

## Kto má povinnosť podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností?

Daňové priznanie k dani z **nehnuteľností** podávajú tie fyzické a právnické osoby, ktoré sa v roku **2025** stali vlastníkmi (prípadne nájomcami alebo správcami) nehnuteľnosti a tá podlieha dani z nehnuteľností. Môže ísť o **pozemok, stavbu, dom, byt** alebo **nebytový priestor** v bytovom dome. Daňové priznanie takisto musia podať vlastníci nehnuteľností, u ktorých **vlani nastali zmeny**, ktoré majú vplyv na vyrubenie dane – napríklad sa zmenila **výmera alebo účel** využitia pozemku a podobne. Pre vznik daňovej povinnosti je **rozhodujúci stav k 1. 1. 2026**. To znamená, že ak ste v roku 2025 napríklad **kúpili** nehnuteľnosť, ktorá podlieha dani z nehnuteľností, ste povinný podať priznanie k dani z nehnuteľností v termíne **do 31. 1. 2026 / dátum sa posúva na 02.02.2026/**

*Pri zmluvnom prevode pritom nie je rozhodujúci dátum podpisu kúpnej zmluvy, ale deň vydania rozhodnutia, ktorým sa vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povoľuje.*

**Príklad:** Ak ste **kúpnu zmluvu** na byt podpísali napríklad 30. 11. 2025, ale rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva bolo vydané až 5. 1. 2026, nevznikla vám povinnosť podať daňové priznanie k 31. 1. 2026. Daňové priznanie k dani z nehnuteľností budete povinný podať až k 31. 1. 2027.

## Kde sa podáva daňové priznanie?

- Daň z nehnuteľnosti je **tzv. miestna daň**. To znamená, že správu tejto dane vykonáva **obec, v katastri ktorej sa nehnuteľnosť nachádza**. Neuposudzuje sa teda to, kde máte trvalý pobyt alebo sídlo podnikania.
- Daňové priznanie podáte na úrade danej obce na predpísanom **vzorovom tlačive**, ktoré je rovnaké pre fyzické aj právnické osoby. Vzorové tlačivo si môžete stiahnuť na stránke obce .
- Daňové priznanie môžete podať osobne **na oddelení miestnych daní** obecného, resp. mestského úradu, alebo ho vyplniť a zaslať elektronicky či klasicky poštou.

**TIP:** Podrobnejšie informácie a **formuláre aj s návodom** na vyplnenie majú mnohé obce zverejnené aj na svojich internetových stránkach.

## Čiastkové daňové priznanie

Ak ste už v minulosti podali daňové priznanie k dani z nehnuteľností, ale k 1. 1. 2026 sa stanete **vlastníkom ďalšej nehnuteľnosti** alebo **dôjde ku zmene** druhu alebo výmery pozemku, účelu využitia stavby, bytu alebo nebytového priestoru, ste povinný podať **čiastkové priznanie** k dani z nehnuteľností. To isté platí aj v prípade, ak vám vlani **zaniklo vlastníctvo nehnuteľnosti**.

Pre čiastkové daňové priznanie platí rovnaká lehota, čiže do **31. 1. 2026**. Podávate ho na rovnakom **vzorovom tlačive**, na ktorom vyznačíte, že

ide o čiastkové daňové priznanie. V čiastkovom priznaní ste povinný **uviesť len zmeny** oproti dovtedy podanému priznaniu k dani z nehnuteľností.

### **Kto podáva daňové priznanie, ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých osôb?**

Ak je pozemok, stavba, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v **spoluvlastníctve viacerých osôb**, daňové priznanie k dani z nehnuteľností podá každý spoluvlastník **do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu**.

*Ak sa tak spoluvlastníci dohodnú, môžu podaním daňového priznania poveriť jedného zo spoluvlastníkov, ktorého si určia. Túto skutočnosť vyznačia v príslušnom priznaní.*

Ak je pozemok alebo nehnuteľnosť v **bezpodielovom spoluvlastníctve manželov**, príslušné priznanie podáva **iba jeden z manželov**.

### **Ako často sa daňové priznanie k dani z nehnuteľností podáva?**

Daňové priznanie k dani z nehnuteľností **nie je potrebné podávať každý rok**. Podáte ho iba vtedy, ak príde pri nehnuteľnosti k nejakej **zmene**, či už vlastníctva (napr. predaj alebo kúpa), alebo k zmene účelu užívania.

Čiže ak ste v minulosti už podali daňové priznanie k dani z nehnuteľností a v priebehu roka 2025 u vás **nedošlo k žiadnej zmene** vlastníctva alebo účelu užívania nehnuteľnosti, príslušný správca dane vám **automaticky** aj v tomto roku **zašle platobný výmer** s výškou dane z nehnuteľností, ktorý musíte uhradiť v lehote podľa pokynov správcu dane.

### **Sadzba dane z nehnuteľností**

Výšku dane z nehnuteľností **vypočíta** na základe vášho daňového priznania správca dane, takže **obec či mesto**, kde podáte daňové priznanie. **Rozhodnutie o výške dane aj s termínom**, dokedy musíte daň uhradiť, vám pošlú poštou.

### **Sankcie**

Ak by ste daňové priznanie **zabudli podať, alebo to nestihnete** do 31. januára 2026 / respektíve do 02.02.2026/, správca dane vám uloží pokutu. Môže to byť najviac **do výšky vyrubenej dane** z nehnuteľností, nie menej ako 5 eur, ale **najviac 3 000 eur**.