

Kedy sa stávate daňovníkom dane z nehnuteľnosti

- povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej, darovacej zmluvy),
- nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o dedení nehnuteľnosti,
- nadobudnutím nehnuteľnosti vydražením na základe právoplatnosti dražby alebo po schválení príklepu súdom,
- vysporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- právoplatným stavebným povolením,
- právoplatným rozhodnutím o povolení zmeny stavby pred dokončením,
- právoplatným kolaudačným rozhodnutím,,
- oznámením o ukončení výstavby drobnej stavby,
- právoplatným povolením zmeny užívania stavby, zmeny užívania bytu alebo časti bytu,
- podpísaním nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- podpísania dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti zapísaného v katastri nehnuteľností
- zmenou druhu pôdy v katastri nehnuteľnosti,
- zmenou výmery nehnuteľnosti, rozdelením parcely a iné

Čiastkové, opravné a dodatočné priznanie

Čiastkové priznanie budú podávať do **31. januára** po prvýkrát tí vlastníci nehnuteľností, u ktorých nastali zmeny oproti predchádzajúcemu zdaňovaciemu obdobiu. To znamená, že v predchádzajúcich rokoch síce už podali riadne priznanie k dani z nehnuteľnosti, ale v minulom roku niektorú z nehnuteľností zdedili, prijali darom, darovali, kúpili, predali, skolaudovali novú stavbu, prístavbu alebo nadstavbu, alebo sa zmenil druh pozemku či jeho výmera.

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti sa uvedie v čiastkovom priznaní iba novonadobudnutú nehnuteľnosť, alebo iba zmenu vo výmere pozemku. Ak už nebudete vlastníkom tej-ktorej nehnuteľnosti, tak v tlačive priznania zaškrtnete v záhlaví, že ide čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti ku konkrétnej nehnuteľnosti, ktorú zapíšete do tlačiva. V porovnaní s predchádzajúcimi rokmi tak už nemusíte opätovne uvádzať v priznaní všetky nehnuteľnosti, ktoré naďalej vlastníte.

Opravné daňové priznanie prijíma správca dane len do **31. januára**. Môžete tak urobiť vtedy, ak ste sa v priznaní pomýlili, nesprávne alebo neúplne vyplnili údaje. Ak na chyby

a nedostatky prídete po tomto termíne, môžete podať už len dodatočné daňové priznanie. Najneskôr však do štyroch rokov od konca roka, v ktorom vznikla povinnosť podať priznanie. Aj v prípade, ak vám správca dane vyrubil vyššiu alebo nižšiu daň.

Kedy zaniká daňová povinnosť

- povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe predajnej, darovacej zmluvy,
- vydražením nehnuteľnosti,
- zrušením bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- zmenou výmery nehnuteľnosti,
- povolením zmeny užívania stavby, bytu alebo časti bytu,
- zrušením nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- zrušením dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností,
- zbúraním alebo odstránením stavby na základe povolenia búracích prác stavby a následným výmazom stavby z listu vlastníctva.

Sadzby dane

Sadzby dane z nehnuteľností si určujú mestá a obce vo všeobecne záväzných nariadeniach (VZN).

Nárok na zníženie dane si musí daňovník uplatniť priamo v daňovom priznaní / doložením preukazu ZŤP, ZŤPs, potvrdenia , že daňovník je v hmotnej núdzi/. Ak na nehnuteľnosť pripadá viacero druhov oslobodení a zliav, využiť a vybrať si možno len jednu z nich, tú najvýhodnejšiu.

Platenie dane

Daň z nehnuteľností začne obec vyrubovať a inkasovať od marca 2017 , daň môžete zaplatiť v hotovosti u p. Jašurkovej , ktorá Vám vydá aj rozhodnutie alebo až po doručení rozhodnutia, ktoré vám obec zašle poštou. Potom je možnosť zaplatiť daň v hotovosti na obci, na účet obce prípadne poštovou poukážkou. Len vyrubená daň je splatná. Výmery môže zasielať v priebehu celého zdaňovacieho obdobia.. Potom máte 15 dní na úhradu dane. Výmer nemusíte dostať, ak ste boli oslobodení od dane, alebo výška dane neprekročila 3 eurá . Ak u vás nenastali zmeny a nemuseli ste podávať priznanie, výmer dostanete automaticky podľa predchádzajúceho priznania.

