

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

V Olomouci dne 3. 3. 2022

Věc: Daňové dopady postupu při převodech bytů dle analýzy AK Glacová & Co. a vybrané varianty prodeje spoluvlastnických podílů Statutárnímu městu Olomouc (dále jen „SMOL“) za cenu obvyklou

1. Daňové dopady postupu při převodech bytů dle analýzy AK Glacová & Co

V právní analýze AK Glacová & Co. k převodům spoluvlastnických podílů bytových jednotek, které jsou vlastněny Družstvy Jiráskova a Jižní (dále jen „BD“) jsou kromě právního řešení naznačeny i daňové dopady. Ověřili jsme správnost daňových závěrů předložené analýzy, se kterými se ztotožňujeme. Při obou navrhovaných řešeních by se při převodech spoluvlastnických podílů bytových jednotek BD stala plátcí srážkové daně ve výši 15% dle § 36 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění p.p., a to z tržní ceny převáděných podílů. **Výše srážkové daně by dle cen uvedených v posledním posudku společnosti Grant Thornton (cca 378 mil. Kč) činila minimálně 57 mil. Kč.** Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti poslednímu posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší částku srážkovou daň.

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

V případě převodu spoluvlastnických podílů bytových jednotek z BD na SMOL se jedná o převod mezi spojenými osobami, a musí být při výpočtu daňové povinnosti BD 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 (cca 378 mil. Kč), tak po zohlednění daňových zůstatkových cen (dle podkladů BD) lze očekávat **daňovou povinnost BD ve výši minimálně 56 mil. Kč.** Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti poslednímu posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší daňovou povinnost BD.

Při prodeji spoluvlastnických podílů BD 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 části vlastního kapitálu BD
- Zápočet s výplatou podílu na zisku BD
- Zápočet s případnou pohledávkou za převod spoluvlastnických podílů nepřeváděných nemovitostí (např. vybrané byty, bytový dům Peškova 2)

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