

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Účetní a daňová specifika bytových družstev

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Renata DOLEŽALOVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Petr KOUT, CSc.**

Praha, 2020

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Účetní a daňová specifika bytových družstev zpracovala samostatně pod odborným vedením vedoucího bakalářské práce Ing. Petrem Koutem, CSc. a že veškeré použité zdroje jsem uvedla v Seznamu použité literatury.

V Praze dne 27. listopadu 2020

.....

Renata Doležalová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu Ing. Petru Koutovi, CSc. za cenné rady a připomínky při zpracování bakalářské práce. Děkuji rovněž své rodině a přátelům za trpělivost a podporu při zpracování bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Renata DOLEŽALOVÁ
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Účetnictví a finanční řízení podniku
Název	Účetní a daňová specifika bytových družstev
Název (v angličtině)	Accounting and tax specifications of housing associations

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Cílem bakalářské práce je analyzovat základní účetní případy a daňové souvislosti v bytovém družstvu.

Postup práce:

1. Zpracovat literární rešerši na téma Účetní a daňová specifika bytových družstev.
2. Analýza účetní a daňové problematiky bytových družstev.
3. Komparace účetní a daňové problematiky.
4. Analýza použitých postupů ve vybraném bytovém družstvu.
5. Zhodnocení zjištěných dat a návrh na zlepšení.

Metody: Analýza, hodnocení, syntéza, literární rešerše

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

1. BĚHOUNEK, Pavel. *Daňové zákony v úplném znění k 1. 4. 2019 s přehledy a komentáři změn*. Olomouc: Anag, 2019, 351 s. ISBN 978-80-7554-209-0.
2. HARÁKOVÁ, Lenka. *Bytová družstva: zvláštnosti při uplatňování daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty v bytových družstvech*. Praha: Linde, 2009, 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3.
3. NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. Olomouc: Anag, 2016, 400 s. ISBN 978-80-7554-030-0.
4. Zákon č. 563/1991 Sb., Zákon o účetnictví. In: *Sbírka zákonů*. Platnost od 31. 12. 1991, účinnost od 1. 1. 1992.

Datum zadání bakalářské práce: duben 2019

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2020



Renata DOLEŽALOVÁ
student

Ing. Petr KOUT, CSc.
vedoucí bakalářské práce

doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ, CSc.
garant studijního oboru

doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ, CSc.
rektorka SVŠE Znojmo

ABSTRAKT

Tématem této bakalářské práce je objasnění některých základních účetních případů a daňové problematiky specifické pro bytová družstva. V první části práce jsou představena základní účetní a daňová specifika, která mohou v bytovém družstvu nastat. V praktické části je zpracování vstupních dat konkrétního bytového družstva za rok 2019 a způsob jejich implementace v účetnictví a daních.

Klíčová slova: bytové družstvo, účetnictví, daňová problematika

ABSTRACT

The topic of this bachelor's thesis is a clarification of some basic accounting cases and tax issues specific to housing associations. The first part of the thesis presents basic accounting and tax specificities that may occur in housing associations. The practical part includes both analysis and processing of input data of a particular housing association for the year 2019 and the method of their implementation in accounting and taxation.

Key words: housing association, accounting, tax issues

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	10
3	TEORETICKÁ ČÁST	11
3.1	DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB V PODMÍNKÁCH BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	11
3.2	DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	14
3.3	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY U BYTOVÝCH DRUŽSTEV	15
3.4	SILNIČNÍ DAŇ.....	17
3.5	ODMĚNY A MZDY VYPLÁCENÉ BYTOVÝM DRUŽSTVEM	17
3.5.1	Odměny za výkon funkce člena představenstva a člena kontrolního orgánu.....	17
3.5.2	Dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr	19
3.6	ÚČETNICTVÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	19
3.7	ÚČTOVÁNÍ NÁJEMNÉHO	20
3.8	ÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR	20
3.9	FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCÍ A MODERNIZACÍ.....	21
3.10	ÚČETNÍ POSTUPY V ZÁVĚRU ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	22
3.10.1	Inventarizace.....	22
3.10.2	Uzavření účetních knih.....	23
3.10.3	Účetní závěrka	23
3.10.4	Zveřejnění účetní závěrky	24
3.11	SHRNUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	24
4	PRAKTICKÁ ČÁST	26
4.1	PŘEDSTAVENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA XYZ.....	26
4.2	DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	27
4.3	ROZBOR NÁKLADŮ PRO STANOVENÍ VÝŠE ČERPÁNÍ ZÁLOH	28
4.4	ÚČTOVÁNÍ NÁJEMNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA XYZ.....	35
4.5	ÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR V BYTOVÉM DRUŽSTVU XYZ.....	36
4.6	PŘIZNÁNÍ K DANI Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB	39
4.7	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	45
4.8	ODMĚNY VYPLÁCENÉ BYTOVÝM DRUŽSTVEM	46
4.9	ÚČETNÍ POSTUPY V ZÁVĚRU ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	47
4.9.1	Inventarizace.....	47
4.9.2	Účetní závěrka	48
4.10	SHRNUTÍ A VLASTNÍ DOPORUČENÍ	48
5	ZÁVĚR.....	50

6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	52
7	SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ	54
8	SEZNAM ZKRATEK.....	55
9	SEZNAM PŘÍLOH	56
10	PŘÍLOHY	57

1 ÚVOD

Bytová družstva – právnická osoba jsou jednou z forem spolubydlení, které se v České republice vyskytují. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze a statutárním orgánem je představenstvo, za které navenek většinou jedná předseda nebo místopředseda. Představenstvo je voleno členskou schůzí obvykle z řad svých členů – tedy fyzických osob. Obvykle se však jedná o členy, kteří nejsou specialisté v oblasti daní a účetnictví bytových družstev.

Většina bytových družstev předává vedení účetnictví a zpracování daní do kompetence správní firmy, tím se ovšem statutární orgán nevzdává své zodpovědnosti. Z tohoto důvodu je potřeba znát základní principy účtování a stanovení daňové povinnosti, aby statutární orgán mohl ověřit, zda je správní firma kompetentní.

Samotné správní firmy se mohou setkávat se situacemi ohledně daňových a účetních specifik, které dosud neřešily. Současně neustále dochází k novelizaci zákonů a vyhlášek, kterými se bytové družstvo řídí.

Téma bakalářské práce jsem si vybrala, protože jsem se s uvedenou tematikou setkala v praxi. Současně bych chtěla objasnit některá specifika spojená s účetnictvím a sestavováním daní pro bytová družstva, především pro využití statutárních orgánů a správních firem.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Hlavním cílem této bakalářské práce „Účetní a daňová specifika bytových družstev“ je analyzovat základní účetní případy a daňové souvislosti v bytovém družstvu.

Bakalářská práce se skládá ze dvou částí, a to teoretické a praktické.

Teoretická část je založena na literární rešerši odborné literatury a zabývá se především daňovou problematikou bytových družstev a specifickými účetními případy, které mohou v bytovém družstvu nastat.

Praktická část bakalářské práce je založena především na analýze vstupních dat vybraného bytového družstva. Pro stanovení daně z nemovitých věcí je prováděna analýza objektu pro zařazení jednotek do kategorie předmětu daně. Následně je prováděna analýza nákladů a výnosů z pohledu účetnictví a daní.

Výsledky analýz jsou využity pro kalkulace daní, sestavení daňového přiznání a jejich zohlednění v účetnictví.

Závěr praktické části je věnován odměnám za výkon funkce, zpracováním inventarizace a účetní závěrce.

3 TEORETICKÁ ČÁST

Ustanovení § 552 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích vymezuje družstvo jako společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.

Dle § 727 Zákona o obchodních korporacích může být bytové družstvo založeno pouze za účelem zajišťování potřeb svých členů a může provozovat jinou podnikatelskou činnost v případě, že tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. Zde umožňuje česká legislativa určité možnosti podnikání pro bytová družstva. Jinak je tomu v případě bytových družstev v Rakousku. Pittini (2019, s. 50) říká, že Zákon o bydlení s omezeným ziskem zahrnuje předpisy o druhu činnosti, stanovuje, v jakých případech je družstvu dovoleno se zavázat, za jakých podmínek mohou být domy pronajaté či prodané včetně cen a také nastavuje pravidla auditu.

„Mezi členy bytového družstva užívajícími družstevní byt a bytovým družstvem – právnickou osobou jako pronajímatelem družstevních bytů je stále nájemní vztah. Pro nájem družstevního bytu odkazuje zákon o obchodních korporacích na ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru (§ 2235 až § 2301 OZ).“ (Nepřechová a Durec, 2016, s. 15)

Dle § 728 Zákona o obchodních korporacích musí mít bytové družstvo vždy v názvu označení „bytové družstvo“.

3.1 Daň z příjmů právnických osob v podmínkách bytového družstva

Dle § 39a odst. 1 Zákona o daních z příjmů je bytové družstvo povinno podat přihlášku k registraci k dani z příjmů právnických osob u příslušného správce daně do 15 dnů od svého vzniku, tj. zápisu do Obchodního rejstříku. „Kdy či zda vůbec začne družstvo či s.r.o. získávat výnosy jiné nežli osvobozené od daně z příjmů, není pro účely registrace k této dani vůbec podstatné“ (Nepřechová a Durec, 2016, s. 47).

Haráková (2009, s. 11) říká, že i když bytové družstvo vzniklo za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů, nikoli za účelem dosahování zisku, je bytové družstvo ve stejné pozici jako jiná právnická osoba založená za účelem dosahování zisku a nemůže tedy využívat výhod, které jsou podle Zákona o daních z příjmů poskytovány tzv. „neziskovým“ subjektům.

Podle § 17a není družstvo, tedy ani bytové družstvo, považováno za veřejně prospěšného poplatníka.

„Předmětem daně bytového družstva jsou výnosy z veškeré jeho činnosti a z nakládání s veškerým jeho majetkem, pokud ZDP nestanoví jinak (§ 18 odst. 1 ZDP), tedy i nájemné z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů i nájemné z nedružstevních bytů a nedružstevních nebytových prostorů.“ (Haráková, 2017)

„Bytové družstvo či s.r.o. má v praxi nejčastěji následující druhy výnosů (Neplechová a Durec, 2016, s. 48):

- nájemné z bytů a nebytových prostor hrazené členy družstva či s. r. o.,
- ostatní nájemné,
- výnosy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě,
- výnosy ze sankcí za pozdní úhrady,
- výnosy z poplatků, např. za zpracování smlouvy o převodu,
- úroky z bankovních účtů atd.“

„Základem daně je rozdíl, o který příjmy, s výjimkou příjmů, které nejsou předmětem daně a příjmů osvobozených od daně, převyšují výdaje (náklady), a to při respektování jejich věcné a časové souvislosti v daném zdaňovacím období; rozdíl se upraví podle tohoto zákona.“ (§ 23 Zákona o daních z příjmů)

Dle § 19 odst. 1 písm. c) ZDP jsou osvobozeny příjmy z nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru plynoucí z nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem. Nájemné z družstevního bytu je dále regulováno ustanovením § 744 Zákona o obchodních korporacích. „Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.“

Ustanovení § 25 odst. 1 písm. i) ZDP říká, že nelze za daňově uznatelné výdaje považovat výdaje vynaložené k dosažení, zajištění a udržení osvobozených příjmů.

Neplechová a Durec (2016, s. 51) říkají, že při určování daňové uznatelnosti nákladů bytového

družstva může dojít ke dvěma situacím:

1. bytové družstvo má pouze osvobozené nájemné a úroky z bankovního účtu a v tomto případě jsou všechny náklady daňově neuznatelné,
2. bytové družstvo má i jiné než osvobozené příjmy a v tomto případě je potřeba posoudit daňovou uznatelnost nákladů

Náklady bytového družstva z pohledu daně z příjmů můžeme dle Nepelchové a Durce (2016, s. 53) rozdělit do čtyř skupin:

1. náklady, které nejsou zákonem o dani z příjmů považovány za náklady na dosažení, zajištění či udržení zdanitelných příjmů – daňově neuznatelné náklady,
2. náklady vztahující se přímo k osvobozeným příjmům – daňově neuznatelné náklady,
3. náklady vztahující se výlučně ke zdanitelným příjmům – daňově uznatelné náklady,
4. náklady vztahující se jak k osvobozeným příjmům, tak ke zdanitelným příjmům - u těchto nákladů je potřeba náklady rozdělit na daňově uznatelné a daňově neuznatelné náklady a to zpravidla poměrem podlahových ploch.

Dle § 21 odst. 1 Zákona o daních z příjmů se daň vypočte jako součin základu daně sníženého o položky snižující základ daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celé tisíce Kč dolů a sazby daně.

Odčitatelnými položkami od základu daně podle § 34 Zákona o daních z příjmů jsou:

- Daňová ztráta nebo její část, a to ve 2 zdaňovacích obdobích bezprostředně předcházejících zdaňovacímu období nebo období, za které se podává daňové přiznání, za která se daňová ztráta stanoví, nebo v 5 zdaňovacích obdobích bezprostředně následujících po období, za které se daňová ztráta stanoví. Ve zdaňovacích obdobích předcházejících období, za které se daňová ztráta stanoví, lze tuto daňovou ztrátu odečíst od základu daně pouze do souhrnné výše nepřesahující 30 000 000 Kč. V daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání poplatník také uvede zdaňovací období nebo období, za které se podává daňové přiznání, za která byla daňová ztráta, kterou uplatňuje jako položku odčitatelnou od základu daně, stanovena, a výši, v jaké ji uplatňuje.

- Odpočet na podporu výzkumu a vývoje nebo odpočet na podporu odborného vzdělávání.

Podle § 20 odst. 8 Zákona o daních z příjmů lze odečíst od základu daně, sníženého o odčitatelné položky, hodnotu bezúplatného plnění poskytnutého vybraným subjektům na vymezené účely, pokud hodnota bezúplatného plnění činí alespoň 2 000 Kč. V úhrnu lze odečíst nejvýše 10 % ze základu daně sníženého o odčitatelné položky.

Vypočtená daň se podle § 35 Zákona o daních z příjmů snižuje o

- částku 18 000 Kč za každého zaměstnance se zdravotním postižením, s výjimkou zaměstnance s těžším zdravotním postižením a poměrnou část z této částky, je-li výsledkem průměrného ročního přepočteného počtu těchto zaměstnanců podle odstavce 2 desetinné číslo,
- částku 60 000 Kč za každého zaměstnance s těžším zdravotním postižením a poměrnou část z této částky, je-li výsledkem průměrného ročního přepočteného počtu těchto zaměstnanců podle odstavce 2 desetinné číslo.

3.2 Daň z nemovitých věcí bytového družstva

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí a je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb a jednotek.

Poplatníkem daně z pozemků je dle § 3 odst. 1 Zákona o dani z nemovitých věcí vlastník pozemku a poplatníkem daně ze staveb a jednotek dle § 8 odst. 1 Zákona o dani z nemovitých věcí je vlastník stavby a jednotky.

Zákon k dani z nemovitých věcí neukládá povinnost registrace. Dle § 13a odst. 1 Zákona o dani z nemovitých věcí je poplatník povinen podat daňové přiznání v případě, kdy došlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně, a to do konce ledna následujícího roku. V opačném případě se daňové přiznání nepodává.

„V případě prohlášení vlastníka, kterým se v domě vymezi jednotky (nedochází však k jejich převodu do vlastnictví jiné osoby), je nutno podat daňové přiznání, ve kterém (zjednodušeně řečeno) družstvo či s. r. o. uvede vyřazení bytového domu, a naopak pořízení bytových nebo nebytových jednotek.“ (Nepřechová a Durec, 2016, s. 61)

Podle § 15 Zákona o dani z nemovitých věcí je daň splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období, vyjma poplatků provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb. Nepřesáhne-li roční daň částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to do 31. května zdaňovacího období. Ke stejnému datu je možné uhradit daň najednou i při vyšší částce.

3.3 Daň z přidané hodnoty u bytových družstev

„Z pohledu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“) existuje několik možností, jak se stát osobou registrovanou k DPH. Jedná se buď o registraci plátce (zákonnou, resp. povinnou nebo dobrovolnou) nebo o registraci identifikované osoby (zákonnou nebo dobrovolnou).“ (Fojtík, 2017, s. 2)

Podle § 5 odst. 1 Zákona o dani z přidané hodnoty je osobou povinnou k dani osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, nebo skupina. Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti.

Plátcem se stane osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku, jejíž obrat za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců přesáhne 1 000 000 Kč, s výjimkou osoby, která uskutečňuje pouze plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně. (§ 6 odst. 1 Zákona o dani z přidané hodnoty)

Dle výkladu Ministerstva financí České republiky ze dne 3. srpna 2004 k uplatňování DPH u bytových družstev nejsou plnění, která spočívají v zajišťování bytových potřeb a dalších plnění přímo souvisejících s bytovými potřebami členů družstva považována za ekonomickou činnost bytového družstva, pokud jsou poskytována pro členy družstva - fyzické osoby.

„Pokud jsou však uvedená plnění poskytována nečlenům – fyzickým osobám nebo právnickým osobám (bez ohledu na to, zda jsou členy nebo ne), jedná se o ekonomickou činnost družstva. Tou jsou dále i všechna plnění, která s uspokojováním bytových potřeb členů přímo nesouvisejí, např. administrativní úkony související s převodem členských práv a povinností, s povolením stavebních úprav v bytě či povolením podnájmu bytu, s přijetím nového člena, s převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena a podobně. Ekonomickou činností jsou podle uvedeného stanoviska vždy dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje, a to členům i nečlenům.“ (MF ČR ze dne 3. 8. 2004 cit. dle Haráková, 2009, s. 53)

„Do obratu bytového družstva rozhodného pro registraci k DPH podle § 6 odst. 2 zákona dále vstupují:

- Výnosy za plnění poskytovaná pro osoby, které nejsou členy družstva, a členy právnické osoby (např. nájemné z bytů, nebytových prostor, pozemků a staveb, plnění poskytovaná s jejich užíváním, údržba, opravy, rekonstrukce, poplatky za administrativní úkony, správa domů).
- Nájemné z nebytových prostor (vyjma garáží a garážových stání) staveb a jejich částí a plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členům družstva - fyzickým osobám.
- Úhrada vlastníků nebytových jednotek (vyjma garáží a garážových stání) za správu domu podle zákona o vlastnictví bytů a úhrady za plnění poskytovaná s jejich užíváním i v případě, kdy jsou poskytovány členy družstva - fyzickými osobami.

