

Daň z nehnuteľností

Daň z nehnuteľností 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. 7/2019 o dani z nehnuteľností a území obce platným od 1.1.2020.

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.

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 psa, 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 pripadne na sobotu alebo na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň (v roku 2021 je 31.1.2021 nedeľa, posledný deň lehoty na podanie daňového priznania je najbližší pracovný deň pondelok 1.2.2021).

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 nehnuteľnosti, je povinný podať čiastkové priznanie k dani z nehnuteľnosti príslušnému správcovi dane v lehote do 31. januára zdaňovacieho obdobia. 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 nehnuteľnosti (okrem dedenia), ktorý je rozhodujúci pre stanovenie vzniku daňovej povinnosti, je **dátum zápisu na katastri nehnuteľnosti 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 2.1.2019 do 31.12.2019 a dátum povolenia tohto vkladu na katastri nehnuteľnosti je od 2.1.2019 do 1.1.2020, daňové priznanie na rok 2020 podávajú kupujúci aj predávajúci do 31.1.2020. Ak je **kúpno-predajná zmluva alebo darovacia zmluva** uzatvorená v čase od 2.1.2019 do 31.12.2019 a dátum povolenia tohto vkladu na katastri nehnuteľnosti je od 2.1.2020 do 1.1.2021, daňové priznanie na rok 2021 podávajú kupujúci aj predávajúci alebo darca aj obdarovaný (pôvodný a aj nový vlastník) do 31.1. bežného roku, v roku 2021 do 1.2.2021 (najbližší pracovný deň, t.j. pondelok), nakoľko 31.1.2021 pripadá na nedeľu.

Ak mal daňovník vydané **právoplatné stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie**, ktoré nadobudlo právoplatnosť v období od 2.1.2019 do 1.1.2020, podáva daňovník daňové priznanie na rok 2020 do 31.1.2020.

Ak mal daňovník vydané **právoplatné stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie**, ktoré nadobudlo právoplatnosť v období od 2.1.2020 do 1.1.2021, podáva daňové priznanie na rok 2021 do 1.2.2021 (najbližší pracovný deň, t.j. pondelok), nakoľko 31.1.2021 pripadá na nedeľu.

Ak u daňovníka v období od 2.1.2019 do 1.1.2020 došlo v katastri nehnuteľnosti k **zápisu zmeny druhu pozemku alebo výmery pozemku (napr. zápis geometrického plánu)** podáva daňovník daňové priznanie na rok 2020 do 31.1.2020.

Ak u daňovníka v období od 2.1.2020 do 1.1.2021 došlo v katastri nehnuteľnosti k zápisu **zmeny druhu pozemku alebo výmery pozemku (napr. zápis geometrického plánu)** podáva daňovník daňové priznanie na rok 2021 do 1.2.2021 (najbližší pracovný deň, t.j. pondelok), nakoľko 31.1.2021 pripadá na nedeľu.

Ak daňovník v období od 2.1.2020 do 1.1.2021 **dlhodobo prenajal nehnuteľnosť (napríklad pozemok)** na dobu dlhšiu ako 5 rokov a súčasne došlo v období od 2.1.2020 do 1.1.2021 k zápisu nájomcu do katastra nehnuteľnosti, podáva daňovník daňové priznanie na rok 2021 do 1.2.2021 (najbližší pracovný deň, t.j. pondelok), nakoľko 31.1.2021 pripadá na nedeľu.

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 1.6.2020, vznik daňovej povinnosti je od 1.7.2020, povinnosť podať daňové priznanie na rok 2020 je do 31.7.2020. Osvedčenie (uznesenie) o dedičstve nadobudlo právoplatnosť 30.6.2020, vznik daňovej povinnosti je od 1.7.2020, povinnosť podať daňové priznanie na rok 2020 je do 31.7.2020.

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 1.6.2020, vznik daňovej povinnosti je od 1.7.2020, povinnosť podať daňové priznanie na rok 2020 je do 31.7.2020. Vydražiteľ sa stal vlastníkom nehnuteľnosti alebo mal schválený príklep súdom 30.6.2020, vznik daňovej povinnosti je od 1.7.2020, povinnosť podať daňové priznanie na rok 2020 je do 31.7.2020.

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, stavby, 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 vlastníckmi 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, k dani za psa, k dani za predajné automaty a k dani za nevýherné hracie prístroje 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. V uvedenej lehote daňovník predloží aj doklady preukazujúce nárok na zníženie dane z nehnuteľností. Doklady na zníženie dane nepredkladá fyzická osoba staršia ako 70 rokov.