

Všetko o dani z nehnuteľností

Ak ste vlni kúpili nehnuteľnosť, skolaudovali, predali, vydražili alebo zdedili, musíte najneskôr do 31. januára nasledujúceho roka podať priznanie k dani z nehnuteľností. Do rovnakého termínu sa podáva aj žiadosť o zníženie alebo oslobodenie od dane.

Do 15. februára sa podáva aj žiadosť o zníženie alebo oslobodenie od poplatku za komunálny odpad.

Musia ho podávať všetci starí aj noví majitelia nehnuteľností, ktorí nadobudli nehnuteľnosť, alebo ktorým zaniklo vlastnícke právo k nehnuteľnosti v predchádzajúcom roku. Majiteľ nehnuteľnosti či pozemku ho musí podať obci, na území ktorej sa nehnuteľnosť nachádza.

Kto musí podať priznanie

Daňové priznanie sa podáva ak nastala zmena vlastníctva na základe kúpnej, predajnej zmluvy, darovacej zmluvy, pričom v tomto prípade je rozhodujúci dátum povolenia vkladu katastrom nehnuteľností.

Podat' ho musia fyzické osoby (občan, podnikateľ) alebo právnické osoby, ak v priebehu roku:

- nadobudli nehnuteľnosť, pričom k 1. januáru sú zapísaní v katastri nehnuteľností,
- predali nehnuteľnosť a k 1. januáru už nie sú zapísaní v katastri nehnuteľností,
- nastali také zmeny oproti minulému roku, ktoré majú vplyv na vyrubenie dane (napríklad sa zmenila výmera pozemkov).

„Ak vklad kataster nehnuteľností povolil do 1. januára daňové priznanie podávajú vlastníci do 31. januára. Ak bol vklad povolený po uvedenom dátume, daňové priznanie k dani z nehnuteľností sa podáva až v nasledujúcom roku.

Pôvodný vlastník podáva priznanie označené ako čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti a [nový](#) vlastník podáva priznanie označené ako priznanie alebo čiastkové priznanie daňovej povinnosti.

To neplatí pre prípady, ak nehnuteľnosť nadobudli daňovníci dedičským konaním, v tom prípade priznanie k dani z nehnuteľnosti mali podať do 30 dní po právoplatnosti dedičského konania.

Priznanie podáva aj ten, kto v predchádzajúcom roku menil účel využitia stavby. Napríklad ak niekto zmenil nebytový priestor na byt alebo naopak a to aj keď sa vlastník nezmenil. Tiež aj v prípade, že začal užívať pozemok na základe zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom, v takom prípade totiž bude platiť daň v tomto roku už nájomca. Ďalej aj ak na liste vlastníctva došlo k zmene druhu pôdy, napríklad orná pôda sa zmenila na trvalý trávny porast alebo na záhradu, či zastavanú plochu, keďže sa už na príslušnú výmeru bude vzťahovať iná sadzba dane. Priznanie sa podáva po právoplatnosti stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia na stavby alebo bytový dom.

Pokiaľ niekto vlani dostal právoplatné stavebné povolenie na prístavbu, na rekonštrukciu stavby, priznanie podáva až po právoplatnom skolaudovaní stavby. Ak sa tak stalo vlani, priznanie podáva do konca januára, keďže plocha sa tým pádom zväčší a mení sa základ dane alebo podlažnosť stavby.

Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník nadobudne nehnuteľnosť vydražením, daňová povinnosť vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti alebo prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom. Pri zániku vlastníckych práv vydražením daňová povinnosť zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva k nehnuteľnosti.

Ak vlastníte nehnuteľnosť už dlhšie a priznanie ste už podali dávnejšie, obec vám pošle do konca mája výmer s výškou dane. Tú potom treba zaplatiť do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Daňová povinnosť vzniká na základe:

- povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej alebo darovacej zmluvy,
- nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o dedení nehnuteľnosti,
- nadobudnutia nehnuteľnosti vydražením na základe právoplatnosti dražby alebo na základe schválenia príklepu súdom,
- vysporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- vydania právoplatného stavebného povolenia,
- na základe právoplatného rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred dokončením,
- dodatočného povolenia stavby,
- právoplatného kolaudačného rozhodnutia,
- ukončenia výstavby drobnej stavby; oznámením ukončenia drobnej stavby,
- povolenia zmeny užívania stavby alebo zmeny užívania stavby alebo bytu,
- zmenou užívania stavby na iné účely ako sa stavba užívala,
- podpísania nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- podpísania dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti zapísaného v katastri nehnuteľností,
- zmeny druhu pôdy v katastri nehnuteľnosti,
- zmeny výmery nehnuteľnosti, rozdelenia parcely, prečíslovania parcely.