Do obratu nevstupují částky, které nejsou v souladu s účetními postupy účtovány do výnosů, např. při přeúčtování dodávek elektrické energie, tepla, plynu, vody a podobně.“ (Výklad MF ČR k Uplatňování DPH u bytových družstev, 2004)

Bytové družstvo, neplátce DPH, se může stát identifikovanou osobou. „Identifikovanou osobou se daňový subjekt stává v těchto případech:

- pokud osoba povinná k dani, která není plátcem, nebo právnická osoba nepovinná k dani v tuzemsku pořizuje zboží z jiného členského státu, které je předmětem DPH (dále také „daň“), s výjimkou situace, kdy je v pozici prostřední osoby v tzv. třístranném obchodu v rámci Evropské unie,
- pokud osoba povinná k dani se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku, která není plátcem, přijme zdanitelné plnění s místem plnění v tuzemsku od osoby neusazené v tuzemsku, pokud se jedná o (i) poskytnutí služby, (ii) dodání zboží s instalací nebo montáží, nebo (iii) dodání zboží soustavami nebo sítěmi,
- pokud osoba povinná k dani se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku, která není plátcem, poskytne službu s místem plnění v jiném členském státě podle ustanovení § 9 odst. 1 ZDPH, s výjimkou poskytnutí služby, které je v jiném členském státě osvobozeno od daně,
- pokud osoba povinná k dani, která není plátcem, se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku, která bude poskytovat vybrané služby v rámci zvláštního režimu

jednoho správního místa,

- pokud osoba povinná k dani, která není plátcem, nebo právnická osoba nepovinná k dani, které budou v tuzemsku pořizovat zboží z jiného členského státu podle § 2b ZDPH,
- posledním „důvodem“ je dobrovolná registrace z důvodů, které teprve nastanou (viz body výše).“ (Zralý, 2019)

3.4 Silniční daň

Dle § 2 Zákona č. 16/1993 Sb. o dani silniční jsou předmětem daně silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla:

1. registrovaná v České republice,
2. provozovaná v České republice,
3. používaná poplatníkem daně z příjmů právnických osob s výjimkou používání k činnosti veřejně prospěšného poplatníka daně z příjmů právnických osob, pokud příjmy z této jeho činnosti nejsou předmětem daně z příjmů a
4. poplatníkem daně z příjmů fyzických osob k činnosti nebo v přímé souvislosti s činností, ze kterých plynou příjmy ze samostatné činnosti podle zákona upravujícího daně z příjmů.

Z § 4 Zákona č. 16/1993 Sb. o dani silniční vyplývá, že bytové družstvo se stane plátcem daně, je-li provozovatel vozidla zapsaný v technickém průkazu nebo je-li zaměstnavatel, který vyplácí cestovní náhrady svému zaměstnanci za použití osobního automobilu nebo jeho přípojného vozidla, pokud daňová povinnost nevznikla již provozovateli vozidla.

3.5 Odměny a mzdy vyplácené bytovým družstvem

3.5.1 Odměny za výkon funkce člena představenstva a člena kontrolního orgánu

Výkon funkce předsedy družstva, člena představenstva a člena kontrolní komise představují volené funkce, které jsou vykonávány dle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

§ 59 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích stanoví, že odměna je vyplácena na základě smlouvy o výkonu funkce. Pokud odměna není ve smlouvě o výkonu funkce stanovena,

platí, že výkon funkce je bezplatný.

Z § 6 zákona o daních z příjmů vyplývá, že odměna fyzické osobě za výkon člena orgánu právnické osoby je příjmem ze závislé činnosti.

Podle § 6 odst. 4 zákona o daních z příjmů příjmy zúčtované nebo vyplacené plátcem daně jsou samostatným základem daně pro zdanění daní vybíranou srážkou podle zvláštní sazby daně, pokud zaměstnanec u tohoto plátce daně neučinil prohlášení k dani a jedná-li se o příjem, který v úhrnné výši nepřesahuje u téhož plátce daně za kalendářní měsíc částku rozhodnou pro účast zaměstnanců na nemocenském pojištění.

§ 6 Zákona č. 187/2006 Sb. o nemocenském pojištění stanoví rozhodný příjem pro účast na nemocenském pojištění ve výši 3 000 Kč za kalendářní měsíc.

Zaměstnanci jsou poplatníky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, jde-li o zaměstnance, kteří jsou účastni důchodového pojištění podle předpisů o důchodovém pojištění a zároveň jsou účastni nemocenského pojištění podle předpisů o nemocenském pojištění (§ 3 odst. 3 zákona č. 589/1992 Sb. o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti).

V případě hrubé odměny nad 3 000 Kč měsíčně je základem daně z příjmů, podle § 6 odst. 12 Zákona o daních z příjmů, příjem zvýšený o částku odpovídající pojistnému na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a pojistnému na veřejné zdravotní pojištění, které je z těchto příjmů povinen platit zaměstnavatel.

Odvod pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti se, podle § 4 Zákona o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, stanoví procentní sazbou z vyměřovacího základu. Podle § 5 Zákona o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti je vyměřovacím základem výše příjmů, která je předmětem daně z příjmů fyzických osob.

Sazby pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti činí u zaměstnavatele 24,8 % z vyměřovacího základu a u zaměstnance 6,5 % z vyměřovacího základu. (§ 7 odst. 1 zákona č. 589/1992 Sb. o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti)

Podle § 2 odst. 1 Zákona o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění činí výše pojistného

13,5 % z vyměřovacího základu. Zaměstnavatel je, podle § 5 odst. 1 Zákona o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění, povinen hradit za své zaměstnance část pojistného. Podle § 8 odst. 2 Zákona o všeobecném zdravotním pojištění pojistné za zaměstnance hradí z jedné třetiny zaměstnanec, ze dvou třetin zaměstnavatel.

V případě hrubé odměny do 3 000 Kč měsíčně je základem daně z příjmů, podle § 36 odst. 3 Zákona o daních z příjmů, pouze tento příjem.

3.5.2 Dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr

§ 75 Zákona č. 262/2006 Sb. zákoník práce stanovuje u dohod o provedení práce rozsah práce, který nesmí být vyšší než 300 hodin v kalendářním roce. Do rozsahu práce se započítává doba práce konaná zaměstnancem pro stejného zaměstnavatele na základě jiné dohody ve stejném kalendářním roce.

Podle § 6 odst. 4 zákona o daních z příjmů příjmy zúčtované nebo vyplacené plátcem daně jsou samostatným základem daně pro zdanění daní vybíranou srážkou podle zvláštní sazby daně, pokud zaměstnanec u tohoto plátce daně neučinil prohlášení k dani a jedná-li se o příjem plynoucí na základě dohody o provedení práce, jejichž úhrnná výše u téhož plátce daně nepřesáhne za kalendářní měsíc částku 10 000 Kč.

§ 7a Zákona č. 187/2006 Sb. o nemocenském pojištění stanoví, že z dohod o provedení práce se neodvádí zdravotní pojištění, jestliže měsíční příjem je nižší než 10 000 Kč. V souladu s § 3 Zákona č. 589/1992 Sb. o pojištění na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti nebude odváděno ani sociální pojištění.

Dohodu o pracovní činnosti může zaměstnavatel s fyzickou osobou uzavřít, i když rozsah práce nebude přesahovat v témže kalendářním roce 300 hodin, maximálně však v průměru poloviny stanovené týdenní doby, přičemž se tato doba posuzuje za celou dobu, na kterou byla dohoda uzavřena. (§ 76 Zákona č. 262/2006 Sb. zákoník práce)

Režim zdanění a odvodu zdravotního a sociálního pojištění je pak stejný jako u odměn za výkon funkce.

3.6 Účetnictví bytového družstva

Účetnictví bytových družstev se řídí podle Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění

pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a českých účetních standardů pro podnikatele.

3.7 Účtování nájemného

Dle § 744 Zákona o obchodních korporacích hradí členové družstva nájemné pouze ve výši účelně vynaložených nákladů na správu družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukci domů a příspěvků na tvorbu finančního zdroje na opravy a investice.

Účtování nájemného od členů bytového družstva můžeme rozlišit na dva způsoby: „výnosový“ způsob účtování a „zálohový“ způsob účtování.

„Výnosový“ způsob účtování spočívá v tom, že nájemné za byty od členů družstva je v plné výši účtované do výnosů a následně je vytvořena účetní rezerva na opravy. „Tvorbou rezervy se přinášejí postupně finanční prostředky, které budou použity až v souvislosti s provedením příslušné opravy. Tím se odstraní jednorázový finanční náraz při úhradě celkové částky za provedenou opravu, která bude zaúčtována do nákladů, zatímco při použití vytvořené rezervy se náklady sníží.“ (Nepleichová a Durec, 2016, s. 25)

Nepleichová a Durec (2016, s. 26) říkají, že „Zálohový“ způsob je režim poskytování pravidelných plateb, jako zálohy na úhradu nákladů, které nastanou v budoucnu. Nájemné za byty od členů bytového družstva je tedy zaúčtováno jako záloha a ke konci účetního období je stanoveno nájemné ve výši nákladů, které je zaúčtováno do výnosů.

Ostatní nájemné (nájemné z nebytových prostor, nájemné od nečlenů bytového družstva apod.) bude vždy účtováno do výnosů bytového družstva.

3.8 Účtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor

„Byty v činžovních domech nejsou izolovanými jednotkami, ale jejich využití k bydlení je podmíněno využíváním celé řady služeb, které funkčnost bydlení v těchto domech umožňují. Zabezpečení těchto služeb pro uživatele bytů je povinností vlastníka domu, v případě našich právnických osob tedy jejich statutárních orgánů nebo smlouvou pověřených správců.“ (Nepleichová, 2008, s. 47)

„Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody

a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu., (§ 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty)

Na základě § 4 odst. 1 Zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty má poskytovatel služeb, tedy bytové družstvo, nárok požadovat zálohu na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Dle ČÚS pro podnikatele č. 017, odst. 3.2.3 lze o těchto zálohách účtovat jako o předpisu plateb.

Neplechová (2008, s. 48) říká, že pokud vycházíme z toho, že bytové družstvo je pouze zprostředkovatel služeb, lze o nákladech na služby účtovat jako o pohledávce za nájemníky bytů či nebytových prostor. V této variantě účtujeme prostřednictvím účtů účtové třídy 3 - Zúčtovací vztahy a účtujeme v následujících krocích:

- Veškeré faktury za služby se zaúčtují jako pohledávka za uživateli bytů či nebytových prostor.
- Činnosti zajišťované vlastní činností (úklid na základě dohody o pracovní činnosti apod.) se zaúčtují do mzdových nákladů a následně jsou aktivovány do pohledávek.
- Na konci zúčtovacího období pro vyúčtování služeb se provede zúčtování pohledávek za uživateli bytů se zaplacenými zálohami v průběhu zúčtovacího období na konkrétní služby. Vzniklé přeplatky či nedoplatky jsou evidovány jako pohledávka nebo závazek za jednotlivými uživateli bytů či nebytových prostor.

3.9 Financování rekonstrukcí a modernizací

„Z hlediska věcného obsahu těchto pojmů jsou rekonstrukce a modernizace nemovité věci (stavby, v našem případě bytového domu) posuzovány souhrnně jako technické zhodnocení.“ (Neplechová a Durec, 2016, s. 41)

„Technickým zhodnocením se rozumí zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění určeného účetní jednotkou pro vykazování jednotlivého

dlouhodobého majetku“ (§ 47 odst. 4 vyhlášky č. 500/2002 Sb.)

Nepleichová a Durec (2016, s. 41) určují následující způsoby financování rekonstrukcí a modernizací:

- Pomocí úvěru, kdy faktury za provedené práce hradí banka (čerpání úvěru). Následný předpis úroků z úvěru je účtován jako finanční náklad. Při úhradě úroků je souběžně zaúčtováno čerpání z dlouhodobé zálohy do výnosů. V případě splátky úvěru je účtováno čerpání z dlouhodobé zálohy do kapitálových fondů.
- V případě přijaté dotace se účtuje snížení hodnoty majetku a souběžně zvýšení kapitálových fondů a to ve výši rozdílu mezi pořizovací cenou technického zhodnocení a dotace.
- Financování dalšími vklady členů družstva (určí-li tak stanovy) se účtuje jako zvýšení vlastního kapitálu a zvýšení majetku ve výši technického zhodnocení
- Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy určené i na investice je účtováno jako čerpání dlouhodobé zálohy do kapitálových fondů a to ve výši technického zhodnocení.

3.10 Účetní postupy v závěru účetního období

3.10.1 Inventarizace

Ustanovení § 29 Zákona o účetnictví říká, že každá účetní jednotka je povinna sestavovat inventarizaci k okamžiku, ke kterému sestavují účetní závěrku jako řádnou nebo mimořádnou. Účetní jednotky inventarizací zjišťují skutečný stav majetku a závazku, který následně ověřují se zůstatky v účetnictví a případně zda nejsou dány důvody pro účtování o inventarizačních rozdílech.

Nepleichová a Durec (2016, s. 63) uvádějí, že fyzická inventura v podmínkách bytových družstev představuje inventuru pokladny a ostatního majetku. Ostatní majetek zahrnuje v bytových družstvech především budovu a její příslušenství, případně další majetek, který byl pořízen pro správu domu.

„Dokladová inventura slouží ke zjištění skutečných stavů majetku, u kterého fyzickou inventuru nelze provést (většina položek majetku nehmotné povahy, pohledávky), u rezerv, závazků, časového rozlišení a u některých podrozvahových položek. Při dokladové inventuře je skutečný stav majetku a závazků zjišťován na základě různých písemností.“ (DAUC, 2007)

Neplechová (2008, s. 58) říká, že dokladová inventura bytových družstev je náročnější, jelikož většina operací vyplývá se smluv, aniž jsou vystavovány faktury (např. nájemné). Dokladová inventura u bytových družstev představuje především kontrolu výše pohledávek za nájemci bytů a nebytových prostor, hodnocení stavu vytvořených rezerv na opravy nebo výše dlouhodobých záloh.

3.10.2 Uzavření účetních knih

Neplechová a Durec (2016, s. 65) upozorňují, že k uzavření účtů můžeme přistoupit až po výpočtu daně z příjmů a zaúčtováním předpisu této daně.

Český účetní standard č. 002-Otevírání a uzavírání účetních knih stanovuje postup uzavírání účetních knih:

- Účty hlavní knihy se uzavírají účetními zápisy
- Konečné stavy nákladů a výnosů se přeúčtují do účtové skupiny 71 – Účet zisků a ztrát
- Konečné stavy rozvahových účtů se přeúčtují do účtové skupiny 70 – Účty rozvažné
- Do účtové skupiny 70 – Účty rozvažné se též přeúčtuje zůstatek z účtové skupiny 71 – Účet zisků a ztrát

Obrázek 1: Uzavírání účetních knih účetního období (31. 12.)



Zdroj: Neplechová a Durec, 2016, s. 66

3.10.3 Účetní závěrka

Dle § 18 odst. 1 Zákona o účetnictví sestavují účetní jednotky, tj. bytové družstvo, účetní závěrku, kterou tvoří rozvaha (bilance), výkaz zisku a ztráty a příloha, která vysvětluje a doplňuje informace obsažené v rozvaze a výkazu zisku a ztráty.

Ustanovení § 18 odst. 3 říká, že účetní závěrka musí obsahovat:

- obchodní firmu nebo název a sídlo účetní jednotky,
- identifikační číslo a informaci o zápisu do veřejného rejstříku,
- právní formu účetní jednotky,
- předmět podnikání nebo jiné činnosti,
- rozvahový den,
- okamžik sestavení účetní závěrky,
- podpisový záznam statutárního orgánu

„Účetní jednotky sestavují účetní závěrku v plném nebo zkráceném rozsahu. Nestanoví-li tento zákon jinak, ve zkráceném rozsahu mohou sestavit účetní závěrku účetní jednotky, které nejsou povinny mít účetní závěrku ověřenou auditorem.“ (§ 18 odst. 4 ZÚ) Vzhledem k tomu, že většina bytových družstev nepřekročí parametry pro ověření účetní závěrky auditorem, budou sestavovat účetní závěrku ve zkráceném rozsahu podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

3.10.4 Zveřejnění účetní závěrky

Ustanovení § 21a odst. 1 Zákona o účetnictví nařizuje zveřejnit účetní závěrku účetním jednotkám, které se zapisují do veřejného rejstříku, tedy i bytovému družstvu, v rozsahu, v jakém byla sestavena. Současně § 21a odst. 9 Zákona o účetnictví povoluje u malých a mikro účetních jednotek nezveřejňovat výkaz zisku a ztráty.

Podle § 18 odst. 2 Zákona o účetnictví mají účetní jednotky povinnost zveřejnit účetní závěrku do 30 dnů od jejich schválení příslušným orgánem, u bytového družstva valnou hromadou, nejpozději však do 12 měsíců od rozvahového dne bez ohledu na to, zda došlo ke schválení účetní závěrky.

