

Průkopník, stavební bytové družstvo

zápis v OR KS Brno, odd.DrXXXIV, vl.414
se sídlem Foltýnova 1, 635 00 Brno
IČ: 00047325

Sdělení

k rukám správce domu / statutárnímu orgánu SVJ
Štouračova 17-19-21
Brno

Věc:

Výnosy domu z nebytových prostor, podléhající zdanění fyzických osob

Sdělujeme, že výnos z pronájmu společných prostor domu za rok 2011 činí

30 240,-Kč

Výnos bude převeden na účet „Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice domu“, přičemž vlastníci jednotek se na výše uvedeném výnosu podílí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, daných prohlášením vlastníka a smlouvou o převodu jednotky do vlastnictví.

Upozorňujeme na skutečnost, že výnos z pronájmu je příjmem vlastníků jednotek a podléhá zdanění fyzických osob.

Žádáme Vás, abyste vlastníky jednotek s těmito skutečnostmi seznámil/a.

V Brně dne 6. 2. 2012
Hana Drastichová, EN



Průkopník
Stavební bytové družstvo
635 00 Brno, Foltýnova 1

Výnosy ze společného majetku

Informace pro hospodářská střediska (domy, SVJ), která mají výnosy ze společného majetku – například z pronájmu nebytových či společných prostor, z antén, z reklamy umístěné na střeše domu, nebo na fasádě apod.

1. Příjmy z pronájmu nebytových či společných prostor, antén atp. je nutno z právního hlediska vždy považovat za příjem vlastníka jednotky a nikoliv společenství vlastníků, a to proto, že plynou z jeho spoluvlastnictví společných částí domu.

Vlastníci jednotek se mohou domluvit, že ponechají tyto příjmy společenství, v dlouhodobé záloze na opravy (což je běžně užívaná praxe). K rozhodnutí je nejvhodnější forma písemného potvrzení souhlasu, nebo hlasování na shromáždění vlastníků.

Pokud se vlastníci nedohodnou, že příjmy z pronájmu se ponechají na účtu dlouhodobé zálohy na opravy, rozdělí se v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

2. Příjmy ze společného majetku mají daňové důsledky - když je něco příjmem vlastníka, jde vždy o jeho zdanitelný příjem a to bez ohledu na to, zda ho vlastník dá či nedá k dispozici společenství (§9 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Povinnost zdanit výnosy z nebytových prostor nenastane v těchto případech:

- zaměstnanec, který u zaměstnavatele podepsal "prohlášení poplatníka daně z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti" nemusí podat daňové přiznání tehdy, pokud jeho zdanitelné příjmy (kromě příjmů ze závislé činnosti) nepřesáhnou 6 000,- Kč ročně (§38g zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů)

- u ostatních poplatníků (zejména důchodci, nezaměstnaní, studenti a ženy v domácnosti) celkové roční příjmy člena SVJ (kromě příjmů osvobozených a příjmů zdaňovaných srážkovou daní) nepřesáhnou 15 000,- Kč za rok.

Příjmy z pronájmu společné věci se u manželů nedělí na polovinu, nýbrž celou částku zdaňuje jeden z manželů.

Částka, která připadá na vlastníka ke zdanění, se vypočítá z celkového výnosu z nebytových prostor domu vynásobeného spoluvlastnickým podílem vlastníka vyjádřeným v %.

Sdělení o celkové výši částky výnosů z nebytových prostor obdrží správci, resp. statutární orgány společenství, do 13. 2. 2012 (budou vloženy do schránek jednotlivých domů v prostorách SBD Průkopník).

Příklad výpočtu výnosu vlastníka, který má spoluvlastnický podíl na domě 8,19% a výnosy domu jsou za rok 81 000,- Kč:

$81\,000 \times 8,19\% = 6\,633,90$ Kč, zaokrouhleno do daňového přiznání 6 634,- Kč.

Do daňového přiznání se uvádí částka, potvrzení nebo jinou přílohu není nutné (k § 9 ZDP) k daňovému přiznání přikládat.