

Statutární město Olomouc
Družstvo Jiráskova
Družstvo Jižní
Správa nemovitostí Olomouc a.s.

V Olomouci dne 25. 3. 2022

Věc: Aktualizace předpokládané daňové povinnosti při prodeji spoluvlastnických podílů Družstev Jiráskova a Jižní (dále jen „Družstva“) Statutárnímu městu Olomouc (dále jen „SMOL“) za cenu obvyklou

V případě převodu spoluvlastnických podílů bytových jednotek z Družstev na SMOL se jedná o převod mezi spojenými osobami, a musí být při výpočtu daňové povinnosti Družstev zohledněna obvyklá cena převáděného majetku (dle § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“)). Pokud bychom vycházeli z ceny obvyklé uvedené v posledním znaleckém posudku vypracované společností Grant Thornton ze dne 23. 3. 2022 (cca 413 mil. Kč), tak po zohlednění aktualizovaných daňových zůstatkových cen lze očekávat **daňovou povinnost Družstev ve výši minimálně 67 mil. Kč**. Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá může nadále růst, což bude mít za následek vyšší daňovou povinnost Družstev.

Při prodeji spoluvlastnických podílů Družstev na SMOL vznikne městu závazek ve výši kupní ceny, kterou bude možné vypořádat jedním z následujících způsobů, případně jejich kombinací:

- Úhrada kupní ceny nebo její části
- Zápočet s výplatou podílu na zisku Družstev (může se jednat i o zálohu na podíl na zisku)
- Zápočet s výplatou části vlastního kapitálu Družstev
- Zápočet s případnou pohledávkou za převod spoluvlastnických podílů nepřeváděných nemovitostí (např. vybrané byty, bytový dům Peškova 2)

Dle předběžných propočtů by mělo stačit finančně uhradit kupní cenu jen ve výši daňové povinnosti (cca 67 mil. Kč). Podstatná část by pak mohla být započtena s výplatou podílu na zisku (případně zálohou na podíl na zisku – cca 266 mil. Kč) a zbývající část by následně mohla být započtena s výplatou části vlastního kapitálu Družstev (cca 80 mil. Kč).

Výplata podílu na zisku, stejně jako výplata části vlastního kapitálu by v tomto případě neměly mít za následek žádné další daňové povinnosti.

Zpracoval:
Ing. Milan Lang
Daňový poradce ev. č. 04643