3.11 Shrnutí teoretické části bakalářské práce

V teoretické části byla věnována pozornost daňové a účetní problematice bytových družstev. V první části se nejdříve práce zabývala nejčastěji se vyskytující daňovou problematikou bytových družstev. Druhá část byla věnována především specifickým účetním případům, které mohou v bytovém družstvu nastat oproti jiné obchodní korporaci.

Teoretická část bakalářské práce je zpracována na základě dostupné literatury a internetových

zdrojů. V praktické části budou využity poznatky z teoretické části bakalářské práce.

4 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části bude představeno Bytové družstvo XYZ, jejíž statutární orgán si, s ohledem na členy družstva, přeje anonymizaci údajů, které by subjekt identifikovaly. Bude provedena analýza vstupních dat vybraného bytového družstva a její implementace při sestavení daňové povinnosti a zavedení do účetnictví.

4.1 Představení Bytového družstva XYZ

Bytové družstvo má 13 členů. Statutárním orgánem bytového družstva je představenstvo. Nejvyšším orgánem je členská schůze. Navenek za bytové družstvo jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda.

Předmětem podnikání bytového družstva podle obchodního rejstříku je pronájem nemovitosti, bytových a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s pronájmem.

V bytovém domě se nachází 13 bytových jednotek, 2 nebytové prostory, přilehlý dvorek a samostatně stojící garážové stání, kde jsou 4 garáže - parkovací místa. Z toho bytové družstvo vlastní 11 bytových jednotek, 2 nebytové prostory, garážová stání a spoluvlastnický podíl na dvorečku, který je určen k pronájmu parkovacích stání. Dvě bytové jednotky spolu s podílem na společných prostorech domu a dvorečku byly převedeny do osobního vlastnictví a na 1 bytovou jednotku je zřízeno věcné břemeno užívání bytové jednotky.

Společenství vlastníků jednotek nebylo k 31. 12. 2019 založeno. Správcem bytového domu bylo stanovené Bytové družstvo XYZ a každý z vlastníků má povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.

U bytové jednotky se zřízeným věcným břemenem je uzavřena Smlouva o úpravě provozních vztahů. Ve smlouvě je ustanoveno, že k bytové jednotce je možné přiřadit pouze provozní náklady na opravy a údržbu společných prostor a podíl na dani z nemovitých věcí.

Pro výpočty v praktické části bakalářské práce byly využity podlahové plochy uvedené v tabulce č. 1.

Tabulka 1: Podlahové plochy použité pro výpočty

	Období 1-8/2019	Období 9-12/2019
Garážová stání	4 garážová stání o 23,75 m ²	4 garážová stání o 23,75 m ²
CELKEM garážová stání	95,00 m²	95,00 m²
Nebytové prostory	154,00 m ²	154,00 m ²
Byt se zřízeným věcným břemenem	76,00 m ²	76,00 m ²
Jednotky v osobním vlastnictví	130,00 m ²	221,00 m ²
Jednotky pronajaté členům družstva	1 068,50 m ²	977,50 m ²
CELKEM bytový dům	1 428,50 m²	1 428,50 m²
CELKEM včetně garážových stání	1 523,50 m²	1 523,50 m²

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z prohlášení vlastníka bytového družstva

4.2 Daň z nemovitých věcí bytového družstva

Vzhledem k tomu, že Bytové družstvo XYZ má v katastru nemovitostí vymezené jednotky na základě Prohlášení vlastníka, předmětem daně z nemovitých věcí jsou:

- Bytové jednotky ve vlastnictví bytového družstva v celkové výměře 1 053,50 m², které jsou dle zákona o dani z nemovitých věcí klasifikovány jako zdanitelné jednotky sloužící pro bydlení.
- Nebytové jednotky v celkové výměře 154 m² klasifikované jako zdanitelné jednotky sloužící pro ostatní druhy podnikání v celkové výměře.
- Garážová stání v celkové výměře 95 m² klasifikovaná jako zdanitelné stavby pro ostatní druhy podnikání.

Základ daně ze staveb a jednotek je upravený koeficientem 1,22, jelikož se jedná o zdanitelnou jednotku v budově bytového domu a její součástí je podíl na pozemku. Základní sazba daně a daň ze staveb a jednotek jsou upraveny koeficienty, které byly stanoveny Obecně závaznou vyhláškou o výši koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí v katastrálním území bytového domu.

Kalkulace daně z nemovitých věcí je provedena v tabulce č. 2.

Tabulka 2: Kalkulace daně z nemovitých věcí za rok 2019

	Zdanitelné jednotky sloužící pro bydlení	Zdanitelné jednotky sloužící pro ostatní druhy podnikání	Zdanitelné stavby pro ostatní druhy podnikání
Výměra podlahové plochy	1 144,50 m ²	154 m ²	-
Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona	1,22	1,22	-
Základ daně	1 397 m ²	188 m ²	95 m ²
Základní sazba daně	2 Kč/m ²	10 Kč/m ²	10 Kč/m ²
Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona	2,5	1,5	1,5
Výsledná sazba daně	5 Kč/m ²	15 Kč/m ²	15 Kč/m ²
Daň ze staveb a jednotek	6 985 Kč	2 820 Kč	1 425 Kč
Místní koeficient podle § 12 zákona	2	2	2
Výsledná daň ze staveb a jednotek	13 970 Kč	5 640 Kč	2 850 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4.3 Rozbor nákladů pro stanovení výše čerpání záloh

Bytové družstvo nemělo k 31. 12. 2019 vnitřní směrnici pro rozúčtování nákladů a z tohoto důvodu se řídí Prohlášením vlastníka, který stanoví, že na úhradě nákladů na opravy a údržbu se vlastníci podílejí v poměru svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Vzhledem k tomu, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu odpovídá velikosti bytu vzhledem k celkové podlahové ploše, využívá Bytové družstvo XYZ pro rozbor nákladů podlahovou plochu.

Společnými částmi domu dle Prohlášení vlastníka jsou zejména:

1. základy včetně izolací;
2. hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda domu, včetně omítek na balkonech, lodžích a terasách;
3. střecha, dešťová kanalizace a okapové plochy, hromosvody;
4. vodotěsné izolace pod pochůznými vrstvami na terasách a balkonech;
5. vchody a dveře do budovy;

6. schodiště, včetně zábradlí, chodby, okna, dveře a podlahové krytiny ve společných částech budovy;
7. místnosti určené pro společné užívání všemi vlastníky jednotek;
8. rozvody kanalizace až po vyústění do jednotky, rozvody vody a elektrického proudu až po vyústění do jednotky, rozvod plynu, rozvody telekomunikací, a inženýrských sítí;
9. kouřovody;
10. výtah včetně strojovny;
11. společná zařízení domu (vybavení společných místností a společných prostor);
12. příslušenství domu, zejména venkovní úpravy, nacházející se na pozemku.

Bytové družstvo tak ke konci roku musí provést rozbor nákladů pro stanovení výše čerpání zálohového nájemného, nebo dlouhodobých záloh. Současně je rozbor podkladem pro sestavení základu daně z příjmů právnických osob.

Náklady nejprve rozdělíme podle místní příslušnosti, tj.:

- náklady na správu a údržbu garážového stání,
- náklady na správu a údržbu bytového domu,
- ostatní náklady.

Pokud není náklad přímo přiřaditelný k danému objektu, rozděluje se náklad podle podlahové plochy připadající na bytový dům a garážové stání. Ostatní náklady představují náklady, které nejsou přímo přiřaditelné ani bytovému družstvu ani garážovému stání. Těmito náklady mohou být například odpisy pohledávek. Rozdělení nákladů podle místní příslušnosti je provedeno v tabulce č. 3. Náklady připadající bytovému domu i garážovému stání jsou vypočteny jako podíl celkové podlahové plochy včetně garážového stání a vynásobený podlahovou plochou garáže nebo bytového domu.

Tabulka 3: Rozdělení nákladů podle místní příslušnosti

Náklady	Hodnota nákladů celkem	Náklady připadající na garáže	Náklady připadající na bytový dům
oprava a údržba DBF	1 904,00 Kč	X	1 904,00 Kč
oprava okna světlíku	1 585,00 Kč	X	1 585,00 Kč
havarijní stavební opravy	10 845,00 Kč	X	10 845,00 Kč
zámečnické práce	2 103,00 Kč	X	2 103,00 Kč
vyúčtování daně z příjmů	847,00 Kč	40,64 Kč	806,36 Kč

havarijní servis	1 525,00 Kč	73,18 Kč	1 451,82 Kč
evidenční list důchodového pojištění	363,00 Kč	17,42 Kč	345,58 Kč
správa nemovitosti	52 595,30 Kč	2 523,73 Kč	50 071,57 Kč
odměna za výkon funkce	90 315,00 Kč	4 333,68 Kč	85 981,32 Kč
zámečnické práce	1 306,00 Kč	62,67 Kč	1 243,33 Kč
pronájem učebny	908,00 Kč	43,57 Kč	864,43 Kč
poštovné	471,10 Kč	22,61 Kč	448,49 Kč
prověření odvodního potrubí	2 372,00 Kč	X	2 372,00 Kč
zámečnické práce	4 754,00 Kč	228,12 Kč	4 525,88 Kč
zpracování vzorové smlouvy	3 500,00 Kč	X	3 500,00 Kč
daň z nemovitých věcí – garáže	2 850,00 Kč	2 850,00 Kč	X
daň z nemovitých věcí – nebytové prostory	5 640,00 Kč	X	5 640,00 Kč
daň z nemovitých věcí – dům	13 970,00 Kč	X	13 970,00 Kč
ověření podpisu	30,00 Kč	X	30,00 Kč
návrh na vklad do KN	1 000,00 Kč	X	1 000,00 Kč
odpisy pohledávek	39 841,00 Kč	X	X
pojištění 2019	13 401,79 Kč	643,07 Kč	12 758,72 Kč
bankovní poplatky	3 588,00 Kč	172,17 Kč	3 415,83 Kč
oprava střechy	22 425,00 Kč	X	22 425,00 Kč
oprava a kontrola osvětlení	4 254,00 Kč	X	4 254,00 Kč
zhotovení klíčů	81,00 Kč	X	81,00 Kč
preventivní požární kontrola	605,00 Kč	X	605,00 Kč
dům online	968,00 Kč	46,45 Kč	921,55 Kč
zámečnické práce	3 295,90 Kč	158,15 Kč	3 137,75 Kč
kontrola plynových zařízení	3 448,50 Kč	X	3 448,50 Kč
kontrola HP	580,80 Kč	27,87 Kč	552,93 Kč
vyřazení jednotky – převod do OV	399 252,28 Kč	X	X
CELKEM	690 624,67 Kč	11 243,33 Kč	240 288,06 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z interních údajů bytového družstva

Náklady, které lze přiřadit na garážová stání, představují provozní náklady, které souvisejí s údržbou a opravou garážových stání, a náklady spojené s vedením bytového družstva. Z výše uvedené tabulky můžeme vzít jako příklad zámečnické práce v celkové výši 1 306 Kč, které byly provedeny na vstupních vratech, které jsou užívány pro vstup do objektu, tedy náklad připadá jak na garážová stání, tak i na budovu. Zatímco zámečnické práce ve výši 2 103,00 Kč byly provedeny pouze v bytovém domě a celý náklad je tak přiřazen pouze bytovému domu.

Vzhledem k tomu, že náklady na vedení bytového družstva (správa nemovitosti, odměna za výkon funkce apod.) zahrnují i náklady na správu garážových stání, jako je například vedení předpisu plateb, uzavírání nájemních smluv, jsou tyto náklady přiřazovány bytovému domu i garážovému stání.

Po rozdělení nákladů vyčleňujeme náklady, které spadají do vyúčtování služeb, tj. daň z nemovitých věcí a pojištění. Předmětem vyúčtování služeb u daně z nemovitých věcí je podíl připadající na bytové jednotky členů družstva, zatímco u pojištění je ve výši připadající na bytové jednotky členů družstva a vlastníků. Náklady zahrnuté do výsledku hospodaření představují podíl na nebytové prostory a byt se zřízeným věcným břemenem. Vyčlenění nákladů je provedeno v tabulce č. 4.

Daň z nemovitých věcí, která je předmětem vyúčtování služeb, je vypočtena jako podíl podlahové plochy bytů členů a bytu se zřízeným věcným břemenem a následně je násoben plochou bytů členů. Podlahové plochy jsou využity podle stavu k 1. 1. 2019, jelikož k tomuto datu je poplatníkem daně bytové družstvo i za převedený byt do osobního vlastnictví v srpnu 2019. Plochy bytů, převedených do osobního vlastnictví k 31. 12. 2019, nejsou do výpočtu zahrnovány, jelikož poplatníkem daně v roce 2019 jsou sami vlastníci.

Pojištění, které je předmětem vyúčtování služeb, je vypočteno jako podíl podlahové plochy bytového domu a násobek jednotek členů družstva a jednotek v osobním vlastnictví.

Tabulka 4: Vyčlenění nákladů, které spadají do vyúčtování služeb

Náklady	Náklady připadající na bytový dům	Náklady, které jsou předmětem vyúčtování služeb	Náklady zahrnuté do výsledku hospodaření
daň z nemovitých věcí – nebytové prostory	5 640,00 Kč	X	5 640,00 Kč
daň z nemovitých věcí – dům	13 970,00 Kč	13 042,33 Kč	927,67 Kč
pojištění 2019	12 758,72 Kč	10 704,46 Kč	2 054,26 Kč
CELKEM	X	23 746,79 Kč	X

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady na bytový dům poníženy o náklady, které jsou předmětem vyúčtování služeb, jsou následně rozděleny podle podlahové plochy na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem a ostatní jednotky, tj. nebytové jednotky, byty pronajímané členům a jednotky v osobním vlastnictví. Výjimku tvoří náklady na daň z nemovitých věcí, kdy celá výše připadá na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem, a podíl na pojištění, který připadá pouze

na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem a nebytové jednotky.

Náklady na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem jsou rozčleněny ještě na provozní náklady, které je možné v souladu se Smlouvou o úpravě provozních vztahů přefakturovat, a náklady, které nemohou být předmětem přefakturace. Vyčlenění je provedeno v tabulce č. 5.

Tabulka 5: Vyčlenění nákladů na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem

Náklady	Náklady připadající na bytový dům ponížené o náklady, které jsou předmětem vyúčtování služeb	Náklady připadající na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem určené k přefakturaci	Náklady připadající na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem, které nelze přefakturovat	Náklady připadající na ostatní jednotky
oprava a údržba DBF	1 904,00 Kč	101,30 Kč	X	1 802,70 Kč
oprava okna světlíku	1 585,00 Kč	84,33 Kč	X	1 500,67 Kč
havarijní stavební opravy	10 845,00 Kč	576,98 Kč	X	10 268,02 Kč
zámečnické práce	2 103,00 Kč	111,89 Kč	X	1 991,11 Kč
vyúčtování daně z příjmů	806,36 Kč	X	42,90 Kč	763,46 Kč
havarijní servis	1 451,82 Kč	77,24 Kč	X	1 374,58 Kč
evidenční list důchodového pojištění	345,58 Kč	X	18,39 Kč	327,19 Kč
správa nemovitosti	50 071,57 Kč	X	2 663,94 Kč	47 407,63 Kč
odměna za výkon funkce	85 981,32 Kč	X	4 574,43 Kč	81 406,89 Kč
zámečnické práce	1 243,33 Kč	66,15 Kč	X	1 177,18 Kč
pronájem učebny	864,43 Kč	X	45,99 Kč	818,44 Kč
poštovné	448,49 Kč	X	23,86 Kč	424,63 Kč
prověření odvodního potrubí	2 372,00 Kč	126,20 Kč	X	2 245,80 Kč
zámečnické práce	4 525,88 Kč	240,79 Kč	X	4 285,09 Kč
zpracování vzorové smlouvy	3 500,00 Kč	X	186,21 Kč	3 313,79 Kč
daň z nemovitých věcí – NP	5 640,00 Kč	X	X	5 640,00 Kč
daň z nemovitých věcí – dům	927,67 Kč	927,67 Kč	X	0,00 Kč
ověření podpisu	30,00 Kč	X	1,60 Kč	28,40 Kč
návrh na vklad do KN	1 000,00 Kč	X	53,20 Kč	946,80 Kč
pojištění 2019	2 054,26 Kč	678,80 Kč	X	1 375,46 Kč

bankovní poplatky	3 415,83 Kč	X	181,73 Kč	3 234,10 Kč
oprava střechy	22 425,00 Kč	1 193,07 Kč	X	21 231,93 Kč
oprava a kontrola osvětlení	4 254,00 Kč	226,32 Kč	X	4 027,68 Kč
zhotovení klíčů	81,00 Kč	4,31 Kč	X	76,69 Kč
preventivní požární kontrola	605,00 Kč	32,19 Kč	X	572,81 Kč
dům online	921,55 Kč	X	49,03 Kč	872,52 Kč
zámečnické práce	3 137,75 Kč	166,94 Kč	X	2 970,81 Kč
kontrola plynových zařízení	3 448,50 Kč	183,47 Kč	X	3 265,03 Kč
kontrola HP	552,93 Kč	29,42 Kč	X	523,51 Kč
CELKEM	216 541,27 Kč	4 827,07 Kč	7 841,28 Kč	203 872,92 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady připadající na ostatní jednotky se rozdělí do následujících skupin podle podlahové plochy:

- náklady připadající na nebytové prostory,
- náklady připadající na vlastníky,
- náklady připadající na členy družstva.

