

Daň z nehnuteľností

Daň z nehnuteľností na rok 2026 je upravená **zákonom č. 582/2004 Z.z.** o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a **Všeobecne záväzným nariadením obce Huncovce č. 10/2024 o miestnej dani z nehnuteľností na území obce Huncovce platným od 1.1.2025.**

Daňová povinnosť

Vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane. Ak sa daňovník stane vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti 1. januára bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom.

Na zmeny skutočností rozhodujúcich pre daňovú povinnosť, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia, sa neprihliada, ak zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov neustanovuje inak.

V prípade nadobudnutia nehnuteľnosti vydražením v priebehu roka 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 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 osvedčenia (uznesenia) o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve.

Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti. Pri zániku vlastníckych práv vydražením daňová povinnosť zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva k vydraženej nehnuteľnosti.

Priznanie k dani z nehnuteľností

Priznanie k dani z nehnuteľností, k dani za predajné automaty a k dani za nevýherné hracie prístroje je daňovník povinný podať príslušnému správcovi dane do 31. januára toho zdaňovacieho obdobia, v ktorom mu vznikla daňová povinnosť k týmto daniam alebo niektorej z nich podľa stavu k 1. januáru zdaňovacieho obdobia.

Ak koniec lehoty prípadne na pracovný deň, tento je posledným dňom lehoty. Ak koniec lehoty neprípadne na pracovný deň, ale na deň štátneho sviatku, pracovného voľna alebo pokoja, tak potom koniec lehoty je na najbližší pracovný deň. Ak daňovník nepodal daňové priznanie na rok 2026 v požadovanom termíne 2.2.2026, podáva po tomto termíne dodatočné daňové priznanie na rok 2026.

V roku 2026 prípadne 31.1.2026 na sobotu deň pracovného voľna, preto posledným dňom lehoty na podanie daňového priznania na rok 2026 je najbližší pracovný deň, t.j. pondelok 2.2.2026.

Ak daňovník podal priznanie k dani z nehnuteľností a stane sa vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom ďalšej nehnuteľnosti alebo dôjde k zmene druhu alebo výmery pozemku, účelu využitia stavby, bytu alebo nebytového priestoru alebo mu zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľností, je povinný podať čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností príslušnému správcovi dane v lehote do 31. januára zdaňovacieho obdobia, pričom v roku 2026 sa táto lehota predlžuje na najbližší pracovný deň 2.2.2026 (nakoľko 31.1.2026 pripadol na sobotu deň pracovného voľna).

V čiastkovom priznaní je daňovník povinný uviesť len zmeny oproti dovtedy podanému priznaniu k dani z nehnuteľností.

Dátum, kedy sa považuje daňovník za vlastníka nehnuteľnosti pre účely dane z nehnuteľností (okrem dedenia, dražby), ktorý je rozhodujúci pre stanovenie vzniku daňovej povinnosti, je **dátum zápisu na katastrí nehnuteľností a nie dátum uzatvorenia kúpno-predajnej zmluvy na nehnuteľnosť alebo darovacej zmluvy** (napríklad v prípade kúpi alebo predaja nehnuteľnosti alebo darovania, ak je **kúpno-predajná zmluva alebo darovacia zmluva** uzatvorená v čase **od 2.1.2025 do 31.12.2025** a **dátum povolenia** tohto vkladu na **katastrí nehnuteľnosti** je od **2.1.2025 do 1.1.2026**, daňové priznanie **na rok 2026** podávajú kupujúci aj predávajúci alebo darca a obdarovaný **do 2.2.2026**.

Ak je **kúpno-predajná zmluva alebo darovacia zmluva** uzatvorená v čase **od 2.1.2025 do 31.12.2025** a **dátum povolenia** tohto vkladu na **katastrí nehnuteľnosti** bude **až v roku 2026**, t.j. v termíne **od 2.1.2026 do 31.12.2026**,

daňové priznanie **podávajú kupujúci aj predávajúci alebo darca aj obdarovaný** (pôvodný a aj nový vlastník) až **na rok 2027 do 31.1. bežného roku**, ak je týmto dňom pracovný deň, ak nie je, tak potom do najbližšieho pracovného dňa, t.j. v roku **2027 do 1.2.2027, nakoľko deň 31.1.2027 prípadne na nedeľu a preto posledným dňom lehoty na podanie daňového priznania je najbližší pracovný deň, a to 1.2.2027. Na rok 2026 si plní daňovú povinnosť za daň z nehnuteľností ešte pôvodný vlastník.**

Ak mal daňovník vydané **stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie**, ktoré nadobudlo právoplatnosť v období **od 2.1.2025 do 1.1.2026**, podáva daňovník daňové priznanie **na rok 2026 do 2.2.2026** (napr. dátum vydania 10.11.2025, právoplatnosť 10.12.2025).

