

Správní bytové družstvo Nový domov, Maroldova 1449/8, Praha 4

Statutárním zástupcům SVJ

V Praze, dne 10. 1. 2019

Věc: Příjmy z pronájmu společných prostor za rok 2018

V příloze předkládáme přehled o výši uhrazených příjmů z pronájmu společných prostor, připadající na jednotlivé bytové jednotky Vašeho společenství za r. 2018. Propočet z celkové částky příjmů na jednotlivé bytové jednotky a vlastníky byl proveden dle stavu vlastníků a vlastnických podílů k 31.12.2018.

Pokud nedošlo v průběhu roku ke změně vlastnického práva k bytové jednotce, rovná se podíl příjmů z pronájmu na bytovou jednotku příjmu vlastníka – fyzické osoby.

U bytových jednotek, u kterých došlo ke změně vlastnického práva v průběhu roku a tato změna byla nahlášena správci do 31.12.2018, bude určen podíl na jednotlivé vlastníky dle doby vlastnictví nebo dle dohody vlastníků.

Pozn.: Vzhledem k tomu, že SVJ jako právnická osoba vykonává správu majetku jménem vlastníků (SVJ nevlastní majetek), je úhrada nájemného od nájemců příjmem vlastníka v okamžiku připsání na účet SVJ nebo složením hotovosti do pokladny společenství.

Vlastníku SBD Nový domov, který je právnickou osobou a vede podvojný účetnictví, budou převedeny do jeho výnosů částky „předpisu“ nájemného za r. 2018 dle jeho vlastnického podílu bez ohledu na to, zda byly uhrazeny.

Příjmy z pronájmu **vlastníků - fyzických osob** podléhají dani z příjmu fyzických osob. Za dále uvedených podmínek však nevzniká poplatníkovi – fyzické osobě povinnost podat daňové přiznání a tedy tyto příjmy zdanit (viz §38g Zákona č 586/1992 Sb. o daních z příjmů):

- 1) Povinnost podat daňové přiznání nevzniká tomu, kdo má roční příjmy (s výjimkou příjmů osvobozených a příjmů zdaněných zvláštní sazbou daně – srážková daň) nižší než 15 000,- Kč.
- 2) Daňové přiznání není povinen podat ten, kdo má pouze příjem z pracovního poměru od jednoho zaměstnavatele (nebo postupně od více zaměstnavatelů) a podepsal u všech zaměstnavatelů prohlášení k dani a nemá současně příjmy z podnikání, z pronájmu a ostatní příjmy (kromě příjmů osvobozených a zdaněných zvláštní sazbou daně) vyšší než 6 000 Kč.

Pokud vznikne poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání dle předchozích odstavců, je třeba jej předložit správci daně (místně příslušnému dle místa bydliště) do 31.3.2019 a daň v tomto termínu také zaplatit (dnem zaplacení daně je den, kdy je částka připsána na účet finančního úřadu) .

Příjmy jednotlivých vlastníků – fyzických osob může společenství vypořádat následujícími způsoby:

1) Finanční vypořádání:

V tomto případě je nutné předložit účetní SVJ písemný pokyn vlastníka (seznam vlastníků) s uvedením jeho (jejich) bankovního spojení k převodu částky na jeho (jejich) účet.

2) Zúčtování:

- a) započtení částky na úhradu splatných závazků vlastníků vůči SVJ (nedoplatku z vyúčtování zálohových plateb za r. 2018, splatných předpisů úhrad záloh na služby),
- b) ponechání částky příjmů na budoucí úhrady předpisů záloh na služby a příspěvek do ZOBF (vlastník nemá vůči společenství závazky),
- c) započtení celkové částky příjmů na úhradu mimořádného příspěvku do ZOBF.

K bodu 2 c)

Usnesením shromáždění vlastníků lze rozhodnout o mimořádném, jednorázovém příspěvku do ZOBF ve výši odpovídající příjmům z pronájmu všech vlastníků. Pro zaúčtování mimořádného příspěvku do účetní evidence a započtení příjmů z pronájmu vlastníků je třeba předložit účetní společenství příslušný písemný dokument o rozhodnutí vlastníků. Za byty ve vlastnictví SBD je **nutný souhlas statutárního zástupce SBD tedy nikoliv uživatelů bytů**.

Rozhodnutí o způsobu vypořádání v písemné formě je nutno předložit do účtárny SVJ **nejpozději do 28. 2. 2019**. Pokud nebude rozhodnutí účtárně v uvedeném termínu předloženo, bude postupováno při vypořádání dle bodu 2 a) a 2 b).

Pozn.: Zúčtováním příjmů dle bodu 2 a-c) nezaniká event. povinnost zdanit tyto příjmy dle předchozích odstavců.

Pokud bude postupováno dle bodu 2 a) a 2 b), budou příjmy z pronájmu zohledněny ve vyúčtování záloh na služby a dodávky za rok 2018, které bude vlastníkům předloženo nejpozději do 30.4. 2019. Na přehledu o vyúčtování bude částka příjmu z pronájmu za r. 2018 uvedena a lze ho uchovat jako doklad pro případnou kontrolu finančního úřadu.

Závěrem Vás jako statutární zástupce vlastníků prosíme, abyste informovali o obsahu tohoto dopisu a výši příjmů všechny vlastníky. V příloze přikládáme k případnému použití „Vzor“ potvrzení o příjmech určený vlastníkům.

Za Vaši nezbytnou spolupráci předem děkujeme.

Přílohy:

- 1) „Vzor“ potvrzení o příjmech
- 2) Přehled příjmů na bytové jednotky