

Statutární město Olomouc
Horní náměstí 1
779 11 Olomouc

V Olomouci 16. 9. 2021

Věc: Daňová povinnost Bytových družstev Jiráskova a Jižní (dále jen „BD“) při převodech spoluvlastnických podílů bytů

Ve spolupráci s Daňovým poradcem Bytových družstev Ing. Václavem Škrabišem níže uvádíme daňové posouzení jednotlivých aktuálně zvažovaných variant převodů spoluvlastnických podílů bytů:

1. Daňové dopady převodu spoluvlastnických podílů občanům za cenu dle znaleckého posudku Grant Thornton (způsob schválený RMO v červnu 2021)

V případě převodu mezi BD a nájemníky se nejedná o převod mezi spojenými osobami a nemusí tak být z pohledu daně z příjmu zohledněna cena obvyklá. Vzhledem k výši předpokládaného výnosů z prodeje cca 64 mil. Kč (z toho 26 mil. Kč doplatek) a výši daňových zůstatkových cen lze předpokládat, že tento prodej by neměl **žádný dopad na daňovou povinnost BD**.

2. Daňové dopady prodeje spoluvlastnických podílů Statutárnímu městu Olomouc (dále jen „SMOL“) za cenu obvyklou

V případě převodu mezi BD a SMOL se jedná o převod mezi spojenými osobami, a musí být při výpočtu daňové povinnosti BD zohledněna obvyklá cena převáděného majetku (23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (dále jen „ZDP“)). Pokud bychom vycházeli z ceny obvyklé uvedené v posudku společnost Grant Thornton (cca 313 mil. Kč), tak po zohlednění daňových zůstatkových cen lze očekávat **daňovou povinnost BD ve výši minimálně 42 mil. Kč**. Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší daňovou povinnost BD.

3. Daňové dopady převodu spoluvlastnických podílů SMOL částečně formou vrácení příplatku k vlastnímu kapitálu

SMOL v minulosti, poskytlo BD příplatky mimo základní kapitál, které lze v souladu s daňovými předpisy vrátit bez dopadu na daňovou povinnost. Vrácení příplatků sice podléhá srážkové dani, ale při výpočtu daňové povinnosti zohledníme poskytnuté příplatky (§36 odst. 2 písm. e) ZDP). Pokud by tedy bylo po právní stránce možné provést převod formou kombinace vrácení příplatku mimo základní kapitál a ve zbývající části prodejem, došlo by ke zdanění pouze ceny obvyklé po zohlednění vrácení příplatku mimo základní kapitál. I v tomto případě převodu mezi BD a SMOL se jedná o převod mezi spojenými osobami, a musí být při výpočtu daňové povinnosti BD dodržena obvyklá cena převáděného majetku (23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (dále jen „ZDP“)). Pokud bychom vycházeli z ceny obvyklé uvedené v posudku společnost Grant Thornton (cca 313 mil. Kč), tak po zohlednění poskytnutých příplatků a poměrné části daňových zůstatkových cen lze očekávat **daňovou povinnost BD ve výši minimálně 24 mil. Kč**. Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší daňovou povinnost BD.

4. Daňové dopady převodu spoluvlastnických podílů formou transformace BD na a.s. a převod jmění na společníka (SMOL)

Dle obecných principů při přeměnách obchodních společností by transformace BD na a.s. a následný převod jmění na společníka SMOL neměly **žádné negativní daňové dopady**. Jednalo by se však o administrativně a časově nejkomplikovanější variantu převodu.

Závěr:

Na základě výše uvedeného předběžného rozboru možných variant převodu spoluvlastnických podílů považujeme za daňově nejvýhodnější a administrativně nejjednodušší variantu převodu spoluvlastnických podílů Bytových družstev občanům za cenu dle znaleckého posudku Grant Thornton (způsob schválený RMO v červnu 2021).

Zpracovali:

Ing. Milan Lang

Daňový poradce ev. č. 04643

a

Ing. Václav Škrabiš

Daňový poradce ev. č. 01478