V září 2019 byl uskutečněn převod jednoho bytu do osobního vlastnictví a z tohoto důvodu jsou náklady rozděleny podle období za leden až srpen 2019, kdy byla jednotka ve vlastnictví bytového družstva, a období září až prosinec 2019, kdy byla jednotka v osobním vlastnictví. Rozdělení nákladů za období leden až srpen 2019 je uvedeno v tabulce č. 6. Propočtení nákladů byl proveden jako podíl podlahovou plochu bytového domu bez bytové jednotky se zřízeným věcným břemenem a násoben podlahovou plochou jednotek v období 1-8/2019. Výjimkou je daň z nemovitých věcí a pojištění, které je přiřazeno pouze nebytovým jednotkám.

Tabulka 6: Rozdělení nákladů bytového domu za období 1-8/2019

Náklady 1-8/2019	Náklady připadající na ostatní jednotky	Náklady připadající na nebytové prostory	Náklady připadající na vlastníky	Náklady připadající na členy družstva
oprava a údržba DBF	1 802,70 Kč	205,26 Kč	173,27 Kč	1 424,17 Kč
oprava okna světlíku	1 500,67 Kč	170,87 Kč	144,24 Kč	1 185,56 Kč
havarijní stavební opravy	10 268,02 Kč	1 169,15 Kč	986,94 Kč	8 111,93 Kč
zámečnické práce	1 991,11 Kč	226,71 Kč	191,38 Kč	1 573,02 Kč
vyúčtování daně z	763,46 Kč	86,93 Kč	73,38 Kč	603,15 Kč

příjmů				
havarijní servis	1 374,58 Kč	156,51 Kč	132,12 Kč	1 085,95 Kč
evidenční list důchodového pojištění	327,19 Kč	37,25 Kč	31,45 Kč	258,49 Kč
správa nemovitosti	17 690,40 Kč	2 014,29 Kč	1 700,37 Kč	13 975,74 Kč
odměna za výkon funkce	40 561,48 Kč	4 618,46 Kč	3 898,70 Kč	32 044,32 Kč
zámečnické práce	1 177,18 Kč	134,04 Kč	113,15 Kč	929,99 Kč
pronájem učebny	818,44 Kč	93,19 Kč	78,67 Kč	646,58 Kč
poštovné	424,63 Kč	48,35 Kč	40,81 Kč	335,47 Kč
prověření odvodního potrubí	2 245,80 Kč	255,71 Kč	215,86 Kč	1 774,23 Kč
zámečnické práce	4 285,09 Kč	487,91 Kč	411,88 Kč	3 385,30 Kč
zpracování vzorové smlouvy	3 313,79 Kč	377,32 Kč	318,52 Kč	2 617,95 Kč
daň z nemovitých věcí – NP	5 640,00 Kč	5 640,00 Kč	0	0
ověření podpisu	28,40 Kč	3,23 Kč	2,73 Kč	22,44 Kč
návrh na vklad do KN	946,80 Kč	107,81 Kč	91,00 Kč	747,99 Kč
pojištění 2019	1 375,46 Kč	1 375,46 Kč	0	0
bankovní poplatky	2 156,07 Kč	245,50 Kč	207,24 Kč	1 703,33 Kč
CELKEM	98 691,27 Kč	17 453,95 Kč	8 811,71 Kč	72 425,61 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozdělení nákladů za září až prosinec 2019 je uvedeno v tabulce č. 7. Propočít nákladů byl proveden jako podíl podlahovou plochu bytového domu bez bytové jednotky se zřízeným věcným břemenem a násoben podlahovou plochou jednotek v období 9-12/2019.

Tabulka 7: Rozdělení nákladů bytového domu za období 9-12/2019

Náklady 9-12/2019	Náklady připadající na ostatní jednotky	Náklady připadající na nebytové prostory	Náklady připadající na vlastníky	Náklady připadající na členy družstva
bankovní poplatky	1 078,03 Kč	122,75 Kč	176,15 Kč	779,13 Kč
správa nemovitosti	29 717,23 Kč	3 383,70 Kč	4 855,83 Kč	21 477,70 Kč
odměna za výkon funkce	40 845,41 Kč	4 650,79 Kč	6 674,19 Kč	29 520,43 Kč
oprava střechy	21 231,93 Kč	2 417,54 Kč	3 469,32 Kč	15 345,07 Kč
oprava a kontrola osvětlení	4 027,68 Kč	458,60 Kč	658,13 Kč	2 910,95 Kč
zhotovení klíčů	76,69 Kč	8,73 Kč	12,53 Kč	55,43 Kč
preventivní požární kontrola	572,81 Kč	65,22 Kč	93,60 Kč	413,99 Kč
dům online	872,52 Kč	99,35 Kč	142,57 Kč	630,60 Kč
zámečnické práce	2 970,81 Kč	338,27 Kč	485,43 Kč	2 147,11 Kč

kontrola plynových zařízení	3 265,03 Kč	371,77 Kč	533,51 Kč	2 359,75 Kč
kontrola HP	523,51 Kč	59,61 Kč	85,54 Kč	378,36 Kč
CELKEM	105 181,65 Kč	11 976,33 Kč	17 186,80 Kč	76 018,52 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 8 je uveden souhrn všech nákladů rozčleněných na jednotlivé objekty a jednotky. Tato tabulka je pak podkladem pro čerpání nájemného na náklady a pro kalkulaci daňové povinnosti.

Tabulka 8: Souhrn členění nákladů

Objekt/jednotka	Podíly na nákladech k 31.12.2019
Náklady připadající na garážová stání	11 243,33 Kč
Náklady k přefakturaci bytové jednotce se zřízeným věcným břemenem	4 827,07 Kč
Ostatní náklady připadající na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem	7 841,28 Kč
Náklady připadající na nebytové prostory	29 430,28 Kč
Náklady připadající na vlastníky	25 998,51 Kč
Náklady připadající na členy družstva	148 444,13 Kč
Ostatní náklady	439 093,28 Kč
CELKEM	666 877,88 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4.4 Účtování nájemného Bytového družstva XYZ

Předpisy nájemného za bytové jednotky od členů družstva jsou v souladu s Prohlášením vlastníka budovy účtovány jako přijatá záloha na správu domu a pozemků, opravy, modernizace a rekonstrukce domu. Na konci účetního období je nájemné zaúčtováno do výnosů, a to ve výši nákladů, které dle tabulky č. 8 připadají na členy bytového družstva.

Předpisy nájemného z nebytových prostor a garážových stání jsou účtovány přímo do výnosů.

Nájemné z parkovacích stání je plně hrazeno určenému správci bytového domu, tj. Bytovému družstvu XYZ. Část přijatého nájemného náleží spoluvlastníkům, a to ve výši jejich spoluvlastnického podílu. Tato část nájemného je účtována jako závazek za spoluvlastníky a část připadající bytovému družstvu je účtována přímo do výnosů.

Postup účtování nájemného je uveden v tabulce č. 9.

Tabulka 9: Postup účtování nájemného

Transakce v roce 2019	Částka	Má Dáti	Dal
Předpis nájemného za rok 2019 – členové družstva	186 900,00 Kč	315	324
Předpis příspěvků za rok 2019 – vlastníci	28 860,00 Kč	315	324
Předpis nájemného za rok 2019 – garážové stání	115 656,00 Kč	315	602
Předpis nájemného za rok 2019 – nebytové prostory	400 144,00 Kč	315	602
Předpis nájemného za rok 2019 – parkovací stání	13 032,00 Kč	315	395
Podíl na nájemném z parkovacího stání připadající na vlastníky	1 462,57 Kč	395	379
Podíl na nájemném z parkovacího stání připadající bytovému družstvu	11 569,43 Kč	395	602
Přefakturace nákladů na bytovou jednotku s věcným břemenem	4 827,07 Kč	378	648
Čerpání zálohového nájemného členů družstva na náklady	148 444,13 Kč	324	648
Čerpání zálohového nájemného vlastníků na náklady	25 998,51 Kč	324	648
Převod nevyčerpaného nájemného na dlouhodobé zálohy na opravy	38 455,87	324	475 BD
Převod nevyčerpaného nájemného na dlouhodobé zálohy na opravy	2 861,49	324	475 vlastníci

Zdroj: Vlastní zpracování z interních údajů bytového družstva

4.5 Účtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v Bytovém družstvu XYZ

Bytové družstvo účtuje o předpisu záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Přijaté zálohy jsou účtovány jako závazek za nájemníky a vlastníky na účet 324 Přijaté zálohy.

Za služby spojené s užíváním bytů Bytové družstvo XYZ považuje:

- dodávky vody a odvádění odpadních vod,
- úklid společných prostor domu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- provoz výtahu, tj. měsíční servis a dodávky elektřiny na provoz výtahu,
- odvoz komunálního odpadu,

- náklady na daň z nemovitých věcí,
- náklady na pojištění,
- náklady na komíny.

Dodávky tepla a teplé vody si zajišťuje každý z nájemníků sám.

Ze smlouvy o úpravě provozních vztahů u bytové jednotky se zřízeným věcným břemenem vyplývá, že službami spojenými s užíváním tohoto bytu jsou:

- dodávky vody a odvádění odpadních vod,
- úklid společných prostor domu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- provoz výtahu,
- odvoz komunálního odpadu.

Služby spojené s užíváním nebytových prostor a garážových stání jsou upraveny v nájemních smlouvách a jsou jimi:

- dodávky vody a odvádění odpadních vod,
- dodávky elektrické energie.

Vzhledem k tomu, že v bytovém domě nejsou nainstalované podružné vodoměry ve všech jednotkách, je dodávka vody a odvádění odpadních vod rozúčtováno podle směrných čísel roční spotřeby vody. Náklady na úklid, osvětlení společných prostor v domě, provoz výtahu, odvoz komunálního odpadu jsou rozúčtovány podle počtu osob v jednotce. Náklady na daň z nemovitých věcí a pojištění jsou rozúčtovány podle podlahové plochy jednotek. Náklady na komíny jsou rozúčtovány podle počtu vyústění do komínů. Dodávka elektrické energie v nebytových prostorách a garážových stáních je rozúčtována podle spotřeby na podružných elektroměrech.

Všechny služby jsou realizovány dodavatelským způsobem, v rámci Bytového družstva XYZ tedy nedochází k aktivaci služeb vlastní činností.

Přijaté faktury výše uvedených služeb se zaúčtují jako pohledávka za nájemníky a spoluvlastníky bytového domu na účet 378 Jiné pohledávky.

U služeb, kde faktura nebyla dodána do konce účetního období, se vytvoří dohadné položky.

Takovou službou obvykle bývají dodávky vody a elektřiny.

Vyúčtování služeb je vyhotoveno do 4 měsíců od konce účetního období a provede se zúčtování pohledávek a závazků na účtech 324 Přijaté zálohy a 378 Jiné pohledávky. Přeplatky a nedoplatky jsou následně předepsány k úhradě jednotlivým nájemníkům a vlastníkům na účet 315 Ostatní pohledávky.

Postup účtování je zobrazen v tabulce č. 10.

Tabulka 10: Účtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor

Datum	Transakce	Částka	Má Dáti	Dal
Rok 2019	Přijaté faktury za provedený úklid	45 797 Kč	378 UKL	321
Rok 2019	Přijaté faktury za elektřinu ve společných částech domu	4 328 Kč	378 OSV	321
Rok 2019	Přijaté faktury za provoz výtahu	20 692 Kč	378 VYT	321
Rok 2019	Přijaté faktury za elektřinu pro provoz výtahu	3 780 Kč	378 VYT	321
Rok 2019	Přijaté faktury – kontrola spalinových cest	7 502 Kč	378 KOM	321
Rok 2019	Přijaté faktury za odvoz komunálního odpadu	16 445 Kč	378 POP	321
Rok 2019	Předpis daně z nemovitých věcí připadající k rozúčtování	13 042 Kč	378 NEM	345
Rok 2019	Předpis pojištění připadající k rozúčtování	10 704 Kč	378 POJ	379
31.12.2019	Vytvoření dohadné položky – elektřina ve společných částech domu	8 812 Kč	378 OSV	389
31.12.2019	Vytvoření dohadné položky – elektřina pro provoz výtahu	13 536 Kč	378 VYT	389
31.12.2019	Vytvoření dohadné položky – dodávka vody	105 271 Kč	378 SUV	389
Rok 2019	Předpis záloh na dodávku vody	109 012 Kč	315	324 SUV
Rok 2019	Předpis záloh na úklid společných prostor	24 016 Kč	315	324 UKL
Rok 2019	Předpis záloh na odvoz komunálního odpadu	17 380 Kč	315	324 POP
Rok 2019	Předpis záloh na výtah	33 184 Kč	315	324 VYT
Rok 2019	Předpis záloh na kontrolu spalinových cest	7 344 Kč	315	324 KOM
Rok 2019	Předpis záloh na osvětlení společných prostor	13 416 Kč	315	324 OSV
Rok 2019	Předpis záloh na daň z nemovitých věcí	14 724 Kč	315	324 NEM
Rok 2019	Předpis záloh na pojištění	12 360 Kč	315	324 POJ

Rok 2019	Úhrada předpisů od uživatelů bytů	231 436 Kč	221	315
30.4.2020	Zúčtování záloh	231 436 Kč	324 SUV, UKL, POP, VYT, KOM, OSV, NEM, POJ	395
30.4.2020	Zúčtování nákladů na služby	249 909 Kč	395	378 SUV, UKL, POP, VYT, KOM, OSV, NEM, POJ
30.4.2020	Předpis přeplatků na službách uživatelům bytů a nebytových prostor	7 743 Kč	395	315
30.4.2020	Předpis nedoplatků na službách uživatelům bytů a nebytových prostor	26 216 Kč	315	395

Zdroj: Vlastní zpracování z interních údajů bytového družstva

4.6 Přiznání k dani z příjmů právnických osob

Pro stanovení základu daně nejprve roztrídíme výnosy na osvobozené od daně z příjmů a výnosy, které osvobozené nejsou.

V případě Bytového družstva XYZ je osvobozenými výnosy nájemné, které je přijaté od členů bytového družstva. Přehled výnosů a jejich osvobození od daně z příjmů právnických osob je zobrazen v tabulce č. 11. Z tabulky vyplývá, že výnosy, které nejsou osvobozené od daně, jsou ve výši 904 052,62 Kč, zatímco osvobozené výnosy činí 202 207,63 Kč.

Tabulka 11: Přehled výnosů pro účely DPPO

Druh výnosu	Přijaté od	Částka	Osvobození podle DPPO
Nájemné z garážových stání	člena družstva	44 900,00 Kč	ANO
Nájemné z garážových stání	nečlena družstva	70 756,00 Kč	NE
Nájemné z parkovacích stání	člena družstva	8 863,50 Kč	ANO
Nájemné z parkovacích stání	nečlena družstva	2 705,93 Kč	NE
Nájemné z nebytových prostor	nečlena družstva	400 144,00 Kč	NE
Nájemné bytové jednotky	člena družstva	148 444,13 Kč	ANO

Nájemné bytové jednotky	vlastníků	25 998,51 Kč	NE
Přefakturace nákladů na bytovou jednotku s věcným břemenem	nečlena družstva	4 827,07 Kč	NE
Ostatní výnosy – přijaté úroky, převod do OV	člena i nečlena družstva	399 621,11 Kč	NE
CELKEM	X	1 106 260,25	X

Zdroj: Vlastní zpracování z interních údajů bytového družstva

Náklady jsou rozděleny do čtyř skupin pro stanovení daňové uznatelnosti z pohledu daně z příjmů právnických osob:

1. náklady, které jsou dle Zákona o daních z příjmů vždy daňově neuznatelné,
2. náklady vztahující se pouze k osvobozeným příjmům,
3. náklady vztahující se pouze ke zdanitelným příjmům,
4. náklady jak k osvobozeným příjmům, tak k nezdanitelným příjmům.

Pro stanovení daňové uznatelnosti nákladů využijeme souhrn členění nákladů v tabulce č. 8. Roztřídění do skupin je vypracováno v tabulce č. 12.

