Tel: +420 385 102 520
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
kanc. Pražská 1247/24
České Budějovice
370 04

SPRÁVA DOMŮ s. r. o.
Ing. Zdeňka Ferjančičová
Čéčova 2248/44
České Budějovice
370 04

30. 11. 2019
Stanovisko k zaúčtování směny budov

Dobrý den,

zasílám Vám aktualizované stanovisko k Vašemu dotazu k zaúčtování směny budov. Vycházím z předpokladu, že směňovaný majetek byl na obou stranách oceněn znalcem (protože město přeceňuje majetek na reálnou hodnotu), že se ocenění směňovaného majetku vzájemně nerovná (majetek předávaný městem má vyšší znaleckou hodnotu než majetek, předávaný Správou domů) a že druhá strana je 100 % společníkem vaší s. r. o.

Abyste na straně Správy domů nemuseli hodnotu přijatého majetku, převyšující hodnotu majetku předaného, zaplatit nebo zdanit, je možné využít následný příplatek města ČB do vlastního kapitálu SD formou kapitalizace závazku Správy domů.

Majetek, předávaný Správou domů, bude mít dle Vašeho sdělení v účetnictví následující hodnoty k 29. 2. 2020:

	Pořizovací cena	Oprávky	Zůstatková cena
Budovy	15 684 390	8 796 638	6 887 752
Pozemky	2 769 370	0	2 769 370
CELKEM	18 453 760	8 796 638	9 657 122

Znalecké ocenění majetku, předávaného městem:

Majetek předávaný městem - znalecké ocenění Lannova 20	41 000 000
Majetek předávaný městem - znalecké ocenění pozemek Bezdrevská	1 200 000
Majetek předávaný městem celkem dle znaleckého ocenění	42 200 000

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Na straně Správy domů by pak mělo dojít k následujícím účetním operacím:

Popis	MD	D	Kč
1. Vyřazení majetku Správy domů z evidence	081 541 541	021 081 031	15 684 390 6 887 752 2 769 370
2. Zařazení majetku přijatého od města dle ocenění ve znaleckém posudku	021 031	641 641	41 000 000 1 200 000
3. Vykázání závazku z titulu rozdílu ocenění předaného a přijatého majetku	641	379	32 542 878
4. Následně po schválení Radou města kapitalizace závazku (příplatek do VK)	379	413	32 542 878

Okamžik účetního vyřazení majetku bude shodný s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí, což je v případě bezproblémového zápisu den, kdy doručíte návrh na vklad do podatelny katastrálního úřadu.

Správa domů bude odpisovat přijaté budovy z ocenění, jaké zaúčtovala na účet 021, tj. dle znaleckého posudku města. Na účtech 541 a 641 se jedná o daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou ve stejné výši, takže ve skutečnosti výši daně z příjmů neovlivní. Správa domů zřejmě uhradí daň z nabytí z ceny dle znaleckého posudku (rovná se též zaúčtované pořizovací ceně) - toto prosím projednejte s vaším daňovým poradcem, stejně jako ošetření DPH.

Ing. Miroslav Souček
jednatel