

**Statutární město Olomouc**

Horní náměstí 1  
779 11 Olomouc

V Olomouci 14.6.2021

**Věc: Daňové aspekty převodů bytových jednotek**

Připravované převody bytových jednotek je potřeba posuzovat zejména z pohledu daně z příjmů, protože na žádné další daně by převody neměly mít zásadní vliv<sup>1</sup>.

1) Daňové dopady na dani z příjmů právnických osob Statutárního města Olomouc (dále jen „SMOL“)

SMOL je dle § 4 odst. 1 písm. g) zákona č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení daní ve znění pozdějších předpisů příjemcem své daně z příjmů. **Převod bytových jednotek za cenu nižší, než obvyklou nemůže mít žádný vliv na konečnou daňovou povinnost města.**

2) Daňové dopady na dani z příjmů fyzických osob – kupujících

Na kupující by měl zásadní daňový dopad bezúplatný převod bytových jednotek. V takovém případě by se jednalo o bezúplatný příjem, který by byl předmětem daně z příjmů dle §10 odst. 1 písm. n) zákona č. 235/2004 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), přičemž by nebylo možné využít žádné aktuálně platné osvobození od daně z příjmů. Nabyvatelé by tak při bezúplatném nabytí bytových jednotek museli přiznat daň z příjmů ve výši minimálně 15% z ceny dle znaleckého posudku (§10 odst. 5 ZDP).

**Vzhledem k tomu, že připravované převody budou vždy úplatné, a to buď na základě faktických doplatek, nebo převodů minimálně za cenu skutečně uhrazených záloh, nevzniká kupujícím bezúplatný příjem, který by byl předmětem daně.**

Pokud se dle důvodové zprávy předpokládá, že prodej nebude realizován za ceny obvyklé, neměla by tato skutečnost mít žádný dopad na daňovou povinnost kupujících, protože nejsou splněny podmínky pro úpravu základů daně uvedené dle §23 odst. 7 ZDP – nejedná se o převod mezi spojenými osobami, navíc bude rozdíl uspokojivě doložen odůvodněním odchylky od ceny obvyklé v souladu se zákonem a o obcích.

Za DPTP a.s.:  
Ing. Milan Lang  
Daňový poradce ev. č. 04643

<sup>1</sup> Daň z nabytí nemovitých věcí byla v roce 2020 zrušena. Z pohledu DPH se bude jednat o osvobozené plnění dle §56 ZDPH.