



## Stavební bytové družstvo Praha 8

Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8

IČO: 000 34 550, DIČ: CZ 000 34 550, Bankovní spojení: ČSOB a.s., č.ú. 746873/0300

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. Dr XCVIII, vložka 254

Váš dopis zn.:

Naše značka: 2204/2020/EÚ

Vyřizuje:

E-mail: [sourkova@sbd8.cz](mailto:sourkova@sbd8.cz)

Telefon: 774 785 802

Praha, dne: 27. února 2020

### Členové představenstev bytových družstev

ve správě SBD Praha 8

## Elektronická evidence tržeb – EET v podmínkách bytových družstev, třetí a čtvrtá fáze EET platná od 1.5.2020

Vážený členové představenstev bytových družstev,

věnujte prosím pozornost následujícímu sdělení k další etapě elektronické evidence tržeb – EET, která se (narozdíl od společenství vlastníků jednotek) **týká i bytových družstev**.

Služby spočívající v zajišťování správy domu byly obecně zařazeny do třetí fáze elektronické evidence tržeb.

Zákon č. **112/2016 Sb.**, o evidenci tržeb (dále jen „ZoET“) se i po novelizaci vztahuje na všechny subjekty, jež jsou poplatníky daně z příjmů právnických osob, což jsou i bytová družstva (§ 17, ods. 1, písm. a) zák. o dani z příjmů).

Podle § 4 odst. 1 **Zákona o evidenci tržeb** je **evidovanou tržbou** platba, která

- splňuje **formální náležitosti** pro evidovanou tržbu (u bytového družstva platby přijaté v **hotovosti** do pokladny),
- zakládá **rozhodný příjem**.

Rozhodným příjmem se pro účely ZoET rozumí **příjem z činnosti, která je podnikáním** – viz § 6 odst. 1 písm. b) ZoET (vč. příjmů, které jsou od daně osvobozeny).

### V případě bytových družstev se tak EET vztahuje na:

- **nájemné u družstevních bytů** (ať už se nazývá jakkoliv, třeba fond oprav, přijatá dlouhodobá záloha na opravy apod.), neboť nájemné je od daně z příjmů „pouze“ osvobozeno (§ 19 zákona č. 586/1992 Sb.), není však zařazeno mezi příjmy, které nejsou předmětem daně, (jiný výklad uveden v **Poznámce** na druhé straně)
- **příjem z pronájmu bytů nečlenům družstva,**
- **příjem z pronájmu nebytových a společných prostor,**
- **přijaté poplatky** za různé administrativní úkony družstva (za převod družstevního podílu, podnájem bytu, převod bytu do vlastnictví člena, přijetí nového člena atp.).

Dle § 6 ZoET elektronické **evidenci nepodléhají tržby**, které jsou z hlediska obvykle přijímaných tržeb ojedinělé, tj. zcela mimořádně se vyskytující druh příjmů, který není pro daného poplatníka obvyklý. Za takový příjem je v podmínkách družstva možné považovat například v hotovosti přijatá **náhrada za vystavení duplikátu klíče, čip apod.**

### **DOPORUČENÍ SPRÁVCE (jak se vyhnout povinnosti k EET):**

**Řešením je od 1.5.2020 zcela vyloučit hotovostní příjmy do pokladny družstva s výjimkou náhrad za vystavení duplikátu klíče, čipu apod.**

Všechny platby lze provádět bezhotovostně převodem na účet bytového družstva. V případě, že člen družstva či nájemce nemá bankovní účet, lze platbu ve prospěch družstva učinit přímým vkladem na bankovní účet družstva (na pobočce příslušné banky).

Tento postup bude méně pružný, věříme ale, že bude představenstvo družstva zatěžovat méně než povinnost k elektronické evidenci tržeb.

**Pokladna BD může nadále sloužit k výdajovým účelům.**



Ing. Iva Šourková  
vedoucí ekonomického úseku

#### **Poznámka:**

*Některé zdroje uvádějí, že příjmy bytových družstev z nájemného a záloh na služby svých členů nejsou příjmy z podnikání, a proto EET vůbec nepodléhají. To však lze napadnout z těchto důvodů: zákon o dani z příjmů č. 586/1992 Sb. (ZPD) příjmy z nájemného a služeb svých členů za příjmy z podnikání považuje, a to v § 19 odst. 1 písm. c). ZDP tyto příjmy sice dále od daně osvobozuje, avšak osvobozené příjmy evidenci dle ZoET podléhají! Zákon o obchodních korporacích, občanský zákoník, zákon o evidenci tržeb či zákon o daních z příjmů nikde neuvádějí, že zajišťování bytových potřeb svých členů, respektive příjmy z těchto činností nejsou příjmem z podnikání a EET tak nepodléhají.*

*Výklad, že příjmy bytových družstev z nájemného členů není příjmem z podnikání, byl přijat finanční správou pouze v souvislosti s obratem bytových družstev ve vztahu k obratu podle zákona o DPH, nikoliv však ve vztahu k dani z příjmů, na nějž je ZoET přímo navázán.*