Daňová povinnosť zaniká napríklad na základe:

- povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe predajnej, darovacej zmluvy,
- vydraženia nehnuteľnosti,
- zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- zmeny výmery nehnuteľnosti,
- povolenia zmeny užívania stavby, bytu alebo časti bytu,
- zrušenia nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- zrušenia dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností,
- zbúrania alebo odstránenia stavby na základe povolenia búracích prác stavby a následným výmazom stavby z listu vlastníctva.

Čo sa zdaňuje

Daň z nehnuteľnosti je miestnou daňou, ktorú ukladá obec Daň sa vyberá z:

- pozemkov (aj zastavaných),
- stavieb (napríklad aj skleníkov, chát či samostatne stojacich garáží). Pri garážach sa zohľadňuje, či ide o samostatne stojace, hromadné garáže a hromadné garáže umiestnené pod zemou. Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnených pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby,
- bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- z pozemkov, na ktorých sú trafostanice alebo predajné stánky. Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnených pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby.

Nehnutel'nosť v spoluvlastníctve

Ak nehnuteľnosť vlastní viacerí spoluvlastníci, každý z nich je daňovníkom podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Daňové priznanie, čiastkové priznanie, opravné priznanie alebo dodatočné priznanie k dani z nehnuteľností podáva každý spoluvlastník do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa však dohodnú, môže to urobiť jeden z nich. Treba to však vyznačiť v daňovom priznaní.

Ak je nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, daňovníkom sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne. Daňové priznanie ale nepodávajú obaja ale len jeden z nich.

Typy daňového priznania

- Priznanie: Označí daňovník, ktorý podáva správcovi dane v obci priznanie prvýkrát.
- Čiastkové priznanie: Označí daňovník, ktorý už podal priznanie k dani v predchádzajúcom období a vznikla mu nová daňová povinnosť k dani (nadobudnutím novej nehnuteľnosti kúpou, darovaním, dedením, darovaním, dražbou) alebo nastala nová skutočnosť, ktorá má vplyv na vyrubenie dane (vydanie právoplatného stavebné rozhodnutie, kolaudačné rozhodnutia, zmena účelu užívania stavby, bytu, zmena výmery pozemku, stavby...).
- Dodatočné priznanie: Podáva sa, ak daňovník zistí, že v priznaní neuviedol správne údaje a to najneskôr do 4 rokov od konca roka, v ktorom vznikla povinnosť podať priznanie k dani z nehnuteľností).
- Opravné priznanie: Označí daňovník, ktorý opravuje priznanie k dani pred uplynutím lehoty na podanie priznania. Na vyrubenie dane je rozhodujúce posledné podané opravné priznanie.

Tlačivá daňových priznaní

Tlačivá aktuálnych priznaní sú zverejnené na webovej stránke ministerstva financií. Ide o tie isté tlačivá, na ktorých sa podávali priznania aj v minulom roku. Určené sú pre fyzické aj právnické osoby a sú spoločné pre daň z nehnuteľností, daň za psa, daň za predajné automaty a nevýherné hracie prístroje.

Fyzické a právnické osoby podávajú priznanie na jednom spoločnom tlačive.

Ako vyplniť priznanie

Tlačivo je určené pre viac druhov daní. Daňovník vyplní len úvod a konkrétny oddiel. Daň nevypočítava. Urobí to obec či mesto.

I. Oddiel - údaje o daňovníkovi (napríklad meno, priezvisko, rodné číslo, IČO, adresa, ...). Tu daňovník vyznačí, či je fyzickou alebo právnickou osobou, keďže už neexistuje osobitné tlačivo pre firmy.

II. Oddiel - daň z pozemkov (údaje o daňovníkovi, informácie o pozemku - napríklad katastrálne územie, číslo parcely, výmera pozemku, druh pozemku, právny vzťah k pozemku, spoluvlastníctvo, počet spoluvlastníkov, dátum vzniku a zániku daňovej povinnosti atď.).

