**Odpisy bytových domů a bytů ve vlastnictví BD**

**Daňové odpisy**

Bytová družstva, která nemají příjmy z nájemného z bytů osvobozeny od daně z příjmů (všechny byty pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a ostatní družstevní byty, u nichž není nájemné stanoveno podle výměru MF 06/2002), mohou uplatňovat **odpisy budov (bytových domů) nebo odpisy bytů (byty vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů ZVB) jako daňově uznatelný náklad** podle zákona o daních z příjmů (ZDP).

Pokud dosud žádné odpisy uvedeného hmotného majetku BD neuplatnilo (ani odpis budovy, ve které jsou nebytové prostory, resp. byty v nájmu „nečlenů“, v poměrné výši), **uplatní roční odpisovou sazbu v prvním roce odpisování** (rovnoměrné odpisování), resp. koeficient v prvním roce odpisování (zrychlené odpisování), a to **ze vstupní ceny majetku**. Vstupní cenou se přitom rozumí pořizovací cena domu (jednotky), příp. zvýšená o provedené technické zhodnocení (např. zateplení fasády).

Daňové odpisy není povinen poplatník (BD) uplatnit, resp. může je v příslušném zdaňovacím období v případě rovnoměrného odpisování uplatnit nižší částkou, než kterou stanoví ZDP, a odpisování může kdykoliv přerušit. Dům, resp. jednotku lze odepsat nejvýše do vstupní ceny nebo zvýšené vstupní ceny. V roce, ve kterém BD převedlo byt podle ZVB, může být daňový odpis jednotky uplatněn pouze ve výši jedné poloviny ročního odpisu.

**Účetní odpisy**

Bytová družstva **nemusejí budovy, resp. jednotky (dlouhodobý hmotný majetek) odpisovat, pokud neslouží k podnikání** (§ 56 odst. 6 vyhl. č. 500/2002 Sb.). Zrušením osvobození příjmů z nájemného z bytů od daně z příjmů se nezměnil charakter nájmu bytů – nadále **se jedná o nepodnikatelskou činnost** BD, jde-li o pronájem členům BD za nájemné na úrovni skutečných nákladů a výdajů na dům (jednotku), tj. za nájemné nezahrnující zisk. **BD pronajímá byty svým členům nikoliv za účelem dosahování zisku, ale s cílem uspokojovat jejich bytové potřeby** na neziskovém principu. Podmínka pro možnost neuplatňovat účetní odpisy bytových domů (jednotek) je tak nadále splněna.