**Poměrný odpočet DPH v bytovém družstvu**

Podle § 75 ZDPH použije-li plátce přijaté zdanitelné plnění jak v rámci svých ekonomických činností, tak pro účely s nimi nesouvisejícími, má nárok na **odpočet daně v poměrné výši** odpovídající rozsahu použití pro své ekonomické činnosti (EČ). Příslušná výše odpočtu daně se pak vypočte jako součin daně na vstupu u přijatého zdanitelného plnění a podílu použití tohoto plnění pro EČ.

ZDPH přesný způsob výpočtu poměrného koeficientu neupravuje, vždy je nutné vycházet z konkrétních podmínek a v závislosti na nich zvolit vhodnou metodu výpočtu:

- využití daného majetku podle zvláštních záznamů – např. knihy jízd firemního auta používaného i pro soukromou potřebu zaměstnance nebo záznam o časovém využití majetku, který je plátcem používán i pro soukromou potřebu,

- rozsah, v jakém je budova využívána pro EČ plátce – např. podíl podlahové plochy místností,

- podíl hodnoty plnění uskutečněných v rámci EČ na celkové hodnotě všech poskytnutých plnění.

V podmínkách bytového družstva se mohou využívat všechny uvedené postupy; protože nejproblematičtější je zřejmě poslední z nich, bude se tato informace věnovat jemu.

Jednoznačný postup stanovení výpočtu nároku na **odpočet daně v krácené výši** podle § 76 ZDPH (podíl plnění osvobozených od daně na všech plněních poskytovaných v rámci EČ) svádí využít jej analogicky i při výpočtu poměrného koeficientu stanoveného podle výnosů (hodnoty poskytnutých plnění). To ale není správné, protože do poměrného koeficientu se musejí zahrnout i ta plnění, která se do koeficientu pro krácený odpočet nezapočítávají - prodej dlouhodobého majetku a poskytnutí finančních služeb a převod nebo nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, ať už jsou nebo nejsou doplňkovou činností uskutečňovanou příležitostně.

Na druhé straně do obou koeficientů shodně se **nezahrnují platby (zálohy) přijaté před uskutečněním plnění** (zdanitelného, osvobozeného nebo plnění mimo EČ) – výpočet vychází pouze **z hodnot již uskutečněných plnění, ani výnosy, které nebyly plátcem přijaty za jím poskytnuté plnění** – bankovní úroky, přijaté sankce vč. poplatků a úroků z prodlení, dotace, finanční náhrady, pojistná plnění, bonifikace od pojišťovny aj.).

**Příklad:**

**Varianta A – koeficient stanovený ze všech poskytnutých plnění**

**Roční objem zdanitelných plnění celkem** = 13 692 tis. Kč (čitatel i jmenovatel):

* odměna za správu zajišťovanou pro SVJ (smluvní cena)
* odměna za správu zajišťovanou pro vlastníky jednotek v rámci EČ[[1]](#footnote-1) (poplatek na správu ve výši předpisu a čerpání zálohového příspěvku vlastníka jednotky na správu společných částí domu ve výši příslušných nákladů, např. odměna výboru samosprávy, údržba a opravy zajišťované zaměstnancem BD, tj. nepřeúčtované od třetí osoby[[2]](#footnote-2))
* dodávky tepla z kotelen ve vlastnictví nebo ve správě BD, plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor (úklid společných prostor domů) zajišťovaná zaměstnanci BD v rámci EČ[[3]](#footnote-3)
* nájemné z nebytových prostor a částí staveb pronajatých plátcům DPH[[4]](#footnote-4)
* poplatky (úhrady) za úkony prováděné ve prospěch členů BD (zápisné, poplatek za převod členství, poplatek za převod bytu a pozemku do vlastnictví, poplatek za povolení stavebních úprav v bytě, poplatek za převod členských práv a povinností atd.)
* prodej majetku (kopírka, nepotřebné zásoby)

**Roční objem plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet celkem za BD** = 4 750 tis. Kč (čitatel i jmenovatel):

* nájemné z bytů pronajatých v rámci EČ[[5]](#footnote-5)
* nájemné z nebytových prostor a částí staveb pronajatých neplátcům
* prodej stavby (bývalá domovní kotelna)
* pojišťovací činnost v rámci EČ(přeúčtování pojistnéhoza pojištění staveb na vlastníky jednotek a SVJ)[[6]](#footnote-6)
* finanční činnost (prodej podílových listů)