Ak mal daňovník vydané **stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie v roku 2025 (napr. v roku 2025 dňa 10.12.2025)**, ktoré nadobudlo právoplatnosť v období **od 2.1.2026 do 1.1.2027 (napr. 10.01.2026)**, podáva daňovník daňové priznanie až **na rok 2027 do 01.02.2027**, nakoľko posledný deň lehoty 31.1.2027 prípadne na nedeľu a preto posledným dňom lehoty na podanie daňového priznania je najbližší pracovný deň, a to pondelok 1.2.2027.

Ak mal daňovník vydané **stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie**, ktoré nadobudlo právoplatnosť v období **od 2.1.2024 do 1.1.2025**, mal podať daňové priznanie **na rok 2025 do 31.1.2025**. Ak daňovník nepodal daňové priznanie na rok 2025 v požadovanom termíne 31.1.2025, podáva po tomto termíne dodatočné daňové priznanie na rok 2025.

Ak u daňovníka v období **od 2.1.2025 do 1.1.2026** došlo v katastri nehnuteľnosti k **zápisu zmeny druhu pozemku alebo výmery pozemku (napr. zápis geometrického plánu)** podáva daňovník daňové priznanie na **rok 2026 do 2.2.2026**.

Ak u daňovníka v období **od 2.1.2024 do 1.1.2025** došlo v katastri nehnuteľnosti k zápisu **zmeny druhu pozemku alebo výmery pozemku (napr. zápis geometrického plánu)** mal podať daňovník daňové priznanie na **rok 2025 do 31.1.2025**. Ak daňovník nepodal daňové priznanie na rok 2025 v požadovanom termíne 31.1.2025, podáva po tomto termíne **dodatočné daňové priznanie na rok 2025**.

Ak daňovník v období **od 2.1.2025 do 1.1.2026** dlhodobo prenajal nehnuteľnosť (napríklad pozemok) na dobu dlhšiu ako 5 rokov a súčasne došlo v období **od 2.1.2025 do 1.1.2026** k zápisu **nájomcu do katastra nehnuteľnosti**, podáva daňovník daňové priznanie **na rok 2026 do 2.2.2026**.

Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník **nadobudne nehnuteľnosť dedením**, je povinný podať priznanie k dani z nehnuteľností do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti. Vznik daňovej povinnosti je prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti na základe právoplatného osvedčenia (uznesenia) o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve. Osvedčenie (uznesenie) o dedičstve nadobudlo právoplatnosť **1.6.2025**, vznik daňovej povinnosti bola **1.7.2025**, povinnosť podať daňové priznanie **na rok 2025 bola do 30.7.2025**. Osvedčenie (uznesenie) o dedičstve nadobudlo právoplatnosť **30.6.2025**, vznik daňovej povinnosti bola **1.7.2025**, povinnosť podať daňové priznanie **na rok 2025 bola do 30.7.2025**. Ak daňovník nepodal daňové priznanie na rok 2025 v požadovanom termíne, podáva po tomto termíne **dodatočné daňové priznanie na rok 2025**.

Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník **nadobudne nehnuteľnosť dražbou**, je povinný podať priznanie k dani z nehnuteľností do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti. Vznik daňovej povinnosti je prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti alebo prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom. **Vydražiteľ sa stal vlastníkom nehnuteľnosti alebo mal schválený príklep súdom 1.6.2025**, vznik daňovej povinnosti bola **1.7.2025**, povinnosť podať daňové priznanie **na rok 2025 bola do 30.7.2025**. **Vydražiteľ sa stal vlastníkom nehnuteľnosti alebo má schválený príklep súdom 30.6.2025**, vznik daňovej povinnosti bola **1.7.2025**, povinnosť podať daňové priznanie **na rok 2025 bola do 30.7.2025**. Ak daňovník nepodal daňové priznanie na rok 2025 v požadovanom termíne, podáva po tomto termíne dodatočné daňové priznanie na rok 2025.

Pri zániku vlastníckych práv vydražením daňová povinnosť zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva k vydraženej nehnuteľnosti.

Daňovník je povinný v príslušnom priznaní uviesť všetky skutočnosti rozhodujúce na vyrubenie dane.

Zároveň je potrebné k daňovému priznaniu priložiť doklady preukazujúce vznik alebo zánik daňovej povinnosti, napr. fotokópiu rozhodnutia z katastra nehnuteľnosti o povolení vkladu alebo fotokópiu právoplatného osvedčenia (uznesenia) o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve, geometrického plánu, právoplatného stavebného povolenia alebo kolaudačného rozhodnutia a pod.).