Tabulka 12: Roztřídění do skupin pro stanovení daňové uznatelnosti nákladů

Objekt/jednotka	Částka	Skupina nákladů
Náklady připadající na garážová stání	11 243,33 Kč	Náklady jak k osvobozeným příjmům, tak k nezdanitelným příjmům
Náklady k přefakturaci bytové jednotce se zřízeným věcným břemenem	4 827,07 Kč	Náklady vztahující se pouze ke zdanitelným příjmům
Ostatní náklady připadající na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem	7 841,28 Kč	Náklady vztahující se pouze k osvobozeným příjmům
Náklady připadající na nebytové prostory	29 430,28 Kč	Náklady vztahující se pouze ke zdanitelným příjmům
Náklady připadající na vlastníky	25 998,51 Kč	Náklady vztahující se pouze ke zdanitelným příjmům
Náklady připadající na členy družstva	148 444,13 Kč	Náklady vztahující se pouze k osvobozeným příjmům
Ostatní náklady – odpis pohledávek	39 841,00 Kč	Náklady, které jsou dle Zákona o daních z příjmů vždy daňově neuznatelné
Ostatní náklady – převod do OV	399 252,28 Kč	Náklady vztahující se pouze ke zdanitelným příjmům
CELKEM	666 877,88 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady jak k osvobozeným příjmům, tak k nezdanitelným příjmům rozdělujeme podle podlahové plochy na daňově uznatelné a neuznatelné náklady. V bytovém družstvu byla 2 garážová stání pronajata členům a 1 garážové stání bylo pronajato nečlenovi bytového družstva, a to po celé účetní období. Jedno garážové stání bylo do 5/2019 pronajato nečlenovi družstva a následně byla garáž do konce roku pronajata členovi družstva. Náklady, které patří do celého účetního období (daň z nemovitých věcí, pojištění apod.), jsou poděleny podle počtu měsíců v daném období. Z tabulek č. 13 a č. 14 vyplývá, že náklady vztahující se k osvobozeným příjmům u garážového stání činí 7 371,82 Kč a náklady vztahující se ke zdanitelným příjmům jsou ve výši 3 871,51 Kč

Tabulka 13: Rozpad nákladů k osvobozeným a nezdanitelným příjmům 1-5/2019

Náklady 1-5/2019	Částka	Náklady vztahující se ke zdanitelným příjmům	Náklady vztahující se k osvobozeným příjmům
vyúčtování daně z příjmů	40,64 Kč	20,32 Kč	20,32 Kč
havarijní servis	73,18 Kč	36,59 Kč	36,59 Kč
evidenční list důchodového pojištění	17,42 Kč	8,71 Kč	8,71 Kč
správa nemovitosti	784,79 Kč	392,40 Kč	392,39 Kč
odměna za výkon funkce	1 799,40 Kč	899,70 Kč	899,70 Kč
daň z nemovitých věcí – garáže	1 187,50 Kč	593,75 Kč	593,75 Kč
pojištění 2019	267,95 Kč	133,98 Kč	133,97 Kč
bankovní poplatky	71,74 Kč	35,87 Kč	35,87 Kč
CELKEM	4 242,62 Kč	2 121,32 Kč	2 121,30 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z interních údajů bytového družstva

Tabulka 14: Rozpad nákladů k osvobozeným a nezdanitelným příjmům 6-12/2019

Náklady 6-12/2019	Částka	Náklady vztahující se ke zdanitelným příjmům	Náklady vztahující se k osvobozeným příjmům
správa nemovitosti	1 738,94 Kč	434,74 Kč	1 304,20 Kč
odměna za výkon funkce	2 534,28 Kč	633,57 Kč	1 900,71 Kč
zámečnické práce	62,67 Kč	15,67 Kč	47,00 Kč
pronájem učebny	43,57 Kč	10,89 Kč	32,68 Kč
poštovné	22,61 Kč	5,65 Kč	16,96 Kč
zámečnické práce	228,12 Kč	57,03 Kč	171,09 Kč
daň z nemovitých věcí – garáže	1 662,50 Kč	415,63 Kč	1 246,87 Kč
pojištění 2019	375,12 Kč	93,78 Kč	281,34 Kč
bankovní poplatky	100,43 Kč	25,11 Kč	75,32 Kč
dům online	46,45 Kč	11,61 Kč	34,84 Kč

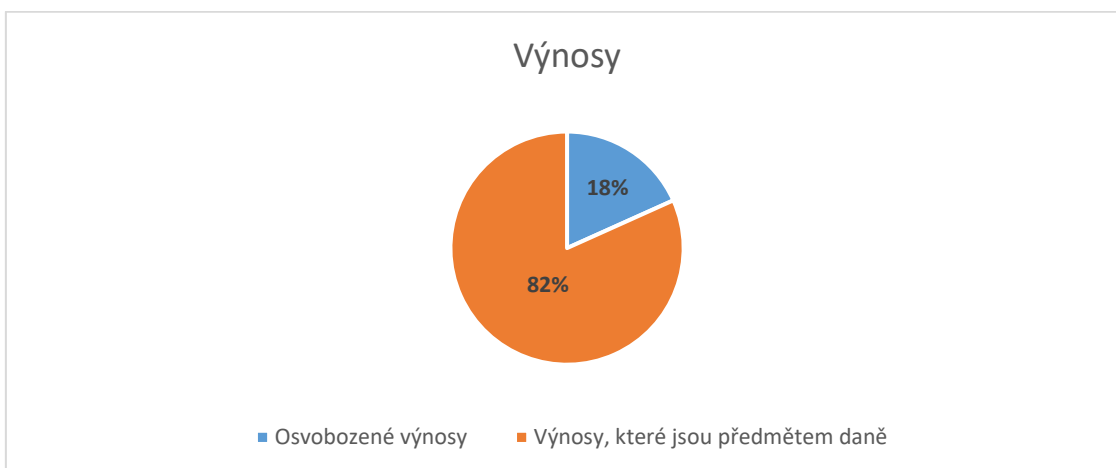
zámečnické práce	158,15 Kč	39,54 Kč	118,61 Kč
kontrola HP	27,87 Kč	6,97 Kč	20,90 Kč
CELKEM	7 000,71 Kč	1 750,19 Kč	5 250,52 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování z interních údajů bytového družstva

Daňově uznatelné náklady k 31. 12. 2019 činí 463 379,65 Kč a daňově neuznatelné náklady jsou ve výši 203 498,23 Kč.

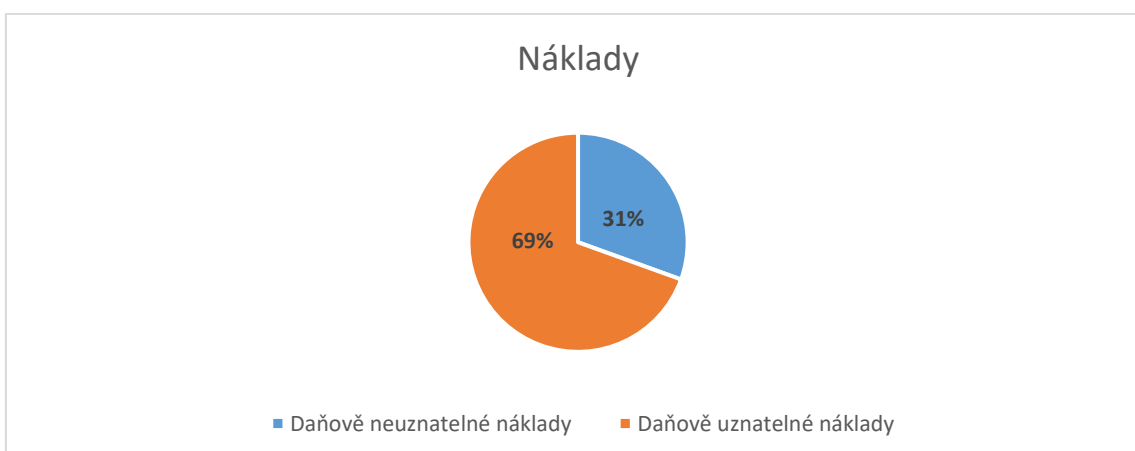
Z grafu č. 1 plyne, že výnosy, které nejsou osvobozeny od daně, představují 82 % z celkových výnosů, zatímco z grafu č. 2 je patrné, že náklady, které nejsou osvobozeny od daně z příjmů právnických osob představují pouze 69 % z celkových nákladů. Mezi procentem nákladů a výnosů tedy neexistuje žádný poměr, který by byl jasně definovatelný.

Graf 1: Porovnání výnosů do základu daně z příjmů právnických osob



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 2: Porovnání nákladů do základu daně z příjmů právnických osob



Zdroj: Vlastní zpracování

Pro určení rozdílu, o který daňové odpisy nemovitosti převyšují odpisy majetku v účetnictví, byl sestaven odpisový plán majetku rovnoměrným způsobem odpisování. Daňovým odpisem bude pouze podíl připadající k příjmům, které nejsou osvobozeny od daně. Bytové družstvo majetek účetně neodepisuje.

Odpisový plán budovy je uveden v tabulce č. 15. Bytový dům byl zařazen do odpisové skupiny č. 5. Budova byla zařazena do užívání v roce 1996 a vstupní cena činila 3 039 388,00 Kč. V roce 2012 došlo k převodu jednotky do osobního vlastnictví v zůstatkové hodnotě 137 508,78 Kč. V září 2019 došlo k převodu do osobního vlastnictví jednotky v zůstatkové hodnotě 50 974,12 Kč.

Odpis v roce 2019 činí 86 235 Kč z hodnoty budovy. Daňový odpis byl stanoven jako podíl podlahové plochy budovy bez plochy připadající na vlastníky a násoben plochou jednotek, které generují příjmy neosvobozené od daně, tj. nebytové jednotky. Daňový odpis budovy za rok 2019 činí 9 297 Kč.

Tabulka 15: Odpisový plán budovy

Rok	Odpis	Oprávky	Zůstatková cena
1996	42 551 Kč	42 551 Kč	2 996 837 Kč
1997	103 339 Kč	145 890 Kč	2 893 498 Kč
1998	103 339 Kč	249 229 Kč	2 790 159 Kč
1999	103 339 Kč	352 568 Kč	2 686 820 Kč
2000	103 339 Kč	455 907 Kč	2 583 481 Kč
2001	103 339 Kč	559 246 Kč	2 480 142 Kč
2002	103 339 Kč	662 585 Kč	2 376 803 Kč
2003	103 339 Kč	765 924 Kč	2 273 464 Kč
2004	103 339 Kč	869 263 Kč	2 170 125 Kč
2005	103 339 Kč	972 602 Kč	2 066 786 Kč
2006	103 339 Kč	1 075 941 Kč	1 963 447 Kč
2007	103 339 Kč	1 179 280 Kč	1 860 108 Kč
2008	103 339 Kč	1 282 619 Kč	1 756 769 Kč
2009	103 339 Kč	1 385 958 Kč	1 653 430 Kč
2010	103 339 Kč	1 489 297 Kč	1 550 091 Kč
2011	103 339 Kč	1 592 636 Kč	1 446 752 Kč
Zůstatková hodnota převedené jednotky			-137 509 Kč
2012	93 517 Kč	1 534 778 Kč	1 215 726 Kč
2013	93 517 Kč	1 628 295 Kč	1 122 209 Kč
2014	93 517 Kč	1 721 812 Kč	1 028 692 Kč
2015	93 517 Kč	1 815 329 Kč	935 175 Kč
2016	93 517 Kč	1 908 846 Kč	841 658 Kč
2017	93 517 Kč	2 002 363 Kč	748 141 Kč
2018	93 517 Kč	2 095 880 Kč	654 624 Kč

Zůstatková hodnota převedené jednotky			-50 974 Kč
2019	86 235 Kč	2 018 912 Kč	517 415 Kč
2020	86 235 Kč	2 105 147 Kč	431 180 Kč
2021	86 235 Kč	2 191 382 Kč	344 945 Kč
2022	86 235 Kč	2 277 617 Kč	258 710 Kč
2023	86 235 Kč	2 363 852 Kč	172 475 Kč
2024	86 235 Kč	2 450 087 Kč	86 240 Kč
2025	86 240 Kč	2 536 327 Kč	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Odpisový plán garáží je uveden v tabulce č. 16. Garážové stání bylo zařazeno do odpisové skupiny č. 5. Garážové stání bylo zařazeno do užívání v roce 1996 a vstupní cena činila 202 878 Kč.

Odpis za rok 2019 činí 6 897 Kč z celkové hodnoty garážového stání. Odpisy jsou rozděleny na 2 období, a to na období 1-5/2019, kdy byly 2 garáže pronajaty nečlenům družstva, a období 6-12/2019, kdy byla pronajata jedna garáž nečlenovy družstva. Daňový odpis garážové stání k 31. 12. 2019 činí 2 443 Kč.

Tabulka 16: Odpisový plán garáží

Rok	Odpis	Oprávky	Zůstatková cena
1996	2 840 Kč	2 840 Kč	200 038 Kč
1997	6 897 Kč	9 737 Kč	193 141 Kč
1998	6 897 Kč	16 634 Kč	186 244 Kč
1999	6 897 Kč	23 531 Kč	179 347 Kč
2000	6 897 Kč	30 428 Kč	172 450 Kč
2001	6 897 Kč	37 325 Kč	165 553 Kč
2002	6 897 Kč	44 222 Kč	158 656 Kč
2003	6 897 Kč	51 119 Kč	151 759 Kč
2004	6 897 Kč	58 016 Kč	144 862 Kč
2005	6 897 Kč	64 913 Kč	137 965 Kč
2006	6 897 Kč	71 810 Kč	131 068 Kč
2007	6 897 Kč	78 707 Kč	124 171 Kč
2008	6 897 Kč	85 604 Kč	117 274 Kč
2009	6 897 Kč	92 501 Kč	110 377 Kč
2010	6 897 Kč	99 398 Kč	103 480 Kč
2011	6 897 Kč	106 295 Kč	96 583 Kč
2012	6 897 Kč	113 192 Kč	89 686 Kč
2013	6 897 Kč	120 089 Kč	82 789 Kč
2014	6 897 Kč	126 986 Kč	75 892 Kč
2015	6 897 Kč	133 883 Kč	68 995 Kč
2016	6 897 Kč	140 780 Kč	62 098 Kč
2017	6 897 Kč	147 677 Kč	55 201 Kč
2018	6 897 Kč	154 574 Kč	48 304 Kč

2019	6 897 Kč	161 471 Kč	41 407 Kč
2020	6 897 Kč	168 368 Kč	34 510 Kč
2021	6 897 Kč	175 265 Kč	27 613 Kč
2022	6 897 Kč	182 162 Kč	20 716 Kč
2023	6 897 Kč	189 059 Kč	13 819 Kč
2024	6 897 Kč	195 956 Kč	6 922 Kč
2025	6 922 Kč	202 878 Kč	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Kalkulace daně z příjmů právnických osob v tabulce č. 17 vychází z účetního výsledku hospodaření, který je navýšen o daňově neuznatelné náklady a ponížen o výnosy osvobozené od daně z příjmů a o rozdíl, o který daňové odpisy nemovitosti převyšují odpisy tohoto majetku uplatněné v účetnictví. Takto upravený základ daně je zaokrouhlen na celé tisícikoruny dolů a násoben sazbou 19 %. Od celkové daně jsou odečteny zaplacené zálohy, které Bytové družstvo XYZ v roce 2019 uhradilo ve výši 63 840 Kč.

Tabulka 17: Kalkulace daně z příjmů právnických osob

Položka	Hodnota
Výsledek hospodaření před zdaněním	439 382 Kč
Výdaje neuznané za výdaje vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů	+203 498 Kč
Příjmy osvobozené od daně	-202 208 Kč
Rozdíl, o který daňové odpisy nemovitosti převyšují odpisy uplatněné v účetnictví	-11 740 Kč
Základ daně	428 932 Kč
Základ daně zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů	428 000 Kč
Sazba daně	19 %
Celková daň	81 320 Kč
Zaplacené zálohy	-63 840 Kč
Nedoplatek na dani z příjmů právnických osob	17 480 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Přílohou č. 1 je zpracované přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2019.

4.7 Daň z přidané hodnoty bytového družstva

Bytové družstvo XYZ není plátcem DPH. Bytové družstvo pravidelně porovnává obrat za posledních 12 měsíců a k 31. 12. 2019 nedošlo k překročení limitu pro registraci.

Obrat k 31. 12. 2019 činil za posledních 12 měsíců 1 106 tis. Kč. Z analýzy obratu v tabulce č. 18 vyplývá, že osvobozená plnění od daně bez nároku na odpočet jsou ve výši 602 tis. Kč a rozhodný obrat pro registraci k dani z přidané hodnoty činí 504 tis. Kč. Rozhodný obrat pro

registraci nepřekročil 1 milion korun a bytové družstvo nemá povinnost stát se plátcem DPH.

Tabulka 18: Analýza obratu pro registraci k DPH

Uskutečněná plnění	Druh plnění	Částka
Výnosy spojené se zajištěním bytových potřeb členů družstva – fyzických osob.	Osvobozená plnění od daně bez nároku na odpočet daně	148 444,13 Kč
Výnosy spojené se zajištěním bytových potřeb vlastníků – fyzických osob.	Výnosy zahrnované do obratu rozhodného pro registraci.	25 998,51 Kč
Výnosy z nájemného nebytových prostor	Výnosy zahrnované do obratu rozhodného pro registraci.	400 144,00 Kč
Výnosy z nájemného garážových stání – členů družstva	Osvobozená plnění od daně bez nároku na odpočet daně	44 900,00 Kč
Výnosy z nájemného garážových stání – nečlenů družstva	Výnosy zahrnované do obratu rozhodného pro registraci.	70 756,00 Kč
Výnosy z nájemného parkovacího stání – členů družstva	Osvobozená plnění od daně bez nároku na odpočet daně	8 863,50 Kč
Výnosy z nájemného parkovacího stání – nečlenů družstva	Výnosy zahrnované do obratu rozhodného pro registraci.	2 705,93 Kč
Předpis nákladů bytové jednotce se zřízeným věcným břemenem	Výnosy zahrnované do obratu rozhodného pro registraci.	4 827,07 Kč
Výnosy spojené s převodem do osobního vlastnictví	Osvobozená plnění od daně bez nároku na odpočet daně	399 621,11 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4.8 Odměny vyplácené bytovým družstvem

Bytové družstvo v roce 2019 nevyplácelo žádné odměny, které by podléhaly zdanění a odvodům. Odměna za výkon funkce ve výši 90 315 Kč představuje výplatu odměny profesionálnímu předsedovi - právnické osobě, která svou činnost koná na základě své podnikatelské činnosti a nejedná se tak o příjmy ze závislé činnosti.

Členská schůze Bytového družstva XYZ v roce 2020 rozhodla o výplatě jednorázové odměny ve výši 96 000 Kč za výkon funkce členovi představenstva, který koná svou činnost na základě smlouvy o výkonu funkce. Vzhledem k tomu, že výše odměny přesahuje 3 000 Kč, podléhá odměna srážkám na zdravotní a sociální pojištění.

Základem pro výpočet zdravotního a sociálního pojištění zaměstnavatele i zaměstnance je hrubá odměna. Superhrubá mzda obsahuje hrubou odměnu zvýšenou o sociální a zdravotní pojištění zaměstnavatele a po zaokrouhlení na stokoruny nahoru představuje základ daně pro výpočet zálohy na daň z příjmů fyzických osob. Kalkulace odměny za výkon funkce je uvedena v tabulce č. 19.