**EČ celkem (zdanitelná i osvobozená plnění) = 18 442 tis. Kč**

**Roční objem plnění poskytnutých mimo rámec EČ celkem za BD** = 63 171 tis. Kč (jmenovatel):

* nájemné z bytů a garáží pronajatých mimo rámec EČ[[7]](#footnote-7) ve výši předpisu (pevně stanovený poplatek na správu), resp. čerpání zálohového nájemného[[8]](#footnote-8)
* odměna za správu zajišťovanou pro vlastníky bytů a garáží mimo rámec EČ (poplatek na správu a čerpání zálohového příspěvku vlastníka jednotky na správu společných částí domu ve výši příslušných nákladů - odměna výboru samosprávy, údržba a opravy zajišťované zaměstnancem BD)[[9]](#footnote-9)
* plnění spojená s užíváním bytů a garáží vyjma dodávek tepla (jsou vždy EČ) zajišťovaná zaměstnanci BD mimo rámec EČ (úklid společných prostor domů)[[10]](#footnote-10)
* pojišťovací činnost poskytovaná mimo rámec EČ(přeúčtování pojistného za pojištění staveb na vlastníky bytů a garáží) [[11]](#footnote-11)
* prodej bytů, garáží a pozemků členům BD fyzickým osobám[[12]](#footnote-12)

**18 442**

**poměrný koeficient = = 23 %**

**63 171 + 18 442**

**Varianta B – koeficient stanovený z plnění poskytnutých na středisku správy**

**Roční objem zdanitelných plnění střediska správy** = 5 164 tis. Kč (čitatel i jmenovatel):

* odměna za správu zajišťovanou pro SVJ (smluvní cena)
* odměna za správu zajišťovanou pro vlastníky jednotek v rámci EČ (pouze poplatek na správu)
* nájemné z nebytových prostor a částí staveb pronajatých v bytových domech (pouze poplatek na správu, resp. část nájemného, která je výnosem střediska správy)
* nájemné z nebytových prostor pronajatých v budově sídla BD plátcům daně
* poplatky (úhrady) za úkony prováděné ve prospěch členů BD (zápisné, poplatek za převod členství, poplatek za převod bytu a pozemku do vlastnictví, poplatek za povolení stavebních úprav bytu, poplatek za převod členských práv a povinností atd.)
* prodej majetku (kopírka, nepotřebné zásoby)

**Roční objem plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet na středisku správy** = 2 587 tis. Kč (čitatel i jmenovatel):

* nájemné z bytů pronajatých v rámci EČ (pouze poplatek na správu)
* nájemné z nebytových prostor a částí staveb pronajatých v bytových domech neplátcům (pouze poplatek na správu, resp. část nájemného, která je výnosem střediska správy)
* nájemné z nebytových prostor pronajatých v budově sídla BD neplátcům daně
* prodej stavby (bývalá domovní kotelna)
* finanční činnost (prodej podílových listů)

**EČ celkem = 7 751 tis. Kč**

**Roční objem plnění poskytnutých mimo rámec EČ na středisku správy** = 11 463 tis. Kč:

* nájemné z bytů a garáží pronajatých mimo rámec EČ (pouze poplatek na správu)
* odměna za správu zajišťovanou pro vlastníky bytů a garáží mimo rámec EČ (pouze poplatek na správu)

**7 751**

**poměrný koeficient = = 41 %**

11 463 **+ 7 751**

**Závěr:**

**Hodnota poměrného koeficientu, který vyjadřuje podíl plnění poskytnutých bytovým družstvem v rámci jeho ekonomické činnosti na všech jím poskytnutých plněních, se zpravidla výrazně odlišuje v závislosti na tom, zda se při jeho výpočtu zahrnou veškerá družstvem poskytnutá plnění (výkony všech středisek BD) nebo pouze plnění poskytnutá střediskem správy. Použití první varianty svědčí skutečnost, že BD je jednou účetní jednotkou – plátcem DPH; poměrný koeficient lze pak logicky použít při odpočtu daně u všech přijatých zdanitelných plnění využitých zčásti pro uskutečnění zdanitelných plnění a zčásti pro plnění uskutečněná družstvem mimo rámec EČ. Na druhé straně při použití druhé varianty se vychází z toho, že BD obvykle uplatňuje nárok na odpočet daně pouze u zdanitelných plnění přijatých na středisku správy. Na střediscích bytového hospodářství zpravidla odpočet daně na vstupu neuplatňuje, a pokud ano, využívá ke stanovení částečného odpočtu ukazatel plochy bytů a nebytových prostor v daném domě.**