Ak je pozemok, stavba, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, priznanie, čiastkové priznanie, opravné priznanie alebo dodatočné priznanie k dani z nehnuteľnosti **podá každý spoluvlastník do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa spoluvlastníci dohodnú, príslušné**

priznanie podá zástupca, ktorého dohodou určili spoluvlastníci, pričom túto skutočnosť vyznačí v príslušnom priznaní. Ak je pozemok, stavba, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, príslušné priznanie podáva jeden z manželov.

V prípade, ak si určili spoluvlastníci nehnuteľnosti zástupcu na podanie daňového priznania, k daňovému priznaniu je potrebné doložiť dohodu spoluvlastníkov na podanie daňového priznania k dani z nehnuteľností.

Priznanie sa podáva na tlačive, ktorého vzor ustanovilo Ministerstvo financií Slovenskej republiky všeobecne záväzným predpisom (zverejnené na: <https://www.mfsr.sk/sk/dane-cla-uctovnictvo/priame-dane/miestne-dane-poplatky/vzory-tlaciv/vzory-danovych-priznani-k-dani-z-nehnutelnosti-miestnym-daniam/>)

Vyrubenie dane

Daň z nehnuteľností vyrubí správca dane podľa stavu k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia na celé zdaňovacie obdobie jedným rozhodnutím.

Pri nadobudnutí nehnuteľností vydražením alebo dedením správca dane vyrubí rozhodnutím pomernú časť dane z nehnuteľností vydražiteľovi alebo dedičovi, začínajúc mesiacom, v ktorom vznikla daňová povinnosť, až do konca príslušného zdaňovacieho obdobia.

Ak dôjde počas zdaňovacieho obdobia k zániku daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností správca dane vydá nové rozhodnutie, ktorým vyrubí pomernú časť dane. Novým rozhodnutím sa pôvodné rozhodnutie alebo časť výroku rozhodnutia zrušuje.

Zníženie dane z nehnuteľností

Správca dane stanovuje zníženie dane z pozemkov o 25 % z daňovej povinnosti na pozemky, ktorých vlastníkmi sú fyzické osoby v hmotnej núdzi alebo fyzické osoby staršie ako 70 rokov, ak tieto pozemky slúžia výhradne na ich osobnú potrebu.

Správca dane stanovuje zníženie dane zo stavieb a dane z bytov:

- a) Vo výške o 25 % z daňovej povinnosti na stavby na bývanie a byty vo vlastníctve fyzických osôb v hmotnej núdzi, fyzických osôb starších ako 70 rokov, ktoré slúžia na ich trvalé bývanie,
- b) Vo výške o 50 % z daňovej povinnosti na stavby a byty:
 1. Stavby na bývanie a byty vo vlastníctve držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím alebo držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom, ako aj prevažne alebo úplne bezvládných fyzických osôb, ktoré slúžia na ich trvalé bývanie,
 2. Garáže a nebytové priestory v bytových domoch slúžiace ako garáž vo vlastníctve fyzických osôb starších ako 70 rokov, držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom, ako aj prevažne alebo úplne bezvládných fyzických osôb, ktoré slúžia pre motorové vozidlo používané na ich dopravu.

Nárok na zníženie dane z nehnuteľností si daňovník uplatní v priznaní k dani z nehnuteľností alebo v čiastkovom priznaní na to zdaňovacie obdobie, na ktoré mu prvýkrát vzniká nárok na zníženie dane najneskôr v lehote do 31. januára zdaňovacieho obdobia. Ak 31. január prípadne na deň pracovného voľna alebo pokoja (v roku 2026 tento deň pripadol na sobotu), táto lehota sa posúva na najbližší pracovný deň, t.j. v roku 2026 na pondelok 2.2.2026. V uvedenej lehote daňovník predloží aj doklady preukazujúce nárok na zníženie dane z nehnuteľností (napr. fotokópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým postihnutím, potvrdenie od lekára o tom, že je prevažne alebo úplne bezvládne fyzická osoba, potvrdenie z Úradu práce sociálnych vecí a rodiny o tom, že je fyzickou osobou v hmotnej núdzi). Doklady na zníženie dane nepredkladá fyzická osoba staršia ako 70 rokov. Fyzická osoba staršia ako 70 rokov musí požiadať daňovým priznaním alebo čiastkovým daňovým priznaním o zníženie dane z pozemkov do 31.1. príslušného roka, na rok 2026 do 2.2.2026, nakoľko sa táto lehota predĺžila na najbližší pracovný deň, lebo 31.1.2026 pripadol na sobotu.