

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Stanovisko MF ČR ke společenství vlastníků jednotek

Z hlediska správy daní a poplatků je společenství vlastníků jednotek daňovým subjektem ve smyslu ust. § 6 zákona č. [337/1992](#) Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o správě daní a poplatků). Daňovým subjektům z tohoto zákona vyplývá registrační povinnost, která je upravena v ust. § 33 zákona o správě daní a poplatků.

Dne 1.7.2000 nabyl účinnosti zákon č. [103/2000](#) Sb., kterým byl novelizován zákon č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů. Na základě tohoto zákona vznikají v domech s nejméně pěti bytovými jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, zvláštní právnické osoby - společenství vlastníků jednotek. Pokud zákonem stanovené podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek byly splněny již před účinností novely zákona o vlastnictví bytů, vzniká v takovém domě společenství vlastníků jednotek dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, tedy dnem 1.7.2000. Tato společenství jsou ze zákona osobami zapisovanými do obchodního rejstříku.

Z hlediska správy daní a poplatků je společenství vlastníků jednotek daňovým subjektem ve smyslu ust. § 6 zákona č. [337/1992](#) Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o správě daní a poplatků). Daňovým subjektům z tohoto zákona vyplývá registrační povinnost, která je upravena v ust. § 33 zákona o správě daní a poplatků.

Na základě ust. § 37 zákona o správě daní a poplatků může finanční úřad uložit daňovým subjektům za nesplnění registrační povinnosti, resp. za její nesplnění ve stanovené lhůtě, pokutu až do zákonem stanovené výše. Při ukládání pokuty je finanční úřad povinen přihlídnout zejména k závažnosti, době trvání a následkům nesplnění povinnosti daňovým subjektem. Z této formulace zákona vyplývá, že finanční úřad může se zřetelem na okolnosti konkrétního případu od uložení pokuty upustit. Zároveň vzniká společenstvím vlastníků jednotek povinnost podat do 31.3.2001 daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob. V případě podání daňového přiznání po zákonem stanovené lhůtě může být tato skutečnost finančním úřadem postihována, avšak i zde umožňuje zákon finančnímu úřadu od sankce upustit. Navíc zákon umožňuje daňovým subjektům, tedy i společenstvím vlastníků jednotek, podat finančnímu úřadu žádost o prodloužení lhůty pro podání daňového přiznání, a to i v tom případě, že daňový subjekt nemá daňového poradce (ust. § 40 odst. 6 zákona o správě daní a poplatků).

K registrační povinnosti společenství vlastníků jednotek a k adekvátnímu postupu finančních úřadů připravuje v současné době ministerstvo financí pokyn řady D. Všechny územní finanční orgány byly požádány, aby přijímaly jak přihlášky k registraci společenství vlastníků, tak jejich daňová přiznání, a to bez ohledu na to, zda již tyto subjekty byly zapsány do obchodního rejstříku a zda jim bylo přiděleno IČO.

Další články:

- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2026](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc březen 2026](#)
- [Převodní ceny v judikatuře a sporech se správcem daně](#)
- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)