Tabulka 19: Kalkulace odměny za výkon funkce

Jméno	Člen představenstva
odměna brutto	96 000 Kč
9 % ZP za zaměstnavatele	8 640 Kč
24,8 % SP zaměstnavatele	23 808 Kč
superhrubá mzda	128 448 Kč
základ daně	128 500 Kč
záloha na daň 15%	19 275 Kč
6,5 % SP zaměstnance	6 240 Kč
4,5 % ZP zaměstnance	4 320 Kč
netto	66 165 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4.9 Účetní postupy v závěru účetního období

4.9.1 Inventarizace

Inventarizace majetku a závazků se provádí k okamžiku sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky. Fyzická inventura je provedena u dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a pokladní hotovosti.

Inventura zůstatků peněžních prostředků na běžném účtu je provedena kontrolou stavů v účetnictví se zůstatky na bankovních výpisech.

Inventura pohledávek a závazků za nájemníky a vlastníky je provedena kontrolou stavu v účetnictví s předpisy plateb, úhradami v daných měsících, předpisem vyúčtování služeb a úhradou vyúčtování služeb.

Inventura závazků a pohledávek za dodavateli se realizuje kontrolou se seznamem došlých a zálohových faktur a úhradami provedenými v daném roce. Zatímco inventura časového rozlišení je provedena kontrolu jednotlivých faktur došlých v daném a následujícím roce.

Výše základního kapitálu je dokladována výpisem z obchodního rejstříku. Dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukce jsou kontrolovány s přepisy plateb nájemného ponížené

o čerpané zálohy na náklady.

Případné inventarizační rozdíly jsou zaúčtovány do období, za které se inventarizace provádí.

4.9.2 Účetní závěrka

Vzhledem k tomu, že Bytové družstvo XYZ nepodléhá povinnému ověření účetní závěrky auditorem, sestavuje rozvahu a výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu. Součástí účetní závěrky je příloha, která doplňuje informace uvedené ve výkazech.

Sestavená rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2019 jsou připojeny v příloze č. 2 a 3.

4.10 Shrnutí a vlastní doporučení

V praktické části byla představena účetní a daňová specifika bytových družstev na konkrétním bytovém družstvu s využitím poznatků z teoretické části. Praktická část vycházela ze vstupních dat bytového družstva, které byly podkladem pro výpočty uvedené v bakalářské práci.

Praktická část se zaměřovala především na rozbor nákladů a s tím spojené účetní operace, kalkulace daní, výpočet odměn vyplácených v bytové družstvu a na závěr účetními postupy na konci účetního období.

Z rozboru nákladů, které připadají na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem, vyplývá, že jednotka nehradí náklady spojené se správou nemovitosti, které za rok 2019 činí 8 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že správa nemovitosti zahrnuje i správu této jednotky, jako je evidence předpisu záloh na služby, zpracování vyúčtování služeb apod., generuje na této jednotce ztrátu, která se postupem let kumuluje. Z tohoto důvodu navrhuji Bytovému družstvu XYZ uzavření nové smlouvy o úhradě nákladů tak, aby byly náklady na správu jednotky předmětem přefakturace.

Vzhledem k tomu, že bytový dům je ve spoluvlastnictví více subjektů a je zde více druhů jednotek (bytové jednotky, nebytové prostory, garážová stání) a v současné chvíli se při rozboru nákladů pro stanovení výše čerpání zálohového nájemného a stanovení základu daně z příjmů právnických osob využívá pouze ustanovení v Prohlášení vlastníka, doporučuji vyhotovení vnitřní směrnice pro rozúčtování těchto nákladů. Směrnice by měla především definovat náklady, které lze přiřadit na garážová stání, jelikož garážová stání nejsou součástí Prohlášení vlastníka.

Vzhledem k tomu, že bytové družstvo nemá nainstalované podružné vodoměry ve všech bytových a nebytových jednotkách v domě, provádí rozúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody. Bytové družstvo XYZ by tak mělo v nejbližší době přistoupit k instalaci vodoměrů ve všech jednotkách, aby dodávka vody byla mezi jednotlivé uživatele rozúčtována podle jejich skutečné spotřeby a tím by bylo docíleno spravedlivějšího rozúčtování těchto nákladů.

Závěrem bych doporučila vyhotovení nové vnitřní směrnice pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů tak, aby z této směrnice byly vypuštěny náklady na pojištění a daň z nemovitých věcí, které jsou v současné chvíli vyúčtovávány pouze některým jednotkám a ani podle zákonné úpravy nejsou vymezeny jako služba spojená s užíváním bytu. Pokud se bytové družstvo rozhodne pro instalaci podružných vodoměrů, měla by tato směrnice obsahovat i s tím spojenou změnu v rozúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod.

5 ZÁVĚR

Hlavním cílem bakalářské práce bylo objasnit účetní a daňová specifika, která mohou v bytovém družstvu nastat. V úvodu teoretické části je popsáno základní vymezení bytových družstev. Dalším předmětem práce bylo získání teoretických znalostí o účetních a daňových specifikách ze zákonů, vyhlášek a dalších zdrojů, tak aby bylo možné je v praktické části bakalářské práce využít pro jejich aplikaci u konkrétního bytového družstva.

V prvním úseku teoretické části jsem se zaměřila na problematiku spojenou se stanovením daňově uznatelných a neuznatelných nákladů z pohledu daně z příjmů právnických osob, povinnostmi bytového družstva spojenými s daní z nemovitých věcí, určením obratu rozhodného pro registraci k dani z přidané hodnoty, případně registraci k DPH jako identifikovaná osoba a definováním, kdy se bytové družstvo stane plátcem silniční daně.

V druhé části jsem se zaměřila na nejčastěji vyplácené odměny a mzdy v prostředí bytových družstev a s nimi spojené odvody na sociální a zdravotní pojištění a stanovení daně z příjmů fyzických osob.

Třetí část byla věnována specifikům v oblasti účetnictví, jako je možnost účtování nájemného zálohovým nebo výnosovým způsobem a účtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor, které jsou součástí vyúčtování služeb.

Poslední úsek teoretické části je věnován účetním postupům v závěru účetního období, jako je sestavení inventarizace, uzavírání účetních knih, sestavení účetní závěrky a její zveřejnění.

Na úvod praktické části bylo představeno Bytové družstvo XYZ, které je současně správcem bytového domu s více spoluvlastníky.

První úsek praktické části byl zaměřen na určení kategorie předmětu daně z nemovitých věcí a kalkulaci této daně za rok 2019.

V druhé části jsem se zaměřila na rozbor nákladů pro sestavení výše čerpání zálohového nájemného, kde byly nejprve vyčleněny náklady na garážové stání. Následně byly vyňaty náklady, které jsou předmětem vyúčtování služeb, a došlo také k vymezení nákladů na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem. Zbývající náklady byly nakonec přiřazeny na nebytové jednotky, vlastníky a členy družstva.

Další část byla věnována účtování přijatého nájemného a služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor. Nájemné za bytové jednotky od členů družstva je účtováno zálohovým způsobem a nájemné z ostatních prostor je účtováno přímo do výnosů. Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor jsou účtovány přes pohledávky a zálohy přijaté na tyto služby jsou účtovány jako závazek. K jejich vyrovnání dojde v dalším účetním období po zpracování vyúčtování služeb.

V dalším úseku praktické části jsem určila výnosy, které jsou od daně z příjmů právnických osob osvobozeny a vypracovala rozbor nákladů, které nejsou předmětem daně z příjmů. Pro určení rozdílu mezi daňovými a účetními odpisy jsem sestavila odpisový plán majetku. Následně jsem zpracovala kalkulaci daně z příjmů právnických osob k 31. 12. 2019.

Vzhledem k tomu, že bytové družstvo k 31. 12. 2019 za posledních 12 měsíců překročilo obrát 1 milion Kč, zpracovala jsem v další části bakalářské práce analýzu obrátu rozhodného pro registraci k dani z přidané hodnoty. Z uvedené analýzy vyplynulo, že bytové družstvo má většinu výnosů osvobozenou od daně bez nároku na odpočet, nemá tedy povinnost registrace k této dani.

V průběhu roku 2019 nedošlo k výplatě žádných odměn, které by byly podle zákoníku práce. Z tohoto důvodu jsem provedla kalkulaci odměny za výkon funkce, která byla členskou schůzí schválena v roce 2020.

Další část práce jsem věnovala provedení inventarizace u Bytového družstva XYZ a sestavení účetní závěrky.

Na závěr praktické části bylo bytovému družstvu doporučeno uzavření nové smlouvy o úhradě nákladů spojených s jednotkou se zřízeným věcným břemenem. Dalšími doporučeními bylo vyhotovení vnitřní směrnice pro rozúčtování nákladů na opravy a údržbu, instalace podružných vodoměrů do všech jednotek v bytovém domě a vyhotovení nové vnitřní směrnice pro vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BĚHOUNEK, Pavel, 2019. *Daňové zákony v úplném znění k 1. 4. 2019 s přehledy a komentáři změn*. Olomouc: Anag, 351 s. ISBN 978-80-7554-209-0.

FOJTÍK, Jiří, 2019. Informace k problematice registrace k dani z přidané hodnoty. In: Finanční správa [online]. Praha: Generální finanční ředitelství, [cit. 2019-12-31]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/2019-04_Informace-k-registraci-k-dph-ve-zneni-dodatku-c1_50489_17.pdf

HARÁKOVÁ, Lenka, 2009. *Bytová družstva: zvláštnosti při uplatňování daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty v bytových družstvech*. Praha: Linde, 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3.

HARÁKOVÁ, Lenka, 2017. *Daň z příjmů právnických osob v bytovém družstvu*. In: fulsoft.cz [online]. 8. 3. 2017 [cit. 2019-12-02]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/dan-z-prijmu-pravnickych-osob-v-bytovem-druzstvu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnPGWq9HO3ehjydCk-E7X0SLV4wcZRqCHQ/>

NEPLECHOVÁ, Marta, 2008. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc: Anag, 362 s. ISBN 80-7263-458-3.

NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC, 2016. *Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků od A do Z*. Olomouc: Anag, 400 s. ISBN 978-80-7554-030-0.

Oznámení č. FZ01/2003, *České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů*, Ministerstva financí. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [vid. 2019-12-31]

PITTINI, Alice, 2019. *The State of Housing In The EU 2019*. In: housingeurope.eu [online]. Brusel: 1. 10. 2019 [cit. 2019-12-30]. Dostupné z: <https://drive.google.com/file/d/1vGJ8LIovPYFq5PerkwyD0JCprb2MEf5v/view>

Uplatňování DPH u bytových družstev, 2008. In: Finanční správa [online]. Výklad Ministerstva finanční ČR, 3. 8. 2008, [cit. 2019-12-11]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/informace-stanoviska-a-sdeleni/dph-u-sc-pri-prvodu-a-naj-ne-a-byt-druz/uplatnovani-dph-u-bytovych-druzstev-1643>

Vyhláška č. 500/2002 Sb., *kteřou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví*, Ministerstva financí. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [vid. 2019-12-31]

Zákon č. 16/1993 Sb., *o dani silniční*. In: Sběrka zákonů. Platnost od 31. 12. 1992, účinnost od 1. 1. 1993.

Zákon č. 67/2013 Sb., *kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty*, Parlamentu České republiky. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [vid. 2019-12-02]

Zákon č. 90/2012 Sb., *o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)*, Parlamentu České republiky. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [vid. 2019-12-17]

Zákon č. 187/2006 Sb., *o nemocenském pojištění*. In: Sběrka zákonů. Platnost od 12. 5 2006, účinnost od 1. 1. 2009.

Zákon č. 262/2006 Sb., *zákoník práce*. In: Sběrka zákonů. Platnost od 7. 6. 2006, účinnost od 1. 1. 2007.

Zákon č. 550/1991 Sb., *Zákon o všeobecném zdravotním pojištění*. In: Sběrka zákonů. Platnost od 30. 12. 1991, účinnost od 1. 1. 1992, zrušeno k 1. 4. 1997.

Zákon č. 563/1991 Sb., *Zákon o účetnictví*. In: Sběrka zákonů. Platnost od 31. 12. 1991, účinnost od 1. 1. 1992.

Zákon č. 589/1992 Sb., *o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti*. In: Sběrka zákonů. Platnost od 17. 12. 1992, účinnost od 1. 1. 1993.

ZRALÝ, Zdeněk, 2019. Identifikované osoby. In: *Money: ekonomické a informační systémy* [online]. Solitea Česká republika, 20. 2. 2019 [cit. 2019-12-02]. Dostupné z: <https://money.cz/dane-a-ucetnictvi/identifikovane-osoby/>

7 SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

Tabulka 1: Podlahové plochy použité pro výpočty	27
Tabulka 2: Kalkulace daně z nemovitých věcí za rok 2019	28
Tabulka 3: Rozdělení nákladů podle místní příslušnosti.....	29
Tabulka 4: Vyčlenění nákladů, které spadají do vyúčtování služeb.....	31
Tabulka 5: Vyčlenění nákladů na bytovou jednotku se zřízeným věcným břemenem	32
Tabulka 6: Rozdělení nákladů bytového domu za období 1-8/2019	33
Tabulka 7: Rozdělení nákladů bytového domu za období 9-12/2019	34
Tabulka 8: Souhrn členění nákladů	35
Tabulka 9: Postup účtování nájemného	36
Tabulka 10: Účtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor	38
Tabulka 11: Přehled výnosů pro účely DPPPO	39
Tabulka 12: Roztřídění do skupin pro stanovení daňové uznatelnosti nákladů	40
Tabulka 13: Rozpad nákladů k osvobozeným a nezdanitelným příjmům 1-5/2019	41
Tabulka 14: Rozpad nákladů k osvobozeným a nezdanitelným příjmům 6-12/2019	41
Tabulka 15: Odpisový plán budovy.....	43
Tabulka 16: Odpisový plán garáží.....	44
Tabulka 17: Kalkulace daně z příjmů právnických osob	45
Tabulka 18: Analýza obrátu pro registraci k DPH	46
Tabulka 19: Kalkulace odměny za výkon funkce	47
Obrázek 1: Uzavírání účetních knih účetního období (31. 12.).....	23
Graf 1: Porovnání výnosů do základu daně z příjmů právnických osob	42
Graf 2: Porovnání nákladů do základu daně z příjmů právnických osob	42

8 SEZNAM ZKRATEK

ČÚS	České účetní standardy
DPH	daň z přidané hodnoty
DPPO	daň z příjmů právnických osob
MF ČR	Ministerstvo finanční České republiky
OZ	Občanský zákoník
SP	sociální pojištění
s. r. o.	společnost s ručením omezeným
ZDP	Zákon o dani z příjmů
ZDPH	Zákon o dani z přidané hodnoty
ZP	zdravotní pojištění
ZÚ	Zákon o účetnictví

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha I: Přiznání k dani z příjmů právnických osob

Příloha II: Rozvaha k 31. 12. 2019

Příloha III: Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2019

Příloha IV: Použitá směrná účtová osnova

10 PŘÍLOHY

Příloha I: Přiznání k dani z příjmů právnických osob

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Vytištěno aplikací **EPO**

Finančnímu úřadu pro / Specializovanému finančnímu úřadu

Územnímu pracovišti v, ve, pro

01 Daňové identifikační číslo

02 Identifikační číslo

03 Daňové přiznání¹⁾

 řádné ~~dodatečné~~ ~~XXXX~~

Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání zjištěny dne

04 Kód rozlišení typu přiznání

Základní investiční fond podle § 17b zákona²⁾ ano ne

Zdaňovací období podle § 21a písm. zákona

Počet příloh II. oddílu

Počet zvláštních příloh³⁾

Počet samostatných příloh⁴⁾

otisk podacího razítka finančního úřadu

PŘIZNÁNÍ

k dani z příjmů právnických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) za zdaňovací období nebo za období, za které se podává daňové přiznání

od do

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi

05 Název poplatníka

06 Sídlo⁵⁾

a) ulice a číslo orientační, část obce a číslo popisné

b) obec

c) PSČ

d) stát/kód státu

e) číslo telefonu

07 Kategorie účetní jednotky

Kód

08 Přiznání zpracoval a předložil poradce¹⁾

 ~~XXXX~~ ne

09 Plná moc poradce k zastupování uložena u finančního úřadu dne²⁾

10 Zákonná povinnost ověření účetní závěrky auditorem¹⁾

 ~~XXXX~~ ne

11 Účetní závěrka nebo přehledy o majetku a závazcích a o příjmech a výdajích, přiloženy^{1), 2)}

 ano ~~XXXX~~ ano ne

12 Transakce uskutečněné se spojenými osobami⁶⁾

Kód

13 Hlavní (převažující) činnost

Kód klasifikace CZ-NACE⁷⁾

II. ODDÍL – daň z příjmů právnických osob (dále jen „daň“)

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
10 ^{a)}	Výsledek hospodaření (zisk +, ztráta - ^{a)}) nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji ^{b)} ke dni 31.12.2019	439 382	
20 ^{a)}	Částky neoprávněně zkracující příjmy (§ 23 odst. 3 písm. a) bod 1 zákona) a hodnota nepeněžních příjmů (§ 23 odst. 6 zákona), pokud nejsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10		
30 ^{a)}	Částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. a) zákona, s výjimkou § 23 odst. 3 písm. a) bodů 1 a 2 zákona, zvyšuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji na ř. 10		
40	Výdaje (náklady) neuznávané za výdaje (náklady) vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů (§ 25 nebo 24 zákona), pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji na ř. 10	203 498	
50	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku (§ 26 a § 32a zákona) uplatněné v účetnictví převyšují odpisy tohoto majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona		
61 ^{a)}	Úprava základu daně podle § 23 odst. 8 zákona v případě zrušení poplatníka s likvidací		
62 ^{a)}			
63	Částky, o které se podle § 23e, § 23g, § 23h a § 38fa zákona zvyšuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
70	Mezisoučet (ř. 20 + 30 + 40 + 50 + 61 + 62 + 63)	203 498	
100	Příjmy, které nejsou předmětem daně podle § 18 odst. 2 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
101	Příjmy, jež u veřejně prospěšných poplatníků nejsou předmětem daně podle § 18a odst. 1 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
109 ^{a)}	Příjmy osvobozené od daně podle § 19b zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
110 ^{a)}	Příjmy osvobozené od daně podle § 19 zákona, pokud jsou zahrnuty ve výsledku hospodaření nebo v rozdílu mezi příjmy a výdaji (ř. 10)	202 208	
111 ^{a)}	Částky, o které se podle § 23 odst. 3 písm. b) zákona snižuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
112 ^{a)}	Částky, o které lze podle § 23 odst. 3 písm. c) zákona snížit výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
120	Příjmy nezahmované do základu daně podle § 23 odst. 4 písm. a) zákona		
130	Příjmy nezahmované do základu daně podle § 23 odst. 4 písm. b) zákona		
140 ^{a)}	Příjmy a částky podle § 23 odst. 4 zákona, s výjimkou příjmů podle § 23 odst. 4 písm. a) a b) zákona, nezahmované do základu daně		
150	Rozdíl, o který odpisy hmotného a nehmotného majetku stanovené podle § 26 až 33 zákona převyšují odpisy tohoto majetku uplatněné v účetnictví	11 740	
160 ^{a)}	Souhm jednotlivých rozdílů, o které částky výdajů (nákladů) vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů převyšují náklady uplatněné v účetnictví		
161 ^{a)}	Úprava základu daně podle § 23 odst. 8 zákona v případě zrušení poplatníka s likvidací		
162 ^{a)}			
163	Částky, o které se podle § 23e, § 23g a § 38fa zákona snižuje výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 10)		
170	Mezisoučet (ř. 100 + 101 + 109 + 110 + 111 + 112 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160 + 161 + 162 + 163)	213 948	