Platiť môžete daň naraz alebo postupne podľa splátkového kalendára, ktorý vám určí správca dane. Zaplatiť môžete priamo v pokladni úradu v hotovosti (do sumy 300 eur), bezhotovostným prevodom (POS-terminál), alebo bankovým prevodom i poštovou poukážkou.

Oznamovacia povinnosť

Od roku 2013 sa už oznamovacia povinnosť ruší. Namiesto toho bude treba podať pri nadobudnutí prvej nehnuteľnosti riadne daňové priznanie, pri ďalších nehnuteľnostiach a zmenách, či zániku vlastníctva už len čiastkové daňové priznanie.

Čo sa zdaňuje

Predmetom dane z nehnuteľností sú naďalej pozemky, stavby, stavby, byty a nebytové priestory, ktoré s nachádzajú na území Slovenska.

Ročná sadzba dane z pozemkov je stanovená vo VZN č. 1/2012 v členení podľa druhu pozemkov a katastrálnych území.

Daňová povinnosť sa určí potom ako súčin základu dane a sadzby dane.

Daň z pozemku = (výmer pozemku v m² x hodnota pôdy podľa prílohy č. 1 zákona) x sadzba dane podľa VZN.

Daň zo stavieb

Daň zo stavieb platí vlastník, správca, nájomca alebo skutočný užívateľ týchto stavieb na území Slovenska:

- stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,
- stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu,
- samostatne stojace garáže mimo bytových domov,
- priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť,
- ostatné stavby.

Ak je stavba v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane zo stavieb je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastníci sa ale môžu dohodnúť, že ich bude zastupovať iba jeden z nich. Daň musia zaplatiť aj vtedy, ak sa stavba prestane používať.

Daň z bytov

Daň z bytov platí vlastník alebo správca bytu alebo nebytového priestoru. Byty a nebytové priestory v bytovom dome sa zdaňujú sa daňou z bytu iba vtedy, ak bol aspoň jeden byt alebo

nebytový priestor v ňom odkúpený do vlastníctva fyzickej alebo právnickej osoby. Ak sa tak nestalo, bytový dom sa zdaní daňou zo stavieb.

Sankcie

Ak nepodáte daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti , dani za psa , daň za nevýherné hracie prístroje v riadnom termíne, ani po výzve, alebo až po riadnom termíne, tak obec uloží daňovníkovi pokutu. .

Obec vyrubí úrok z omeškania v zmysle § 156 zákona 563/2009 Z.z. o sprave daní , ak daňovník nezaplatí daň v ustanovenej lehote alebo výške .

-
-
- povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej, darovacej zmluvy),
- nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o dedení nehnuteľnosti,
- nadobudnutím nehnuteľnosti vydražením na základe právoplatnosti dražby alebo po schválení príklepu súdom,
- vysporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- právoplatným stavebným povolením,
- právoplatným rozhodnutím o povolení zmeny stavby pred dokončením,
- právoplatným kolaudačným rozhodnutím,,
- oznámením o ukončení výstavby drobnej stavby,
- právoplatným povolením zmeny užívania stavby, zmeny užívania bytu alebo časti bytu,
- podpísaním nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- podpísania dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti zapísaného v katastri nehnuteľností
- zmenou druhu pôdy v katastri nehnuteľnosti,
- zmenou výmery nehnuteľnosti, rozdelením parcely a iné

Nové tlačivá

Ak vám vznikla povinnosť podať daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti, vyznačením v ľavej hornej časti hlavičky tlačiva uvediete, či podávate:

- riadne daňové priznanie
- čiastkové priznanie
- čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti
- opravné priznanie alebo
- dodatočné priznanie

Čiastkové, opravné a dodatočné priznanie

Čiastkové priznanie budú podávať do **31. januára** po prvýkrát tí vlastníci nehnuteľností, u ktorých nastali zmeny oproti predchádzajúcemu zdaňovaciemu obdobiu. To znamená, že v predchádzajúcich rokoch síce už podali riadne priznanie k dani z nehnuteľnosti, ale v minulom roku niektorú z nehnuteľností zdedili,

prijali darom, darovali, kúpili, predali, skolaudovali novú stavbu, prístavbu alebo nadstavbu, alebo sa zmenil druh pozemku či jeho výmera.

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti sa uvedie v čiastkovom priznaní iba novonadobudnutú nehnuteľnosť, alebo iba zmenu vo výmere pozemku. Ak už nebudete vlastníkom tej-ktorej nehnuteľnosti, tak v tlačive priznania zaškrtnete v záhlaví, že ide čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti ku konkrétnej nehnuteľnosti, ktorú zapíšete do tlačiva. V porovnaní s predchádzajúcimi rokmi tak už nemusíte opätovne uvádzať v priznaní všetky nehnuteľnosti, ktoré naďalej vlastníte.

Opravné daňové priznanie prijíma správca dane len do **31. januára**. Môžete tak urobiť vtedy, ak ste sa v priznaní pomýlili, nesprávne alebo neúplne vyplnili údaje. Ak na chyby a nedostatky prídete po tomto termíne, môžete podať už len dodatočné daňové priznanie. Najneskôr však do štyroch rokov od konca roka, v ktorom vznikla povinnosť podať priznanie. Aj v prípade, ak vám správca dane vyrubil vyššiu alebo nižšiu daň.

Kedy zaniká daňová povinnosť

- povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe predajnej, darovacej zmluvy,
- vydražením nehnuteľnosti,
- zrušením bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- zmenou výmery nehnuteľnosti,
- povolením zmeny užívania stavby, bytu alebo časti bytu,
- zrušením nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- zrušením dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností,
- zbúraním alebo odstránením stavby na základe povolenia búracích prác stavby a následným výmazom stavby z listu vlastníctva.

Sadzby dane

Sadzby dane z nehnuteľnosti si určujú mestá a obce vo všeobecne záväzných nariadeniach (VZN).

Nárok na zníženie dane si musí daňovník uplatniť priamo v daňovom priznaní / doložením preukazu ZŤP, ZŤPs, potvrdenia, že daňovník je v hmotnej núdzi/. Ak na nehnuteľnosť pripadá viacero druhov oslobodení a zliav, využiť a vybrať si možno len jednu z nich, tú najvýhodnejšiu.

Platenie dane

Daň z nehnuteľností začne obec inkasovať od marca 2014, daň zaplatíte až po doručení platobného výmeru, ktoré vám obec vydá pri platení dane prípadne zašle poštou. Len vyrubená daň je splatná. Výmery môže zasielať v priebehu celého zdaňovacieho obdobia.. Potom máte 15 dní na úhradu dane. Výmer nemusíte dostať, ak ste boli oslobodení od dane, alebo výška dane neprekročila 3 eurá. Ak u vás nenastali zmeny a nemuseli ste podávať priznanie, výmer dostanete automaticky podľa predchádzajúceho priznania.

Platiť môžete daň naraz alebo postupne podľa splátkového kalendára, ktorý vám určí správca dane. Zaplatiť môžete priamo v pokladni úradu v hotovosti (do sumy 300 eur), bezhotovostným prevodom (POS-terminál), alebo bankovým prevodom i poštovou poukážkou.

Oznamovacia povinnosť

Od roku 2013 sa už oznamovacia povinnosť ruší. Namiesto toho bude treba podať pri nadobudnutí prvej nehnuteľnosti riadne daňové priznanie, pri ďalších nehnuteľnostiach a zmenách, či zániku vlastníctva už len čiastkové daňové priznanie.

Čo sa zdaňuje

Predmetom dane z nehnuteľností sú naďalej pozemky, stavby, byty a nebytové priestory, ktoré s nachádzajú na území Slovenska.

Daň z pozemkov

Predmetom dane z pozemkov od roku 2013 je 5 nových kategórií, ktoré vznikli z predchádzajúcich 8 kategórií:

- orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávne porasty
- záhrady
- zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy
- lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy
- stavebné pozemky

Do daňového priznania musíte uviesť číslo parcely, názov katastrálneho územia, druh pozemku a výmeru pozemku (v m²) a jeho využitie. Pri zastavanej ploche a nádvorí, uveďte výmeru pozemku po odpočítaní výmery skutočne zastavanej plochy stavbami, ktoré podliehajú dani zo stavieb a dani z bytov. Daňou z pozemku sa zdaňujú aj tie časti plôch a nádvorí, ktoré síce sú zastavané stavbami, ale nemajú podlažie a nie sú predmetom dane zo stavieb.

V priznaní zaškrtnite, či ste vlastníkom, spoluvlastníkom, správcom alebo nájomcom pozemku. Pozemok zaradte do konkrétnej daňovej kategórie podľa zápisu v liste vlastníctva. Ak ste nadobudli pozemok počas roka vydražením, vyplňte aj dátum vzniku daňovej povinnosti. Dátum zániku daňovej povinnosti vyplňate iba vtedy, ak podávate čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti.

Za stavebný pozemok sa považuje pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu. Celkový výmeru stavebného pozemku tvoria parcely, ktorých parcelné čísla sú uvedené v stavebnom povolení.

Základom dane z pozemkov je hodnota pozemku (bez porastov) určená vynásobením výmery pozemkov (v m²) a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe zákona.

Ročná sadzba dane z pozemkov je stanovená vo VZN č. 1/2012 v členení podľa druhu pozemkov a katastrálnych území.

Daňová povinnosť sa určí potom ako súčin základu dane a sadzby dane.

Daň z pozemku = (výmer pozemku v m² x hodnota pôdy podľa prílohy č. 1 zákona) x sadzba dane podľa VZN.

Daň zo stavieb

Daň zo stavieb platí vlastník, správca, nájomca alebo skutočný užívateľ týchto stavieb na území Slovenska:

- stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,
- stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu,
- samostatne stojace garáže mimo bytových domov,
- priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť,
- ostatné stavby.

Ak je stavba v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane zo stavieb je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastníci sa ale môžu dohodnúť, že ich bude zastupovať iba jeden z nich. Daň musia zaplatiť aj vtedy, ak sa stavba prestane používať.

V daňovom priznaní sa vyplní výmera zastavanej plochy v m², počet nadzemných i podzemných podlaží (okrem 1. nadzemného podlažia, ďalšie podlažia sa počítajú od 2. nadzemného podlažia, katastrálne územie, parcelu a právny vzťah ku stavbe).

Predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných podlaží a spojené so zemou pevným základom.

Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby, nezapočítava sa do nej prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby.

Ak stavba slúži na viaceré účely, na ktoré sú určené rôzne sadzby dane, základ dane sa prepočíta podľa pomeru podlahovej plochy využívanej na jednotlivý účel využitia k celkovej podlahovej ploche stavby.

Daň zo stavieb sa vypočíta ako súčin základu dane a ročnej sadzby dane zo stavieb.

Daň zo stavieb = (výmera zastavanej plochy v m²) x sadzby dane podľa VZN

Viacpodlažná stavba =(výmera zastavanej plochy v m²) x sadzby dane podľa VZN) + (počet podlaží x príplatok)

Daň z bytov

Daň z bytov platí vlastník alebo správca bytu alebo nebytového priestoru. Byty a nebytové priestory v bytovom dome sa zdaňujú sa daňou z bytu iba vtedy, ak bol aspoň jeden byt alebo nebytový priestor v ňom odkúpený do vlastníctva fyzickej alebo právnickej osoby. Ak sa tak nestalo, bytový dom sa zdaní daňou zo stavieb.

Dôležité údaje pre vyplnenie daňového priznania: podlahová plocha bytu a nebytového priestoru (napr. garáž), súpisné číslo domu a číslo vchodu a bytu. Nebytovým priestorom v bytovom dome sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Základom dane je výmera podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v m², do výmery nepatrí plocha spoločných priestorov v dome, lodžie alebo balkóna.

Ročná sadzba dane je stanovená vo VZN obce.

Daň z bytu = základ dane x sadzba dane

Daň z bytu = podlahová plocha v m² x sadzba dane

Pozor, ak budete v roku 2014 využívať byt alebo časť bytu v bytovom dome na iný účel ako na bývanie, tak ho v priznaní uvediete ako nebytový priestor a podľa toho sa aj zdaní.

Sankcie

Ak nepodáte daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti, dani za psa, daň za nevýherné hracie prístroje v riadnom termíne, ani po výzve, alebo až po riadnom termíne, tak obec uloží daňovníkovi pokutu. Obec vyrubí úrok z omeškania v zmysle § 156 zákona 563/2009 Z.z. o sprave daní, ak daňovník nezaplatí daň v ustanovenej lehote alebo výške určenej v rozhodnutí.