

Daň z nehnuteľností - daňové 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).

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 **podat' 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 či mesto 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 (dom, chata, garáž, humno, drobná stavba, napr. letná kuchynka, chliev, dreváreň, **altánok, skleník, bazén, prístrešok** a pod.). Predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných podlaží, **spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótami.**
- 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.

Nehnutelnosť 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 podá 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

1. **Priznanie:** Označí daňovník, ktorý podáva správcovi dane v obci priznanie prvýkrát.
2. **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...).
3. **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).
4. **Opravné priznanie:** Označí daňovník, ktorý opravuje priznanie k dani pred uplynutím lehoty na podanie priznania. Na vyrubenie dane je rozhodujúce posledné podané opravné priznanie.

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).