III. Oddiel - daň zo stavieb – stavba slúžiaca na jeden účel, stavba slúžiaca na viaceré účely (údaje o daňovníkovi, informácie o stavbe - napríklad katastrálne územie, číslo parcely, výmera zastavanej plochy stavby, druh stavby, právny vzťah k stavbe, spoluvlastníctvo, počet spoluvlastníkov, dátum vzniku a zániku daňovej povinnosti).

IV. Oddiel - daň z bytov a z nebytových priestorov v bytových domoch (údaje o daňovníkovi, informácie o byte alebo nebytovom priestore - napr. katastrálne územie, číslo parcely, výmera podlahovej plochy bytu, právny vzťah k bytu, spoluvlastníctvo, počet spoluvlastníkov, dátum vzniku a zániku daňovej povinnosti).

Príloha na zníženie alebo oslobodenie od dane (vyznačiť znakom x, ak si uplatňujete zníženie alebo oslobodenie od dane).

Čo treba priložiť k tlačivu

Daňové priznanie k dani z nehnuteľností je možné poslať poštou alebo ho daňovník podá osobne v podateľni referátu miestnych daní a poplatkov. Ak podáva priznanie k dani z nehnuteľností poštou, mal by uviesť aj ďalší kontakt, napríklad adresu elektronickej pošty alebo telefónny kontakt a priložiť uvedené prílohy v obyčajnej neoverenej fotokópii. Ako list vlastníctva postačuje kópia informatívneho výpisu alebo výtlačku z katasterportálu.

Najčastejšie chyby, ktorých sa daňovníci dopúšťajú je, že chýba podpis daňovníka, neboli vyplnené príslušné pozemky či nehnuteľnosti pri právnických osobách boli nesprávne zaradené.

Najčastejšími prílohami k daňovému priznaniu z nehnuteľností sú rozhodnutie katastra o povolení vkladu, zmluvy o prevode nehnuteľností, osvedčenia o dedičstve, kolaudačné rozhodnutie, darovacie zmluvy alebo iný doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti.

- Pri predaji nehnuteľnosti treba predložiť rozhodnutie vydané katastrom, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- Pri kúpe nehnuteľnosti daňovník predloží rozhodnutie katastra, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- V prípade vlastníctva stavby skutočnú výmeru zastavanej plochy.

- Pri zdedenej nehnuteľnosti treba právoplatné osvedčenie o dedičstve alebo rozhodnutie o dedičstve. Na osvedčení alebo rozhodnutí o dedičstve musí byť vyznačený dátum právoplatnosti, nakoľko pri nadobudnutí nehnuteľností dedením v priebehu roka daňová povinnosť dedičovi vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve.
- Ak získate nehnuteľnosť darovaním, musíte predložiť rozhodnutie katastra, ktorým povoľuje vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- Pri stavebnom pozemku sa predloží právoplatné stavebné povolenie.
- Pri kolaudácii stavby treba právoplatné kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán - prípadne skutočnú výmeru zastavanej plochy stavby.
- Odstránenú stavbu treba doložiť právoplatným búracím povolením.
- Pri zmene užívania stavby sa predloží doklad o zmene užívania stavby.
- Ak sa zmení charakter pozemku, daňovník musí predložiť výpis z listu vlastníctva.
- Pri dražbe je potrebné osvedčenie o priebehu dražby.

Úľava na dani

Do konca januára treba požiadať aj o úľavu na dani z nehnuteľností. V obci Čachtice sa od dane zo stavieb oslobodzuje automaticky o 50% stavba na bývanie vo vlastníctve občanov nad 75 rokov a držiteľia preukazu ZŤP –S musia o úľavu na dani zo stavieb požiadať správcu dane. Ďalšou podmienkou pre uplatnenie tejto úľavy je, že nehnuteľnosť slúži daňovníkovi na jeho trvalé bývanie. Ak si daňovníci uplatnili túto úľavu v predchádzajúcich obdobiach už nemusia podávať priznanie.

Pokuty

Sankcie sa nepodanie priznania v lehote sa podľa závažnosti pohybujú od 5 do 3 000 eur a v prípade, že nebude reagovať na výzvy tak hrozí pokuta od 10 až do 6 000 eur.

Sadzby dane z nehnuteľností

Sadzby dane z nehnuteľností určuje samospráva vo všeobecne záväzných nariadeniach. Môžete ich nájsť na webovej stránke obce.