolecenstvi-vlastniku-jednotek>

Typ příjmu/výnosu	Vlastník příjmu	Předmět daně u SVJ	Předmět daně u jednotlivých vlastníků
Uhrazené penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty plynoucí od třetích osob za porušení jejich povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků (např. smluvní pokuta přijatá od stavební firmy, která je v prodlení s výměnou oken v domě)	SVJ	ANO	
Výsledkově účtované pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh	SVJ	ANO	
Příjmy z nájemného ze společných prostor (např. příjmy z pronájmu sušárny pronajímané jako sklad atp.)	jednotliví vlastníci		ANO – § 9 a § 12 ZDP*
Uhrazené úroky za opožděné úhrady nájemného či plnění spojených s užíváním společných prostor uplatněné společenstvím vlastníků za neplnění povinností dlužníka – nájemce těchto prostor (např. nájemce sušárny pronajaté jako sklad atp.)	jednotliví vlastníci		ANO – § 8 ZDP*
Příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby (např. příjmy plynoucí od třetích osob z možnosti využívat televizní anténu umístěnou na střeše domu atd.)	jednotliví vlastníci		ANO – § 10 a § 12 ZDP*
Příjmy z prodeje majetku ve spoluvlastnictví vlastníků	jednotliví vlastníci		obecně osvobozen dle § 4/1c ZDP
Příjmy z nakládání s majetkem ve vlastnictví společenství vlastníků	společenství vlastníků	ANO	

* bez ohledu na skutečnost, že hrazeno na bankovní účet SVJ

Daň z nemovitých věcí společenství vlastníků jednotek

Poplatníkem daně z nemovitých věcí je v obecné rovině zpravidla vlastník či spoluvlastník nemovité věci (stavby či pozemku).¹⁹ V praxi to tedy jsou častěji spíše jednotliví vlastníci, a nikoliv společenství vlastníků jednotek, ale ani tento případ nelze vyloučit.

Rozhodující je přitom stav k 1. 1. příslušného roku,²⁰ změny vlastnictví v průběhu roku se nezohledňují.²¹ Přiznání k dani z nemovitých věcí je nutné správci daně předložit ve lhůtě do 31. 1.²² Pokud nedošlo k okolnostem pro vyměření daně jinak (odlišně od předchozího roku) daňové přiznání nepodává.

Výsledná daň z nemovitých věcí se platí do konce května v případě, že její výše je menší než 5 000 Kč. V opačném případě ji lze zaplatit ve dvou stejných splátkách, a to v termínech do 31. 5. a do 30. 11. téhož roku.²³

Daň z přidané hodnoty a společenství vlastníků jednotek

V tomto ohledu je určitě na místě zopakovat, že SVJ je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, tedy nikoliv primárně k podnikání. Nelze však vyloučit ani tuto činnost. Plátcem daně se pak SVJ stane, pokud překročí magickou hranici obrátu 1 mil. Kč dle ZDPH.²⁴

K plátcovství DPH podle § 2 a § 4a ZDPH se nezapočítávají plnění, která nejsou považována za zdanitelná plnění. Platí, že například plnění, která spočívají v zajišťování bytových potřeb a dalších plnění přímo souvisejících s bytovými potřebami členů SVJ, nejsou považována za ekonomickou činnost SVJ, pokud jsou poskytována právě pro členy SVJ – fyzické osoby.

Do obrátu se nezapočítávají zejména například:

- pronájem bytů, garáží a garážových stání a plnění poskytovaná s jejich užíváním členům SVJ – fyzickým osobám,

¹⁹ Viz § 3, ev. § 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZodZNV“).

²⁰ Viz § 13b odst. 1 ZDPH.

²¹ Viz § 12c ZDPH.

²² Viz § 13a ZDPH.

²³ Viz § 15 ZDPH.

²⁴ Viz § 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“).

- zajišťování správy společných částí domu a plnění poskytovaná s užíváním bytů a garáží v domě pro jejich vlastníky,
- převody družstevních bytů, garáží a garážových stání a spoluvlastnických podílů na pozemcích, které k nim přísluší.

Naopak se do obrátu se započítávají:

- obdobná plnění (viz výše), pokud jsou poskytována právnickým osobám, i když jsou členem SVJ, nebo fyzickým osobám, které nejsou členy SVJ,
- výnosy za plnění poskytovaná pro osoby, které nejsou členy SVJ, nebo pro členy právnické osoby (např. nájemné z bytů, nebytových prostor, pozemků a staveb, plnění poskytovaná s jejich užíváním, údržba, opravy, rekonstrukce, poplatky za administrativní úkony, správa domů),
- nájemné z nebytových prostor (vyjma garáží a garážových stání) staveb a jejich částí a plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členům SVJ – fyzickým osobám,
- úhrada vlastníků nebytových jednotek (vyjma garáží a garážových stání) za správu domu a úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členy SVJ – fyzickými osobami.

