

## 6. Závěr

### 6.1. Principy u SVJ a jejich členů

Při zpracovávání této diplomové práce jsem dospěla k závěru, že celý systém od prvotního zaúčtování, respektive zaevidování případu SVJ až po zdanění určitého na jednotlivé vlastníky alokovaného příjmu sníženého o výdaj na dosažení zajištění a udržení tohoto příjmu, stojí na několika základních principech, které jsou specifické pro problematiku SVJ a jejich členů a pokusila bych se je zobecnit a formulovat.

Nejdůležitější je samotná vazba mezi účetní (popřípadě jinou) evidencí SVJ a z ní vyplývající informací pro vlastníka jednotky.

Platí dva základní principy:

#### a) jestliže příjem není příjmem SVJ

→ takový příjem se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

→ výdaj související s takovým příjmem se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

Slovní spojení - příjem není příjmem SVJ – znamená, že SVJ není vlastníkem finančních prostředků představujících tento příjem a z pohledu SVJ se jedná pouze o průtokovou položku nebo o závazek vůči jednotlivým vlastníkům jednotek.

#### b) jestliže výdaj není výdajem SVJ

→ takový výdaj se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

→ příjem související s takovým výdajem se alokuje na jednotlivé vlastníky jednotek

Slovní spojení - výdaj není výdajem SVJ – představuje situaci, že SVJ nakládá s finančními prostředky, jejichž není vlastníkem, ale pouze správcem.

Alokace, ať již příjmu či výdaje, je zásadně ovlivněna výší spoluvlastnických podílů.

Tato konstrukce pro správné fungování předpokládá správné zaúčtování u SVJ, tedy rozlišení příjmu SVJ od příjmu jednotlivých vlastníků jednotek, nakládání se zálohami.

Zcela zásadní je tedy komunikace mezi SVJ a jednotlivými vlastníky jednotek, protože právě SVJ může, respektive musí vlastníkovvi jednotky předat přesné, podrobné a vlastně závazné poklady pro zpracování jeho daňového přiznání. Jak bylo naznačeno v pasáži o stanovení obratu vlastníka jednotky z pohledu DPH, bude třeba některé informace sledovat a poskytovat jednotlivým vlastníkům jednotek již v průběhu roku a ne až po uplynutí zdaňovacího období, protože obrat pro stanovení povinnosti registrace k DPH se sleduje průběžně za období 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

Problém praktického fungování účetního a daňového systému v rámci existence SVJ a vlastnictví jednotek je v jeho rozdělení na několik částí, které jsou mezi sebou úzce provázány. Správné fungování systému je vázáno na součinnost oddělených částí systému. Součinnost je determinována množstvím a rozmanitostí subjektů (na jedné straně stojí SVJ a na druhé straně několik desítek a někdy i stovek vlastníků jednotek).

## 6.2. Některá úskalí současného stavu

V současné době jsou mnohé informace publikované v minulosti MF ČR již neaktuální a některé dokonce absolutně nepoužitelné. Také v oblasti DPH vzhledem k účinnosti nového zákona o DPH jsou mnohé informace překonané. Příkladem může být zmíněné sdělení MF čj. 281/55 462/2002 k účtování SVJ. Ale i informace vydané MFČR po účinnosti zákona o DPH (vstup ČR do EU) začínají být v současné době neaktuální, protože nejsou průběžně aktualizovány.

Mnohé právnické osoby s ohledem na nemalé náklady spojené s vedením účetnictví a zpracování daňového přiznání se snaží splnit požadavky na ně v oblasti účetnictví a

daní kladené svépomocí. Účetní a daňová oblast je však v případě osob, které nebyly založeny za účelem podnikání, upravena poměrně obecně a bez znalosti souvislostí jde o problematiku pro laiky těžko zvládnutelnou. Pokud přihlídneme k potřebám stavebně-technickým týkajících se správy domu, zaneprázdněnosti a někdy spíše nezájmu jednotlivých vlastníků jednotek o správu domu, výsledkem je „správa“ domu na základě outsourcingu. V případě menších SVJ si nejsem jistá, zda je to ta správná cesta péče vlastníků jednotek o majetek.

V praxi zcela určitě velkou roli hraje i pasivita jednotlivých vlastníků jednotek a pravděpodobně i jejich neznalost povinností spojených se členstvím v SVJ, natož povinnosti daňové s tím spojené. V praxi asi bez problému funguje daň z nemovitostí, daň darovací, daň dědická, daň z převodu nemovitostí. Problémy jsou u daně z příjmů, a to jak na straně SVJ, tak jednotlivých vlastníků jednotek. Problémy SVJ jsou dány vůbec právní úpravou zdanění poplatníků, kteří nejsou založeni za účelem podnikání, která vychází z předpokladu, že základ daně, respektive vůbec samotné určení předmětu daně, je zcela evidentní z účetnictví. V praxi je prakticky nemožné naplnit požadavek § 18 odst. 7 ZDP a je nutné postupovat u každého subjektu individuálně a logicky nastavit vztah mezi účetnictvím a základem daně. Problém u jednotlivých vlastníků jednotek spatřuji ve složitosti samotného systému zdanění pro laickou veřejnost. Skryté nebezpečí číhá dle mého názoru v oblasti DPH, kdy může díky příjmu z pronájmu společných prostor být překročena pro mnohé magická hranice 1 mil. Kč a nastává okamžik povinné registrace k DPH.

Účetní a daňová problematika bytových družstev je jednodušší s ohledem na neexistenci vazby daně z příjmů družstva a jednotlivých členů družstva. Veškerá účetní a daňová agenda je v rámci družstva a není zde potřeba alokace jako u SVJ na jednotlivé členy.

### 6.3. Připravovaná nová právní úprava

Některé praktické problémy, včetně navazující účetní a daňové problematiky, řeší nový zákon o vlastnictví bytů. Nový zákon obsahuje nové definice pojmů, které v současné praxi jsou shledávány jako nedostatečné – např. společné prostory, podlahová plocha, atd.

Z připravované nové právní úpravy bych upozornila na nově zaváděný pojem - „vymezené společné části domu“, které přísluší k užívání spolu s jednotkou či s několika jednotkami (nejsou však součástí jednotky). S tím souvisí úprava podílení se vlastníků jednotek na opravách a údržbě těchto vymezených společných částech domu. Pokud jde o pojem „vymezené společné části domu“ (stávající zákon tento pojem neobsahuje), sleduje se záměr, aby bylo zřejmé, že jde vždy o společnou část domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, avšak ve výlučném užívání s příslušnou jednotkou, popřípadě s více příslušnými jednotkami. Odstraní se tak dosud v praxi časté nedorozumění zejména u laické veřejnosti, kdy se toto výlučné užívání „vymezené“ společné části domu zaměňovalo za součást vlastnictví jednotky. Podle nového zákona by tedy v praxi neměly být pochybnosti o tom, že v těchto případech jde vždy o společné části domu a tyto „vymezené“ společné části domu jsou užívány (nikoliv vlastněny) spolu s příslušnou jednotkou, či s několika příslušnými jednotkami, v souladu s prohlášením vlastníka budovy a s navazující smlouvou o převodu vlastnictví jednotky.

V novém zákoně je předpokládána účinnost od 1.1.2009. V současné době (únor 2009) je dle Informačního střediska MMR zákon přepracováván a bude pravděpodobně v březnu 2009 předložen Legislativní radě vlády.