

## Vznik daňovej povinnosti

Priznanie k dani z nehnuteľností si podáva daňovník, ktorému **vznikla povinnosť k dani z nehnuteľností**, t. j. v priebehu uplynulého roka sa stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľností, ktorá je predmetom dane z nehnuteľností, a **to 1. januára** zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovníkovi vznikla táto povinnosť.

Ak sa daňovník stane vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti 1. januára bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom.

## Zánik daňovej povinnosti

**Daňová povinnosť zaniká 31. decembra** zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti.

### **Príklad:**

Ak nadobudnete nehnuteľnosť v období od 2. 1. do 31. 12. 2020, daň platíte od 1. 1. 2021. To isté platí, aj keď nadobudnete nehnuteľnosť 1. 1. 2021. Daň platíte od 1. 1. 2021. Zároveň máte **povinnosť najneskôr do konca januára 2021 podať daňové priznanie** k dani z nehnuteľností. Rovnaký termín platí aj pre podanie žiadosti o oslobodenie alebo zníženie dane z nehnuteľností.

### **Výpočet a splatnosť dane z nehnuteľností na aktuálny rok**

**Na vyrubenie dane je rozhodujúci stav k 1. januáru** príslušného zdaňovacieho obdobia. Na **zmeny skutočností rozhodujúcich** pre daňovú povinnosť, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia, **sa neprihliada**.

Na rozdiel od dane z príjmov, daňovník nevyčísľuje daň z nehnuteľností v daňovom priznaní. Do priznania, prípadne čiastkového priznania uvádza informácie rozhodujúce pre výpočet dane ako napríklad rozlohu pozemku, počet podlaží a podobne.

Daň z nehnuteľností vypočíta správca dane (mesto, obec), ktorý daňovníkovi doručí rozhodnutie o vyrubenej dani (rozhodnutie vydané mestom alebo obcou obsahuje číslo účtu a označenie spôsobu platby dane). Správca dane vyrubuje daň z nehnuteľností každoročne podľa stavu k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia.

### Špecifické prípady

#### 1. Nadobudnutie nehnuteľnosti dedením

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti dedením v priebehu roka daňová povinnosť dedičovi vzniká **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti** na základe právoplatného dedičského rozhodnutia. Daňové priznanie sa podáva do 30 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti.

#### 2. Nadobudnutie nehnuteľnosti vydražením

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti vydražením v priebehu roka daňová povinnosť vydražiteľovi vzniká **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti** alebo **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom**. Zánik vlastníckych práv vydražením nastáva posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva k nehnuteľnosti.

### Správca dane

Správu dane z nehnuteľností vykonáva mesto alebo obec, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza.

### Podávanie daňového priznania

Daňové priznanie podávate ako daňovník (t. j. osoba, ktorá má daňovú povinnosť), ktorého zákon o miestnych daniach vymedzuje osobitne pri pozemkoch, stavbách, bytoch a nebytových priestoroch. Daňové priznanie je nutné podať za to zdaňovacie obdobie, v ktorom vám vznikla daňová povinnosť (stali ste sa vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti), a to **do 31. januára** nasledujúceho roka. Ak 31. január pripadne na víkend, posledným dňom na splnenie povinnosti je najbližší pracovný deň.

**UPOZORNENIE!** V ďalších zdaňovacích obdobiach už daňovník daňové priznanie k tej istej nehnuteľnosti nepodáva, správca dane mu doručí rozhodnutie o vyrubenej dani automaticky.

## **Praktická**

## **rada:**

Ak napríklad nadobudnete nehnuteľnosť 25. 8. 2020, daňové priznanie ste povinní podať do 31. januára. 2021, ale len v tom prípade, ak tieto skutočnosti budú k 1. januáru 2021 zapísané aj v katastri nehnuteľností.

Ak je pozemok, stavba, byt a nebytový priestor v bytovom dome v **spoluvlastníctve viacerých** osôb, priznanie podá **každá** fyzická alebo právnická osoba, teda spoluvlastník, do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Existuje však možnosť ustanovenia si na základe dohody všetkých spoluvlastníkov spoločného zástupcu, ktorý podá priznanie za všetkých. Túto skutočnosť je potrebné vyznačiť v príslušnom daňovom priznaní.

Spomínaná dohoda spoluvlastníkov o ustanovení si zástupcu sa nevzťahuje na **manželov**, ktorí majú pozemok, stavbu, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov; v tomto prípade priznanie podáva len jeden z manželov.

### **Ako postupovať v prípade daňového priznania?**

Daňové priznanie sa podáva príslušnému správcovi dane (mestu alebo obci, podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza) na **predpísanom tlačíve**, ktoré je rovnaké aj pre fyzické aj pre právnické osoby.

Jedno tlačívo zahŕňa daň z nehnuteľností, za psa, predajné automaty a nevýherné hracie prístroje. K vyplnenému tlačívu je potrebné priložiť dokumenty, ktoré preukazujú zmeny vo vašom nehnuteľnom majetku (napr. kópiu rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, rozhodnutie o dedičstve a pod.). Možnými zmenami vo vlastníctve nehnuteľnosti sú napríklad predaj alebo kúpa nehnuteľnosti, dedičstvo, darovanie, kolaudácia stavby, odstránenie stavby a podobne.

Riadne vyplnené tlačívo je potrebné odovzdať na mestskom alebo obecnom úrade **osobne** alebo si ustanoviť zástupcu alebo ho zaslať **poštou**.

### **Aké typy daňových priznaní rozlišujeme?**

- **Priznanie:** vyplňate, pokiaľ podávate priznanie správcovi dane prvýkrát.

- **Čiastkové priznanie:** vyplňate, ak ste už v predchádzajúcom období priznanie podali, ale vznikla vám nová daňová povinnosť (napr. nadobudli ste ďalšiu nehnuteľnosť alebo nastala zmena napr. využitia stavby, výmery či druhu pozemku alebo vaše vlastníctvo, správa, nájom či užívanie nehnuteľnosti zaniklo).
- **Dodatočné priznanie:** podávate v prípade, ak ste v priznaní neuviedli správne údaje.
- **Opravné priznanie:** podávate, ak opravujete priznanie ešte pred uplynutím lehoty na podanie daňového priznania.

### **Platenie dane**

Správca dane vám pošle **výmer** za príslušné zdaňovacie obdobie s uvedením výšky dane spravidla **do 15. mája**. Vyrubená daň z nehnuteľností je **splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia**. Vysvetlenie: vo výmere je v časti Poučenie určená 15 dňová lehota na podanie odporu, ak sa odpor v tejto lehote nepodá, nastáva právoplatnosť výmeru a od tohto okamihu plynie 15 dní na zaplatenie dane.

**Správca** dane **môže** určiť platenie dane z nehnuteľností aj v splátkach, pričom lehotu splatnosti jednotlivých splátok určí v rozhodnutí, ktorým daň vyrubuje. V prípade, že bude vyrubená daň vyššia ako 33 000 eur, mesto/obec určí platenie dane najmenej v dvoch rovnomerných splátkach. Daň môžete zaplatiť aj naraz, avšak v lehote prvej splátky.

### **Sankcie**

Ak nepodáte daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti v riadnom termíne, tak správca dane uloží pokutu najviac do výšky vyrubenej dane, nie menej ako 5 eur, najviac však 3 000 eur.

### **Vysvetľujúce zákony:**

Zákon č. [582/2004 Z. z.](#) o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady