

## Kto musí podať priznanie k dani z nehnuteľností

Podanie daňového priznania a platenie dane z nehnuteľností sú dve rôzne veci. V prípade, že v uplynulom roku nedošlo k žiadnej zmene v nehnuteľnostiach, ktoré vlastníte či užívate, daňové priznanie nepodávate. Mesto alebo obec ako správca dane vám pošle rozhodnutie na jej zaplatenie automaticky.

Daňové priznanie podávate v prípade, ak ste počas minulého roka nadobudli nehnuteľnosť, na ktorú sa vzťahuje tento druh dane, prípadne ak ste sa stali jej nájomcom, správcom či užívateľom. Povinnosť podať ho platí aj vtedy, ak pri nehnuteľnosti, ktorú vlastníte či užívate, nastala zmena, (napríklad druhu alebo výmery pozemku, účelu využitia stavby a pod.), alebo keď vám vlastníctvo, nájom, správa či užívanie, a teda aj daňová povinnosť s tým spojená, zanikli.

### Najčastejšie zmeny, ktoré majú vplyv na podanie daňového priznania sú:

- **kúpa nehnuteľnosti,**
- **predaj nehnuteľnosti,**
- **darovanie nehnuteľnosti,**
- **nehnuteľnosť nadobudnutá darom,**
- **zdedenie nehnuteľnosti,**
- **nehnuteľnosť nadobudnutá dražbou**
- **rozvod a následné rozhodnutie súdu o majetkovom vysporiadaní** – v týchto prípadoch sa väčšinou mení podiel na spolu vlastnených nehnuteľnostiach,
- **získanie právoplatného stavebného povolenia, či dodatočného stavebného povolenia** – v tomto prípade sa mení druh pozemku, napr. záhrada sa zmení vydaním stavebného povolenia na stavebný pozemok. Za stavebný pozemok sú pre tento účel považované všetky parcely, ktorých parcelné čísla sú uvedené v právoplatnom stavebnom povolení a to až do doby, kým bude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že budete robiť prístavbu, nadstavbu, alebo iné stavebné úpravy už existujúcej stavby, ktoré si vyžadujú vydanie stavebného povolenia, parcelné čísla uvedené v tomto povolení sa z pohľadu dane z nehnuteľností, za stavebný pozemok považovať nebudú, DP podáte až po vydaní kolaudačného rozhodnutia, samozrejme, v prípade, že dôjde k zmene výmery, či počtu podlaží
- **získanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia,**
- **získanie právoplatného povolenia na zmeny v užívaní stavby, na zmeny v užívaní bytu alebo časti bytu (napr. sa rozhodnete jednu miestnosť v rodinnom dome využívať na podnikanie a zmeníte jej využitie z obytnej miestnosti na kancelárske priestory)**

- zbúranie stavby** – samozrejme na základe povolenia na odstránenie stavby a táto skutočnosť je následne zaznamenaná aj v katastri nehnuteľností
- pozemkové úpravy** – na Slovensku prebieha proces preusporiadania pozemkov v jednotlivých katastrálnych územiach, aby ich bolo možné lepšie využívať. Rozdrobené parcely sa sceľujú, a vlastníci spravidla dostávajú parcely na iných miestach daného katastrálneho územia, alebo finančnú kompenzáciu. Ak sa Vás to týka a došlo u Vás k zmene vo vlastníctve, je potrebné, aby ste DP podali,
- nájomný vzťah so Slovenským pozemkovým fondom,**
- dlhodobý nájomný vzťah, ktorý je zapísaný v katastri** – táto možnosť sa týka skôr podnikateľov, ale môže sa s tým stretnúť aj bežný človek, aj keď z opačnej strany. Ide o dlhodobý nájom pôdy min. 5 rokov a tento vzťah je zapísaný v katastri. V takom prípade je potrebné zdokladovať tento nájomný vzťah a daňové priznanie nepodáva vlastník pozemku, ale nájomca, čiže družstvo alebo farmár...
- keď sa zmení výmera parcely rozdelením alebo nastanú iné dôležité skutočnosti majúce vplyv na vyrubenie dane z nehnuteľností.**

**Daňová povinnosť vzniká** 1. januára nasledujúcom po roku, v ktorom ste získali nehnuteľnosť do vlastníctva, správy a pod. Teda ak ste si kúpili dom v roku 2023, od 1. januára 2024 máte povinnosť platiť daň. Výnimkou z tohto pravidla je len získanie nehnuteľnosti dedením alebo dražbou, keď daňová povinnosť vzniká počas roka.

Zdaňovacím obdobím pre daň z nehnuteľnosti je kalendárny rok. Jej špecifikom je, že sa platí v aktuálnom roku a nie spätne ako daň z príjmu. To znamená, že daň za rok 2024 platíte v roku 2024 podľa stavu k 1. januáru 2024.

Ak u vás došlo k zmene v období medzi 2.januárom 2023 a 1. januárom 2024, ste povinní podať daňové priznanie najneskôr do 31. januára 2024. Toto pravidlo má dve dôležité výnimky – v prípade, že ste nadobudli nehnuteľnosť zdedením alebo dražbou, musíte daňové priznanie podať do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti.

**Daňová povinnosť zaniká** 31. decembra v roku, v ktorom vám zanikne vlastníctvo nehnuteľnosti, alebo jej správa, nájom a pod.

## **Druhy dane z nehnuteľností**

Pod názvom daň z nehnuteľností sa ukrývajú tri druhy daní. Ide o

- daň zo stavieb** – patrí sem napr. dom, chata, garáž či altánok, skleník či iná stavba využívaná na pestovanie alebo skladovanie vlastných plodín, stavba využívaná na podnikanie a zárobkovú činnosť a pod.;
- daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome** (skrátene len daň z bytov) – sem patria byty, nebytové priestory a garáže v bytovom dome, alebo časť bytu, ktorá sa využíva ako nebytový priestor;

•**daň z pozemkov** – stavebné pozemky, záhrady pri domoch i v záhradkárskych osadách, orná pôda, vinice, pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, ovocné sady, hospodársky využívané vodné plochy a iné. Nepatria sem však pozemky zastavané stavbami, na ktoré sa vzťahuje daň zo stavieb alebo bytov.

•Pri dani z nehnuteľností máte k dispozícii 4 druhy priznaní. Ten správny si vyberiete na základe toho, či budete tento rok podávať priznanie po prvý raz, alebo ste tak už urobili, no je nutné urobiť tak opäť, či už pre zmeny, alebo nutné opravy.

1.**Priznanie k dani z nehnuteľností:** musíte podať v prípade, ak ste sa za uplynulý rok stali vlastníkom, užívateľom, nájomcom, alebo správcom nehnuteľnosti.

2.**Čiastkové priznanie:** sa vás týka vtedy, ak ste už v minulosti daňové priznanie podali, ale vznikla vám nová daňová povinnosť. Napríklad ste v priebehu vlašajška nadobudli ďalšiu **nehnuteľnosť**, či už ako vlastník, správca, užívateľ alebo nájomca. Podávate ho aj vtedy, keď sa zmenil druh alebo výmera vášho pozemku, prípadne účel využitia stavby, bytu či nebytového priestoru. A týka sa vás aj v prípade, že vám daňová povinnosť zanikla.

3.**Opravné priznanie:** je možné podať vtedy, ak ste jedno z vyššie uvedených priznaní už podali, ale chcete ho opraviť. Stihnúť to však musíte pred uplynutím lehoty, teda do 31. januára. Daň sa v takom prípade bude vyrubovať na základe poslednej podanej opravy a na predchádzajúce „nesprávne“ priznanie, teda na to, ktoré ste podali pred opravou, sa nebude prihliadať.

4.**Dodatočné priznanie:** podávate vtedy, ak zistíte, že ste v priznaní alebo čiastkovom priznaní neuviedli správne údaje na vyrubenie dane. Povinnosť podať ho máte najneskôr do štyroch rokov od konca roka, v ktorom vám vznikla povinnosť podať priznanie k dani z nehnuteľností. Nemožno ním však meniť účel využitia stavby.