Do obrátu se také nezapočítávají částky, které nejsou v souladu s účetními postupy účtovány do výnosů, např. při přeúčtování dodávek elektrické energie, tepla, plynu, vody a podobně.

V praxi vznikaly otázky, jak postupovat při dodávce tepla SVJ, jestliže SVJ zajišťuje na účet vlastníků jednotek kromě jiného i vytápění bytů prostřednictvím vlastní kotelny, kdy dodávka tepla není jednotlivým vlastníčkům fakturována, ale je hrazena ze záloh na předpokládané náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Ministerstvo financí se k tomu vyjádřilo na svých stránkách a konstatovalo, že dle § 2 ZDPH je předmětem daně, mimo jiné, dodání zboží s místem plnění v tuzemsku, přičemž podle § 4 odst. 2 ZDPH se zbožím rozumí i teplo. Pokud tedy SVJ dodává teplo jiným subjektům, jsou tyto dodávky tepla bezesporu ekonomickou činností a současně i zdanitelným plněním ve smyslu ZDPH. Nicméně zároveň Ministerstvo financí zdůraznilo, že je třeba odlišit spotřebu tepla samotnými vlastníky jednotek, jejíž posouzení se odvíjí od vlastní podstaty SVJ. Jinak řečeno, pokud je zdroj tepla (kotelna) v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, je provozován přímo SVJ a výhradně pro vlastní potřebu spoluvlastníků (dodávka tepla pro jednotku), nejde o dodání tepla, ale o spotřebu, která není předmětem daně.²⁵

V rámci zajišťování správy domu a pozemku realizuje SVJ zpravidla i finančně náročné opravy a rekonstrukce objektů, ve kterých se jednotky vlastníků nacházejí. Tato skutečnost by dle mého názoru měla být vzata v potaz při odpovědi na otázku případné registrace SVJ jako plátce DPH, neboť pouze SVJ registrované jako plátce je oprávněno si z takovýchto případně realizovaných oprav a rekonstrukcí uplatnit předmětné DPH na vstupu.

Finanční správa dlouhodobě nepovažovala SVJ za osoby povinné k dani, neboť vystupují vůči vlastníkům jako správci majetku a nevykonávají tak samostatně ekonomickou činnost. Z těchto důvodů jim většinou nebylo a není umožněno registrovat se jako plátci DPH a odpočíst DPH u přijatých plnění.

Aktuální změny právních předpisů z pohledu praxe SVJ

Povinnost zápisu skutečného majitele SVJ do informačního systému veřejné správy

Od 1. 1. 2018 zavedl zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob²⁶ novou povinnost pro osoby zapsané ve veřejných rejstřících. Jedná se o povinnost zápisu skutečného majitele právnické osoby (tedy také SVJ) do informačního systému veřejné správy. Bytová družstva a další osoby zapsané v obchodním rejstříku tak musely učinit nejpozději do 1. 1. 2019, SVJ zapsané v jiném veřejném rejstříku než obchodním tak musí učinit nejpozději do 1. 1. 2021.

Novela zákona o evidenci skutečných majitelů²⁷ účinná od 1. 6. 2021 však stanoví, že SVJ vůbec žádného skutečného majitele nemá!²⁸ Vzhledem k této skutečnosti a absenci přímých sankcí doporučuji tedy se zápisem skutečného majitele SVJ posečkat a vůbec jej zatím neprovádět.

Zdanění odměn členů výboru či jiných orgánů SVJ

Velmi významnou oblastí z praxe SVJ bývají také odměny členů výboru SVJ či jejich jiných orgánů. Stejně jako v případech odměn statutárních orgánů jiných právnických osob i zde přichází v úvahu zdanění těchto odměn a případný odvod sociálního a zdravotního pojištění.

Zcela zásadní změna v této oblasti spočívá ve zrušení tzv. superhrubé mzdy, tj. stanovení základu daně. Tato změna byla přijata v rámci zákona č. 609/2020 Sb. Z upraveného § 6 odst. 12 ZDP vyplývá, že základem daně jsou příjmy ze závislé činnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zda podléhají či nepodléhají odvodu pojistného.

25 <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/dotazy-a-odpovedi/2010/uplatnovani-dph-u-spolecenstvi-vlastniku-1084>

26 Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále jen „ZovŘ“).

27 Zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (dále jen „ZoSM“).

28 Viz § 7 ZoSM.

Příklad 1

Předseda výboru SVJ je odměňován za výkon této funkce ve výši 5 000 Kč měsíčně.

- Do 31. 12. 2020 bylo nezbytné posoudit, zda předmětná odměna podléhá odvodu sociálního a zdravotního pojištění a odměnu případně pro účely stanovení základu daně navyšovat o sociální a zdravotní pojištění, které odvádí zaměstnavatel, tzn. zjišťovat superhrubou mzdu,
- od 1. 1. 2021 to již díky výše uvedené novelizaci ZDP neplatí. Základem daně je částka 5 000 Kč bez ohledu na případný odvod pojistného.

