

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v našem právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví, které zahrnuje současně vlastnictví bytu či nebytového prostoru a k němu akcesoricky přistupující spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě též pozemku. Právní úprava osobního vlastnictví bytů byla do našeho právního řádu poprvé zavedena v roce 1966 zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který byl nahrazen v současné době platným 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) ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb.. Současný zákon o vlastnictví bytů byl tedy několikrát novelizován, přičemž dvě z uvedených novelizací provedené zákony č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb. představují zásadní novelizace, dotýkající se především právního postavení a právních poměrů společenství, nově jako právnické osoby.

Podrobnější úpravu některých ustanovení zákona najdeme v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb..

Přes mnohé novelizace zůstává řada nedořešených problémů a nedostatků, což vyvolává potřebu nové právní úpravy jako celku. V roce 2008 by měla vláda a následně Parlament ČR projednat návrh nové právní úpravy vlastnictví bytů tak, aby mohl zákon nabýt účinnosti od ledna 2009. Podle informací MMR ČR poskytnutých v červnu 2008 by návrh nového zákona měl být teprve předložen vládě k projednání. Domnívám se, že termín účinnosti nového zákona 1.1.2009 není již v dnešní době termínem reálným. Pokud by byl tento termín dodržen, nastává v ČR častá situace,

kdy samotná širší diskuze okolo nového zákona je nedostatečná a doba mezi platností a účinností právního předpisu je velmi krátká.

V této práci bych se ráda zaměřila na některé daňové aspekty spojené s existencí vlastnictví jednotek, existencí samotné právnické osoby (společenství vlastníků jednotek), včetně způsobu zaúčtování konkrétních případů. V dostupné literatuře je převážně rozebírána právní problematika, účetní oblasti se věnuje jen několik autorů. Daně jsou zmiňovány pouze okrajově a bez možných souvislostí. Nekladu si za cíl zpracovat komplexně danou problematiku, cílem je naznačit modelové situace, možné souvislosti a vazby. Přestože se budu zabývat odděleně problematikou SVJ jako právnickou osobou a problematikou vlastníka jednotky (fyzická nebo právnická osoba), doufám, že mnohé vazby čtenáři vyplynou. Z praxe i z literatury člověk může nabýt dojmu, že daňově spolu existence SVJ a život jejich členů nesouvisí. Opak je pravdou. Zpracování daňového přiznání jednotlivých vlastníků jednotek závisí na podkladech předaných SVJ svým členům, což shledávám jako možný kritický bod. Otázkou zůstává, jak v praxi jednotliví vlastníci jednotek naloží s těmito podklady.

Pokud zmiňuji daňové aspekty SVJ a vlastníků jednotek, půjde mimo jiné o průřez jednotlivými daněmi – daň z příjmů fyzických a právnických osob, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitostí, daň dědická, daň darovací, daň z převodu nemovitostí, daň silniční. V souvislosti s daňovou problematikou nelze opomenout oblast účetnictví, oblast rezerv, ale ani stavební oblast.

Smyslem této práce je vytvořit přehled systému zdanění SVJ a jednotlivých členů SVJ v účetním kontextu.