**Bylo by vhodné zkonzultovat postup při výpočtu podílu ekonomické činnosti se správcem daně nebo daňovým poradcem.**

1. EČ není zajišťování správy pro vlastníka bytu nebo garáže – fyzickou osobu, která je členem družstva; v ostatních případech je zajišťování správy pro vlastníka jednotky EČ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Údržba a opravy zprostředkované družstvem, tj. přeúčtované na vlastníka jednotky, příp. na SVJ od třetí osoby na rozvahových účtech (družstvo neúčtuje do svých nákladů a výnosů) nejsou podle § 36 odst.11 ZDPH předmětem daně a neovlivňují výpočet poměrného koeficientu). [↑](#footnote-ref-2)
3. EČ není poskytování služeb spojených s užíváním jednotky vlastníkovi bytu nebo garáže – fyzické osobě, která je členem BD; v ostatních případech a v případě dodávky tepla se jedná o EČ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Nájem poskytovaný jako zdanitelné plnění (BD se podle § 56 odst. 4 ZDPH rozhodlo uplatňovat u nájemného daň). [↑](#footnote-ref-4)
5. EČ není nájem bytu fyzické osobě, která je členem BD; v ostatních případech je nájem bytu EČ [↑](#footnote-ref-5)
6. Pojistné přeúčtovává BD na vlastníky jednotek a SVJ na výsledkových účtech (účtuje do nákladů a výnosů), tj. nepostupuje podle § 36 odst. 11 ZDPH – poskytuje vlastní plnění, které je v uvedeném případě plněním v rámci EČ (není zajišťováno v rámci správy domu pro vlastníka bytu nebo garáže – fyzickou osobu, která je členem BD) osvobozeným od daně podle § 55 ZDPH. Pokud by při přeúčtování pojistného postupovalo BD podle § 36 odst. 11 ZDPH, nemělo by pojistné žádný vliv na výpočet poměrného koeficientu. [↑](#footnote-ref-6)
7. Nájem bytů a garáží fyzickým osobám členům BD. [↑](#footnote-ref-7)
8. Do poměrného koeficientu doporučuji zahrnout nikoliv předpis zálohového nájemného, ale skutečné čerpání zálohy na úhradu nákladů, příp. výdajů, které účetně náklady nejsou (např. úmor z úroku z úvěru na DBV nebo z jiného typu úvěru, výdaje na technické zhodnocení domu, jsou-li hrazeny z nájemného - dlouhodobé zálohy a ne dalším členským vkladem člena nájemce). Použití zálohového nájemného lépe vyjadřuje okamžik uskutečnění plnění; nevyčerpaná záloha navíc může být v budoucnu při převodu jednotky vypořádána s nájemcem, resp. s SVJ (fakticky se tak tato záloha nikdy nájemným nestane). [↑](#footnote-ref-8)
9. EČ není zajišťování správy pro vlastníka bytu nebo garáže – fyzickou osobu, která je členem BD. [↑](#footnote-ref-9)
10. EČ není poskytování služeb spojených s užíváním jednotky vlastníkovi bytu nebo garáže – fyzické osobě, která je členem družstva. [↑](#footnote-ref-10)
11. Pojistné přeúčtovává družstvo na vlastníky jednotek na výsledkových účtech (účtuje do nákladů a výnosů), tj. nepostupuje podle § 36 odst. 11 ZDPH – poskytuje vlastní plnění, které je v uvedeném případě plněním poskytovaným mimo rámec EČ (je zajišťováno v rámci správy domu pro vlastníka bytu nebo garáže – fyzickou osobu, která je členem družstva). Pokud by při přeúčtování pojistného postupovalo družstvo podle § 36 odst. 11 ZDPH, nemělo by pojistné žádný vliv na výpočet poměrného koeficientu. [↑](#footnote-ref-11)
12. Jedná se o úplatné převody majetku; bezúplatné převody jednotek a pozemků výpočet poměrného koeficientu neovlivní. [↑](#footnote-ref-12)