

Daň z příjmů fyzických osob při směně družstevních bytů

Před rokem jste koupili dvě bytové jednotky v družstevním vlastnictví za cenu 6 milionů korun (předmětem vlastnictví jsou zde členské podíly v bytovém družstvu, vysvětlení pojmů najdete v blogovém článku [zde](#)). Nyní mají členské podíly hodnotu 8 milionů. Oba byty / podíly máte v úmyslu směniti za byt v osobním vlastnictví v hodnotě 11 milionů korun, s doplatkem 3 miliony korun. V novém bytě se chystáte bydlet. Budete platit daň z příjmů fyzických osob? Na družstevních bytech vážně nesplacená anuita, hraje tato skutečnost pro daňové účely nějakou roli?

Řešení:

Při plánované směně dojde k převodu vlastnictví vašich členských podílů v bytovém družstvu. Pokud jste členem družstva nebyli alespoň 5 let, podléhá příjem získaný převodem členství dani z příjmů fyzických osob v progresivních sazbách 15 % - 23 %, přičemž základ daně se stanoví jako rozdíl mezi současnou hodnotou členských podílů a hodnotou nabývací, tj. 2 miliony korun.

Protože je ale příjem realizován v nepeněžní formě získáním bytové jednotky, kterou využijete k obstarání vlastního bydlení, můžete uplatnit osvobození od daně podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. v) zákona č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů. Jednou z podmínek pro uplatnění osvobození je oznámení osvobozeného příjmu správci daně do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém ke směně družstevních bytů za byt v osobním vlastnictví došlo, podle § 38v zákona o daních z příjmů.

Nesplacená anuita u družstevních bytů pro posouzení povinností ve vztahu k daním z příjmů fyzických osobou nehraje žádnou roli.

Související vzory dokumentů, které by vás mohly zajímat
[Smlouva o koupi družstevního podílu v bytovém družstvu](#)
[Smlouva o darování nemovité věci](#)
[Smlouva o směně pozemků](#)



Jan Bürger, Martin Švalbach,
Advokátní kancelář PRK Partners

Článek pro portál [Vzorné Právo](#)

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. – právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)