Identifikační číslo

123456789

Daňové identifikační číslo

C Z 1 2 3 4 5 6 7 8 9

A. Rozdělení výdajů (nákladů), které se neuznávají za výdaje (náklady) vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, uvedených na řádku 40 podle účtových skupin účtové třídy – náklady

Řádek	Název účtové skupiny (včetně číselného označení)	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	51 - Služby	161 575	
2	54 - Provozní náklady	39 841	
3	56 - Finanční náklady	2 082	
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13	Celkem	203 498	

B. Odpisy hmotného a nehmotného majetku

a) Daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle § 24 odst. 2 písm. a) zákona

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 1		
2	(neobsazeno)	X	X
3	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 2		
4	Odpisy hmotného a nehmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 3		
5	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 4		
6	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 5	11 740	
7	Odpisy hmotného majetku zařazeného do odpisové skupiny 6		
8	Odpisy hmotného majetku podle § 30 odst. 4 zákona, ve znění účinném do 31. prosince 2007		
9	Odpisy hmotného majetku podle § 30 odst. 4 až 6 a § 30b zákona		
10	Odpisy nehmotného majetku podle § 32a zákona, zaevidovaného do majetku poplatníka ve zdaňovacích obdobích započatých v roce 2004 a později		
11	Daňové odpisy hmotného a nehmotného majetku celkem	11 740	

b) Účetní odpisy hmotného a nehmotného majetku uplatněné jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů podle § 24 odst. 2 písm. v) zákona

12	Účetní odpisy, s výjimkou uvedenou v § 25 odst. 1 písm. zg) zákona, u hmotného majetku, který není vymezen pro účely zákona jako hmotný majetek, a nehmotného majetku, který se neodpisuje podle tohoto zákona, uplatněné podle § 24 odst. 2 písm. v) zákona jako výdaj (náklad) k dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů. Pro nehmotný majetek zaevidovaný do majetku poplatníka do 31. prosince 2000 se použije zákon ve znění platném do uvedeného data, a to až do doby jeho vyřazení z majetku poplatníka		
----	---	--	--

C. Odpis pohledávek zahrnovaný do výdajů (nákladů) k dosažení, zajištění a udržení příjmů a zákonné rezervy a zákonné opravné položky vytvořené podle zákona č. 593/1992 Šb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o rezervách“)

a) Odpis neuhrazených pohledávek zahrnovaný do daňových výdajů (nákladů) a zákonné opravné položky k pohledávkám, mimo bankovních opravných položek podle § 5 zákona o rezervách – vyplňují všichni poplatníci

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	(neobsazeno)	X	X
2	(neobsazeno)	X	X
3	Opravné položky k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení vytvořené podle § 8 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
4	Stav zákonných opravných položek k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení (§ 8 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
5	Stav nepromlčených pohledávek splatných po 31. prosinci 1994, k nimž lze tvořit zákonné opravné položky (§ 8a zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
6	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám vytvořené podle § 8a zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
7	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám splatným po 31. prosinci 1994 (§ 8a zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
8	Opravné položky k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh vytvořené podle § 8b zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
9	Stav zákonných opravných položek k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh (§ 8b zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
10	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám, vytvořené podle § 8c zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
11	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám vytvořených podle § 8c zákona o rezervách ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
12	Úhm hodnot pohledávek nebo požizovacích oen pohledávek nabytých postoupením, uplatněných v daném zdaňovacím období, za které se podává daňové přiznání jako výdaj (náklad) na dosažení, zajištění a udržení příjmů podle § 24 odst. 2 písm. y) zákona		

b) Bankovní rezervy a opravné položky podle § 5 zákona o rezervách – vyplňují pouze banky

13	Průměrný stav rozvahové hodnoty nepromlčených pohledávek z úvěrů podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách		
14 ^{a)}	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů, vytvořené podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
15	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů (§ 5 odst. 2 písm. a) zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		
16	Průměrný stav poskytnutých bankovních záruk za úvěry podle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách		
17 ^{a)}	Rezervy na poskytnuté bankovní záruky za úvěry, vytvořené podle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
18	Stav zákonných rezerv na poskytnuté bankovní záruky za úvěry (§ 5 odst. 2 písm. b) zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

c) Opravné položky podle § 5a zákona o rezervách – vyplňují pouze spořitelni a úvěrní družstva a ostatní finanční instituce

19	Průměrný stav rozvahové hodnoty nepromlčených pohledávek z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru, bez příslušenství, v openění nesníženém o opravné položky již vytvořené (§ 5a odst. 3 zákona o rezervách)		
20	Výše základního kapitálu k poslednímu dni zdaňovacího období (§ 5a odst. 4 zákona o rezervách)		
21 ^{a)}	Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru, vytvořené podle § 5a odst. 4 zákona o rezervách za dané zdaňovací období		
22	Stav zákonných opravných položek k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě smlouvy o úvěru (§ 5a odst. 4 zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

d) Rezervy v pojišťovnictví – vyplňují pouze pojišťovny

23	Rezervy v pojišťovnictví vytvořené podle § 6 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
24	Stav rezerv v pojišťovnictví (§ 6 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		

e) Rezerva na opravy hmotného majetku – vyplňují všichni poplatníci

25	Rezerva na opravy hmotného majetku vytvořená podle § 7 zákona o rezervách v daném zdaňovacím období		
26	Stav rezerv na opravy hmotného majetku (§ 7 zákona o rezervách) ke konci zdaňovacího období		

f) Ostatní zákonné rezervy – vyplňují pouze poplatníci oprávnění k jejich tvorbě a použití

27	Rezerva na pěstební činnost vytvořená podle § 9 zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
28	Stav rezervy na pěstební činnost (§ 9 zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		
29 ^{a)}	Ostatní rezervy vytvořené podle § 10 zákona o rezervách v daném zdaňovacím období		

g) Rezerva na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů – vyplňují pouze poplatníci oprávnění k její tvorbě a použití

30	Rezerva na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů vytvořená podle § 11a až 11c zákona o rezervách v daném období, za které se podává daňové přiznání		
31	Stav rezervy na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů (§ 11a až 11c zákona o rezervách) ke konci období, za které se podává daňové přiznání		

D. (neobsazeno)

E. Odečet daňové ztráty od základu daně podle § 34 odst. 1 až 3 zákona^{a)} (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které se podává daňové přiznání, v němž daňová ztráta vznikla od – do	Celková výše daňové ztráty vymeřené nebo přiznané za období uvedené ve sl. 1	Část daňové ztráty ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících zdaňovacích obdobích	odečtená v daném zdaňovacím období	kterou lze odečíst v následujících zdaňovacích obdobích
0	1	2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	Celkem				

F. Odpočty podle § 34 odst. 4 zákona

a) (neobsazeno)

b) Uplatňování odpočtu na podporu výzkumu a vývoje od základu daně podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které je podáváno daňové přiznání, v němž vznikl nárok na odpočet podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona od – do	Celková výše nároku na odpočet na podporu výzkumu a vývoje vzniklá v období uvedeném ve sl. 1	Část nároku na odpočet ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících obdobích	odečtená v daném období	kterou lze odečíst v následujících obdobích
0	1	2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5	Celkem				

c) Uplatňování odpočtu na podporu odborného vzdělávání od základu daně podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona (vyplní se v celých Kč)

Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které je podáváno daňové přiznání, v němž vznikl nárok na odpočet podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona od – do	Celková výše nároku na odpočet na podporu odborného vzdělávání vzniklá v období uvedeném ve sl. 1	Část nároku na odpočet ze sl. 2		
			odečtená v předcházejících obdobích	odečtená v daném období	kterou lze odečíst v následujících obdobích
0	1	2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5	Celkem				

G. Celková hodnota bezúplatných plnění, kterou lze podle § 20 odst. 8 zákona uplatnit jako odečet od základu daně sníženého podle § 34 zákona³⁾

Řádek	Název položky	Vypní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Celková hodnota bezúplatných plnění poskytnutých na účely vymezené v § 20 odst. 8 zákona pro odečet ze základu daně sníženého podle § 34 zákona		
2	(neobsazeno)	X	X

H. Rozčlenění celkového nároku na slevy na dani (§ 35 odst. 1 a § 35a nebo § 35b zákona), který lze uplatnit na ř. 300⁴⁾

Řádek	Název položky	Vypní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Sleva podle § 35 odst. 1 písm. a) zákona		
2	Sleva podle § 35 odst. 1 písm. b) zákona		
3	(neobsazeno)	X	X
4	Úhm slev podle § 35 odst. 1 zákona (ř. 1 + 2)		
5 ⁵⁾	Sleva podle § 35a ¹⁾ nebo 35b ¹⁾ zákona		

I. Zápočet daně zaplacené v zahraničí⁶⁾

Počet samostatných příloh

Řádek	Název položky	Vypní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1 ¹⁾	Úhm daní zaplacených v zahraničí, o které lze snížit daňovou povinnost metodou úplného zápočtu		
2 ²⁾	Úhm daní zaplacených v zahraničí, u nichž lze uplatnit metodu prostého zápočtu (úhm částek z ř. 3 samostatných příloh k tabulce I)		
3 ³⁾	Úhm částek daní zaplacených v zahraničí, o které lze snížit daňovou povinnost metodou prostého zápočtu (úhm částek z ř. 7 samostatných příloh k tabulce I)		
4	Výše daní zaplacených v zahraničí, kterou lze započíst metodou úplného a prostého zápočtu (součet částek z ř. 1 a 3)		
5	Výše daní zaplacených v zahraničí, kterou nelze započíst (kladný rozdíl mezi částkami na ř. 2 a 3, zvýšený o kladný rozdíl mezi částkami na ř. 4 a na ř. 320 II. oddílu)		

J. Rozdělení některých položek v případě komanditní společnosti⁴⁾ (vypní se v celých Kč)

Řádek	Název položky a číslo řádku II. oddílu, případně číslo řádku vyznačené tabulkou přílohy č. 1 II. oddílu, s nímž souvisí částka ze sloupce 2 nebo 3 této tabulky	Částka připadající na komplementáře	Částka připadající na komanditisty	Částka za komanditní společnost jako celek (sl. 2 + 3)
0	1	2	3	4
1	Základ daně nebo daňová ztráta z ř. 200 (ř. 201)			
2	Úhm vyňatých příjmů (základů daně a daňových ztrát) podléhajících zdanění v zahraničí (ř. 210)			
3	Nárok na odečet podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona (příslušný řádek sl. 2 tabulky F/c)			
4	Nárok na odečet podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona (příslušný řádek sl. 2 tabulky F/b)			
5	Hodnota bezúplatných plnění poskytnutých na účely vymezené v § 20 odst. 8 zákona (ř. 1 tabulky G)			
6	(neobsazeno)	X	X	X
7	Celkový nárok na slevy na dani podle § 35 odst. 1 zákona (ř. 4 tabulky H)			
8	(neobsazeno)	X	X	X
9	Úhm daně zaplacené v zahraničí, kterou lze započíst metodou úplného a prostého zápočtu (ř. 4 tabulky I)			

K. Vybrané ukazatele hospodaření

Řádek	Název položky	Měrná jednotka	Vypní	
			poplatník	finanční úřad
1	Roční úhm čistého obratu	Kč	1 106 260	
2	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců, zaokrouhlený na celé číslo	osoby	0	

Řádek		Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
200	Základ daně před úpravou o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vymezení, a před snížením o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona, nebo daňová ztráta před úpravou o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vymezení (ř. 10 + 70 – 170) ^{*)}	428 932	
201	Část základu daně nebo daňové ztráty připadající na komplementáře ^{*)} , ⁴⁾		
210 ^{*)}	Úhm vyňatých příjmů (základů daně a daňových ztrát) podléhajících zdanění v zahraničí ^{*)}		
220	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vymezení, před snížením o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona ^{*)} nebo daňová ztráta po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vymezení (ř. 200 – 201 – 210) ^{*)}	428 932	

Řádek		Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
230	Odečet daňové ztráty podle § 34 odst. 1 zákona ^{*)}		
240 ^{*)}			
241			
242	Odečet nároku na odpočet na podporu výzkumu a vývoje podle § 34 odst. 4 a § 34a až § 34e zákona		
243	Odečet nároku na odpočet na podporu odborného vzdělávání podle § 34 odst. 4 a § 34f až § 34h zákona		
250	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vymezení, snížený o položky podle § 34, před snížením o položky podle § 20 odst. 7 nebo odst. 8 zákona ^{*)} (ř. 220 – 230 – 240 – 241 – 242 – 243)	428 932	

251	Částka podle § 20 odst. 7 zákona, o níž mohou veřejně prospěšní poplatníci (§ 17a zákona) dále snížit základ daně uvedený na ř. 250		
260	Odečet bezúplatných plnění podle § 20 odst. 8 zákona (nejvýše 10 % z částky na ř. 250) ^{*)}		
270	Základ daně po úpravě o část základu daně (daňové ztráty) připadající na komplementáře a o příjmy podléhající zdanění v zahraničí, u nichž je uplatňováno vymezení, snížený o položky podle § 34 a částky podle § 20 odst. 7 nebo 8 zákona, zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů ^{*)} (ř. 250 – 251 – 260)	428 000	

280	Sazba daně (v %) podle § 21 odst. 1 nebo odst. 2 anebo odst. 3 zákona, ve spojení s § 21 odst. 6 zákona	19	
290	Daň $\frac{\text{ř. 270} \times \text{ř. 280}}{100}$	81 320	

300	Slevy na dani podle § 35 odst. 1 a § 35a nebo § 35b zákona (nejvýše do částky na ř. 290) ^{*)}		
301			
310	Daň upravená o položky uvedené na ř. 300 a 301 (ř. 290 – 300 ± 301) ^{*)}	81 320	

319 ^{*)}	Snížení daně podle § 38fa zákona		
320	Zápočet daně zaplacené v zahraničí na daň uvedenou na ř. 310 ^{*)} (nejvýše do částky uvedené na ř. 310 po snížení daně na ř. 319)		
330	Daň po snížení na ř. 319 a po zápočtu na ř. 320 (ř. 310 – 319 – 320), zaokrouhlená na celé Kč nahoru ^{*)}	81 320	

331 ^{*)}	Samostatný základ daně podle § 20b zákona, zaokrouhlený na celé tisícikoruny dolů ^{*)}		
332	Sazba daně (v %) podle § 21 odst. 4 zákona, ve spojení s § 21 odst. 6 zákona		
333	Daň ze samostatného základu daně $\frac{\text{ř. 331} \times \text{ř. 332}}{100}$, zaokrouhlená na celé Kč nahoru		
334	Zápočet daně zaplacené v zahraničí na daň ze samostatného základu daně (nejvýše do částky uvedené na ř. 333)		
335	Daň ze samostatného základu daně po zápočtu (ř. 333 – 334), zaokrouhlená na celé Kč nahoru		

340	Celková daň (ř. 330 + 335)	81 320	
-----	----------------------------	--------	--

360	Poslední známá daň pro účely stanovení výše a periodicity záloh podle § 38a odst. 1 zákona (ř. 340 – 335 = ř. 330)	81 320	
-----	--	--------	--

III. ODDÍL – (neobsazeno)

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	(neobsazeno)	X	X
2	(neobsazeno)	X	X
3	(neobsazeno)	X	X

IV. ODDÍL – dodatečné daňové přiznání

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Poslední známá daň		
2	Nově zjištěná daň (ř. 340 II. oddílu)		
3	Zvýšení (+), snížení (-) daně (ř. 2 – ř. 1)		
4	Poslední známá daňová ztráta		
5	Nově zjištěná daňová ztráta (ř. 220 II. oddílu)		
6	Zvýšení (+), snížení (-) daňové ztráty (ř. 5 – ř. 4)		