Zrušení superhrubé mzdy s sebou také přináší návrat ke klouzavé progresivní dani. Pro základ daně přesahující 48násobek průměrné mzdy se aplikuje sazba daně ve výši 23 %.

Je také čtenáře třeba upozornit na sdělení Ministerstva práce a sociálních věcí č. 436/2020 Sb., kterým se vyhláší

zvýšení částky rozhodné pro účast zaměstnanců na nemocenském pojištění. Od 1. 1. 2021 se totiž zvyšuje částka z 3 000 na 3 500 Kč. Ve vazbě na úpravu § 6 odst. 4 písm. b) ZDP se hranice pro zdanění zvláštní sazbou daně bez podepsaného prohlášení daně zvyšuje právě na částku 3 500 Kč.

Příklad 2

Předseda výboru SVJ je odměňován za výkon této funkce ve výši 3 100 Kč měsíčně.

- Do 31. 12. 2020 tato odměna podléhala zálohové dani, a to bez ohledu na skutečnost, zda člen výboru učinil u SVJ prohlášení k dani či nikoliv,
- od 1. 1. 2021 tato odměna podléhá zvláštní sazbě daně, samozřejmě i nadále za předpokladu, že člen výboru neučinil u SVJ prohlášení k dani.

Možnost registrace SVJ k DPH

V únoru 2021 spatřil světlo světa rozsudek z 17. 12. 2020 ve věci C-449/19 WEG Tevesstraße²⁹, jenž zveřejnil Soudní dvůr Evropské unie („SDEU“). Soud v něm rozhodl, že SVJ je osobou povinnou k dani, která vykonává ekonomickou činnost, a to i v případě, kdy plnění poskytuje vlastním členům. Konkrétně se jednalo o německé společenství WEG Tevesstraße (obdobu českého SVJ), které vystavělo na území patřícím jeho členům kogenerační tepelnou jednotku. Teplo produkované touto jednotkou bylo následně dodáváno členům společenství a vyprodukovaná elektřina byla prodávána distributorovi elektřiny s DPH. SVJ logicky požádalo o odpočet DPH na vstupu z nákladů na pořízení a údržbu tepelné jednotky v plné výši, což vedlo ke sporu s německým správcem. Specifické pro tento rozsudek je, že podle německého práva jsou plnění SVJ poskytnutá jeho členům osvobozená od DPH bez nároku na odpočet daně. Předběžná otázka od německého národního soudu proto zněla, zda má takové osvobození od DPH oporu v evropské směrnici.

SDEU svou odpověď pojal široce a zabýval se také tím, zda SVJ je vůbec osobou povinnou k dani. Výsledkem je konstatování, že SVJ je osobou povinnou k dani, pokud samostatně vykonává ekonomickou činnost nezávisle na svých členech, což je splněno mimo jiné, když:

- vykonává své činnosti vlastním jménem, na svůj účet a na vlastní zodpovědnost a
- nese ekonomické riziko spojené s výkonem těchto činností.

Pojem „ekonomická činnost“ je dle SDEU nutno vykládat objektivně a široce. V zásadě jde o veškerou činnost, která má pravidelný charakter a je vykonávána za odměnu. Podle SDEU tak činnost SVJ, spočívající v soustavném využití hmotného majetku a dodávkách tepla, je ekonomickou činností, a to bez ohledu na vnitrostátní právní předpisy. Podstatné není ani to, že SVJ nedosahuje při své činnosti vůči členům zisku.

V podmínkách českého prostředí je však prozatím praxí zastávané, že SVJ nevystupují v postavení osoby povinné, pokud neposkytují plnění třetím osobám (nevlastníkům). Tento názor podporují mimo jiné i závěry výše uvedeného vyjádření GŘ z roku 2010, kde Finanční správa deklarovala názor, že SVJ nevystupují vůči vlastníkům jako obchodní partneři, ale jako správci majetku, což brání samostatnému výkonu ekonomické činnosti. Praktickým dopadem pak je, že společenstvím vlastníků jednotek není umožňována registrace k DPH.

Osobně se domnívám, že ve světle výše uvedeného rozsudku SDEU nejsou Finanční správou předkládané argumenty správné a nadále obhajitelné. SVJ má právo se domáhat registrace k DPH, což mimo jiné mělo pozitivní dopady pro vlastníky z důvodu snížení nákladů na vytápění. Lze tedy z mého pohledu opětovně zvážit případné podání žádosti o registraci k DPH. Ostatně registrace SVJ k DPH obnovuje primární neutralitu daně, která byla dosavadní správní praxí porušována, protože například vlastníci jednotek, kteří používali předmětné prostory k podnikání, nebyli oprávněni nárokovat si odpočet DPH ze vstupů, která pro ně byly ze strany SVJ zajišťovány.

²⁹ <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=235708&pageIndex=0&doclang=CS&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=19089995>