V. ODDÍL – placení daně

Řádek	Název položky	Vyplní v celých Kč	
		poplatník	finanční úřad
1	Na zálohách (§ 38a zákona) zapláceno	63 840	
2 ^{a)}	Na zajištění daně sraženo plátem (§ 38e zákona)		
3 ^{b)}	Uplatňovaný zápočet daně vybrané srážkou (§ 36 odst. 8 zákona)		
4	Nedoplatek (-) (ř. 1 + ř. 2 + ř. 3 – ř. 340 II. oddílu) < 0 Přeplatek (+) (ř. 1 + ř. 2 + ř. 3 – ř. 340 II. oddílu) > 0	-17 480	

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepisující osobě:	Kód podepisující osoby: <input type="text"/>	
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby <input style="width: 100%;" type="text"/>		
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby <input style="width: 100%;" type="text"/>		
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.) Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě <input style="width: 100%;" type="text"/>		
Jméno Příjmení/předseda představenstva <input style="width: 100%;" type="text"/>		
Osoba oprávněná k podpisu		
Datum <input style="width: 150px;" type="text"/>	Otisk razítka <input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	Vlastnoruční podpis osoby oprávněné k podpisu <input style="width: 200px; height: 30px;" type="text"/>

Vysvětlivky:

- 1) Nehodící se škrtněte
- 2) Vyplní finanční úřad
- 3) V případě vykázání ztráty nebo daňové ztráty se uvede částka se znaménkem minus (-)
- 4) Vyplní pouze poplatník, který je komanditní společností
- 5) Pokud poplatníkem daně je komanditní společnost, uvede pouze částky připadající na komanditisty
- 6) Při podání dodatečného daňového přiznání podle § 141 odst. 2 nebo 4 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů anebo podle § 38u zákona, budou na zvláštní příloze uvedeny důvody pro jeho podání. Při elektronickém podání těchto dodatečných daňových přiznání je součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu textové pole pro vyplnění zvláštní přílohy.
- 7) Účetní závěrka nebo přehled o majetku a závazcích a přehled o příjmech a výdajích, jako příloha vyznačená pod položkou 11 v I. oddílu, je součástí daňového přiznání (§ 72 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů). Pro účely elektronického podání daňového přiznání se Účetní závěrkou rozumí elektronické přílohy Vybrané údaje z Rozvahy a Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty, popřípadě Vybrané údaje z Přehledu o změnách vlastního kapitálu a Vybrané údaje z Přehledu o peněžních tocích, které jsou součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu, a Opís Přilohy účetní závěrky, vkládaný s použitím E-přílohy jako samostatný soubor ve formátu .doc, .docx, .txt, .xls, .xlsx, .rtf, .pdf nebo .jpg. Přehledy o majetku a závazcích a příjmech a výdajích a Účetní závěrky, pro které nejsou v programovém vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu k dispozici elektronické přílohy se závazně stanovným uspořádáním údajů (se stafovenou strukturou), lze účinně elektronicky podat prostřednictvím E-příloh, umožňujících vložení souboru ve formátu .doc, .docx, .txt, .xls, .xlsx, .rtf, .pdf nebo .jpg.
- 8) Bude-li vyplněn některý z takto označených řádků, je nutné ve smyslu dílčích pokynů pro jejich vyplnění rozvést na zvláštní příloze věcnou náplň částky vykázané na příslušném řádku, popřípadě její propočet. Při elektronickém podání daňového přiznání jsou textová pole pro vyplnění zvláštních příloh součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu.
- 9) Výpočet vykázané částky nebo uvedení dalších údajů k takto označenému řádku se provede na samostatné příloze. Tiskopisy samostatných příloh vydává Ministerstvo financí. Pro účely elektronického podání daňového přiznání jsou elektronické verze těchto tiskopisů součástí programového vybavení aplikace Elektronická podání pro finanční správu.
- 10) § 17 odst. 3 zákona

**Příloha k priznání k dani z příjmu právnických osob
za zdaňovací období nebo za období od 01.01.2019 do 31.12.2019**

Daňový subjekt	Bytové družstvo XYZ
IČ / RČ / DIČ	123456789 / CZ123456789
Sídlo / Bydliště nebo Místo podnikání	Ulice 123, 11111 MĚSTO

Zvláštní příloha k řádku č.110 II. oddílu

Příjmy osvobozené podle § 19 odst. 1, písm. c)

příjem z nájemného družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a z úhrady za plnění poskytované s užíváním tohoto bytu nebo nebytového prostoru plynoucí na základě nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a jeho členem; obdobně to platí pro společnost s ručením omezeným a jejího společníka a pro spolek a jeho člena

Kč 202 208,00 příjmy dle § 19 odst. 1, písm. c), nájemné od členů družstva pokrývající náklady vynaložené na členy družstva v roce 2019

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha II: Rozvaha k 31. 12. 2019

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č.500/2002 Sb.

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu - základní
ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Bytové družstvo XYZ

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

IC							
1	2	3	4	5	6	7	8

Ulice
Město
PSČ

Číslo položky a	Aktiva b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	10 477		10 477	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	262		262	
B.	Stálá aktiva	3	5 703		5 703	
C.	Oběžná aktiva	37	4 504		4 504	
D.	Časové rozlišení aktiv	74	8		8	
	Kontrolní číslo (ř. 01 až 74)	99	20 954		20 954	

Číslo položky a	Pasiva b	Číslo řádku c	Stav v běžném	Stav v minulém
			účetním období 5	účetním období 6
	PASIVA CELKEM	101	10 477	
A.	Vlastní kapitál	102	9 520	
B+C	Cizí zdroje	124	957	
B.	Rezervy	125		
C.	Závazky	130	957	
D.	Časové rozlišení pasiv	164		
	Kontrolní číslo (součet ř. 101 až 198)	199	20 954	

Sestaveno dne: 17.11.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky: bytové družstvo	Předmět podnikání: pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha III: Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2019

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č.500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ve zkráceném rozsahu ke dni 31.12.2019 (v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Bytové družstvo XYZ

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

IC							
1	2	3	4	5	6	7	8

Ulice
Město
PSČ

Označení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	527	
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	218	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace	8		
D.	Osobní náklady	9		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	579	
F.	Ostatní provozní náklady	24	449	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	439	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	4	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-4	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	435	
L.	Daň z příjmů	50	81	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	354	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	354	
*	Čistý obrát za účetní období	56	1 106	
	Kontrolní číslo (součet řádků 01 až 56)	99	4 542	

Pozn.:

Sestaveno dne: 17.11.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky bytové družstvo	Předmět podnikání pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha IV: Použitá směrná účtová osnova

01 - Dlouhodobý nehmotný majetek

012 - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje

013 - Software

014 - Ostatní ocenitelná práva

015 - Goodwill

019 - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek

02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný

021 - Stavby

022 - Hmotné movité věci a jejich soubory

025 - Pěstitelské celky trvalých porostů

026 - Dospělá zvířata a jejich skupiny

029 - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

03 - Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný

031 - Pozemky

032 - Umělecká díla a sbírky

04 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

041 - Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku

042 - Pořízení dlouhodobého hmotného majetku

043 - Pořízení dlouhodobého finančního majetku

05 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek

051 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

052 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

053 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

06 - Dlouhodobý finanční majetek

061 - Podíly v ovládaných a řízených osobách

062 - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

063 - Ostatní cenné papíry a podíly

065 - Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

066 - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba

067 - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv

068 - Ostatní zápůjčky a úvěry

069 - Jiný dlouhodobý finanční majetek

07 - Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku

072 - Oprávky k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje

073 - Oprávky k softwaru

074 - Oprávky k ocenitelným právům

075 - Oprávky ke goodwillu

079 - Oprávky k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku

08 - Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku

081 - Oprávky ke stavbám

082 - Oprávky k hmotným movitým věcem a jejich souborům

085 - Oprávky k pěstitelským celkům trvalých porostů

086 - Oprávky k dospělým zvířatům a jejich skupinám

089 - Oprávky k jinému dlouhodobému hmotnému majetku

09 - Opravné položky k dlouhodobému majetku

091 - Opravná položka k dlouhodobému nehmotnému majetku

092 - Opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku

093 - Opravná položka k dlouhodobému nedokončenému nehmotnému majetku

094 - Opravná položka k dlouhodobému nedokončenému hmotnému majetku

095 - Opravná položka k poskytnutým zálohám na dlouhodobý majetek

096 - Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku

097 - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

098 - Oprávky k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku

11 - Materiál

111 - Pořízení materiálu

112 - Materiál na skladě

119 - Materiál na cestě

12 - Zásoby vlastní činnosti

121 - Nedokončená výroba

122 - Polotovary

123 - Výrobky

124 - Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny

13 - Zboží

131 - Pořízení zboží

132 - Zboží na skladě a v prodejnách

139 - Zboží na cestě

15 - Poskytnuté zálohy na zásoby

151 - Poskytnuté zálohy na materiál

152 - Poskytnuté zálohy na zvířata

153 - Poskytnuté zálohy na zboží

19 - Opravné položky k zásobám

191 - Opravná položka k materiálu

192 - Opravná položka k nedokončené výrobě

193 - Opravná položka k polotovarům

194 - Opravná položka k výrobkům

195 - Opravná položka k mladým a ostatním zvířatům a jejich skupinám

196 - Opravná položka ke zboží

197 - Opravná položka k zálohám na materiál

198 - Opravná položka k zálohám na zvířata

199 - Opravná položka k zálohám na zboží

21 - Peněžní prostředky v pokladně

211 - Pokladna

213 - Ceniny

22 - Peněžní prostředky na účtech

221 - Bankovní účty

23 - Krátkodobé úvěry

231 - Krátkodobé úvěry

232 - Eskontní úvěry

24 - Krátkodobé finanční výpomoci

241 - Emitované krátkodobé dluhopisy

249 - Ostatní krátkodobé finanční výpomoci

25 - Krátkodobý finanční majetek

251 - Majetkové cenné papíry k obchodování

252 - Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly

253 - Dluhové cenné papíry k obchodování

255 - Vlastní dluhopisy

256 - Dluhové cenné papíry se splatností do jednoho roku držené do splatnosti

257 - Ostatní cenné papíry

259 - Pořizování krátkodobého finančního majetku

26 - Převody mezi finančními účty

261 - Peníze na cestě

29 - Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku

291 - Opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku

31 - Pohledávky (krátkodobé i dlouhodobé)

311 - Odběratelé

313 - Pohledávky za eskontované cenné papíry

314 - Poskytnuté provozní zálohy

315 - Ostatní pohledávky

32 - Závazky (krátkodobé)

321 - Dodavatelé 322 - Směnky k úhradě

324 - Přijaté provozní zálohy

325 - Ostatní závazky

33 - Zúčtování se zaměstnanci a institucemi

331 - Zaměstnanci

333 - Ostatní závazky vůči zaměstnancům

335 - Pohledávky za zaměstnanci

336 - Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

34 - Zúčtování daní a dotací

341 - Daň z příjmů

342 - Ostatní přímé daně

343 - Daň z přidané hodnoty

345 - Ostatní daně a poplatky

346 - Dotace ze státního rozpočtu

347 - Ostatní dotace

349 - Spojovací účet k DPH

35 - Pohledávky za společníky

351 - Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

352 - Pohledávky - podstatný vliv

353 - Pohledávky za upsaný základní kapitál

354 - Pohledávky za společníky při úhradě ztráty

355 - Ostatní pohledávky za společníky obchodní korporace

358 - Pohledávky ke společníkům společnosti

36 - Závazky ke společníkům

361 - Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba

- 362 - Závazky - podstatný vliv
- 364 - Závazky ke společníkům při rozdělování zisku
- 365 - Ostatní závazky ke společníkům obchodní korporace
- 366 - Závazky ke společníkům a členům družstva ze závislé činnosti
- 367 - Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů
- 368 - Závazky ke společníkům společnosti

37 - Jiné pohledávky a závazky

- 371 - Pohledávky z prodeje závodu
- 372 - Závazky z koupě závodu
- 373 - Pohledávky a závazky z pevných termínových operací
- 374 - Pohledávky z nájmu a pachtu
- 375 - Pohledávky z emitovaných dluhopisů
- 376 - Nakoupené opce
- 377 - Prodané opce
- 378 - Jiné pohledávky
- 379 - Jiné závazky

38 - Přechnodné účty aktiv a pasiv

- 381 - Náklady příštích období
- 382 - Komplexní náklady příštích období
- 383 - Výdaje příštích období
- 384 - Výnosy příštích období
- 385 - Příjmy příštích období
- 388 - Dohadné účty aktivní
- 389 - Dohadné účty pasivní

39 - Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování

- 391 - Opravná položka k pohledávkám
- 395 - Vnitřní zúčtování
- 398 - Spojovací účet při sdružení

41 - Základní kapitál a kapitálové fondy

- 411 - Základní kapitál
- 412 - Ážio
- 413 - Ostatní kapitálové fondy
- 414 - Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků
- 416 - Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací

417 - Rozdíly z přeměn obchodních korporací

418 - Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací

419 - Změny základního kapitálu

42 - Fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření

421 - Rezervní fondy

422 - Nedělitelný fond

423 - Statutární fondy

424 - Ostatní fondy ze zisku

426 - Jiný výsledek hospodaření minulých let

428 - Nerozdělený zisk minulých let

429 - Neuhrazená ztráta minulých let

43 - Výsledek hospodaření

431 - Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení

432 - Zálohy na podíly na zisku

45 - Rezervy

451 - Rezervy podle zvláštních právních předpisů

453 - Rezerva na daň z příjmů

459 - Ostatní rezervy

46 - Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

461 - Dlouhodobé úvěry

47 - Dlouhodobé závazky

471 - Dlouhodobé závazky - ovládaná nebo ovládající osoba

472 - Dlouhodobé závazky - podstatný vliv

473 - Emitované dluhopisy

474 - Závazky z nájmu a pachtu

475 - Dlouhodobé přijaté zálohy

478 - Dlouhodobé směnky k úhradě

479 - Jiné dlouhodobé závazky

48 - Odložený daňový závazek a pohledávka

481 - Odložený daňový závazek a pohledávka

49 - Individuální podnikatel

491 - Účet individuálního podnikatele

50 - Spotřebované nákupy

501 - Spotřeba materiálu

502 - Spotřeba energie

503 - Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek

504 - Prodané zboží

51 - Služby

511 - Opravy a udržování

512 - Cestovné

513 - Náklady na reprezentaci

518 - Ostatní služby

52 - Osobní náklady

521 - Mzdové náklady

522 - Příjmy společníků a členů družstva ze závislé činnosti

523 - Odměny členům orgánů obchodních korporací

524 - Zákonné sociální a zdravotní pojištění

525 - Ostatní sociální pojištění

526 - Zdravotní a sociální poj. individuálního podnikatele

527 - Zákonné sociální náklady

528 - Ostatní sociální náklady

53 - Daně a poplatky

531 - Daň silniční

532 - Daň z nemovitých věcí

538 - Ostatní daně a poplatky

54 - Jiné provozní náklady

541 - Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

542 - Prodaný materiál

543 - Dary

544 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení

545 - Ostatní pokuty a penále

546 - Odpis pohledávky

547 - Mimořádné provozní náklady

548 - Ostatní provozní náklady

549 - Manka a škody z provozní činnosti

55 - Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti

551 - Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

552 - Tvorba a zúčtování zákonných rezerv podle zvláštních právních předpisů

554 - Tvorba a zúčtování ostatních rezerv

555 - Tvorba a zúčtování komplexních nákladů příštích období

557 - Zúčtování oprávkky k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku

558 - Tvorba a zúčtování zákonných opravných položek v provozní činnosti

559 - Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti

56 - Finanční náklady

561 - Prodané cenné papíry a podíly

562 - Úroky

563 - Kursové ztráty

564 - Náklady z přecenění cenných papírů

565 - Náklady z finančního majetku

566 - Náklady z derivátových operací

567 - Mimořádné finanční náklady

568 - Ostatní finanční náklady

569 - Manka a škody na finančním majetku

57 - Rezervy a opravné položky ve finanční oblasti

574 - Tvorba a zúčtování finančních rezerv

579 - Tvorba a zúčtování opravných položek ve finanční činnosti

58 - Změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace

581 - Změna stavu nedokončené výroby

582 - Změna stavu polotovarů

583 - Změna stavu výrobků

584 - Změna stavu zvířat

585 - Aktivace materiálu a zboží

586 - Aktivace vnitropodnikových služeb

587 - Aktivace dlouhodobého nehmotného majetku

588 - Aktivace dlouhodobého hmotného majetku

59 - Daně z příjmů, převodové účty a rezerva na daň z příjmů

591 - Daň z příjmů splatná

592 - Daň z příjmů odložená

593 - Tvorba a zúčtování rezervy na daň z příjmů

595 - Dodatečné odvody daně z příjmů

596 - Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům

597 - Převod provozních nákladů

598 - Převod finančních nákladů

599 - Náklady hospodářských středisek

60 - Tržby za vlastní výkony a zboží

601 - Tržby za vlastní výrobky

602 - Tržby z prodeje služeb

604 - Tržby za zboží

64 - Jiné provozní výnosy

641 - Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

642 - Tržby z prodeje materiálu

644 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení

646 - Výnosy z odepsaných pohledávek

647 - Mimořádné provozní výnosy

648 - Ostatní provozní výnosy

66 - Finanční výnosy

661 - Tržby z prodeje cenných papírů a podílů

662 - Úroky

663 - Kursové zisky

664 - Výnosy z přecenění cenných papírů

665 - Výnosy z finančního majetku

666 - Výnosy z derivátových operací

667 - Mimořádné finanční výnosy

668 - Ostatní finanční výnosy

69 - Převodové účty

697 - Převod provozních výnosů

698 - Převod finančních výnosů

699 - Výnosy hospodářských středisek

70 - Účty rozvahné

701 - Počáteční účet rozvahný

702 - Konečný účet rozvahný

71 - Účet zisků a ztrát

710 - Účet zisků a ztrát

75 až 79 - Podrozvahové účty