

DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ

Daň z nehnuteľností je miestnou daňou, ktorú ukladá mesto alebo obec. Príslušnosť sa stanovuje podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Obec si určí vo svojom všeobecne záväznom nariadení podrobnosti o výške dane, znížení alebo oslobodení od dane (**VZN č. 3/2023 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Dodatok č. 1/2023 k VZN na území Obce Nováčany**).

Zákon rozlišuje **3 druhy dane** z nehnuteľností:

- **daň z pozemkov,**
- **daň zo stavieb,**
- **daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome**

Daň z nehnuteľností sa platí vopred.

Vznik daňovej povinnosti

Priznanie k dani z nehnuteľností si podáva daňovník, ktorému **vznikla povinnosť k dani z nehnuteľnosti** - v priebehu uplynulého roku sa stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľností, ktorá je predmetom dane z nehnuteľností, a to **1. januára** zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom daňovníkovi vznikla táto povinnosť.

Zánik daňovej povinnosti

Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti.

Výpočet a splatnosť dane z nehnuteľností na aktuálny rok

Na vyrubenie dane je rozhodujúci stav k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia.

Na **zmeny** skutočností rozhodujúcich pre daňovú povinnosť, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia, **sa neprihliada**.

Do priznania, prípadne čiastkového priznania uvádzate informácie rozhodujúce pre výpočet dane ako napríklad rozlohu pozemku, počet podlaží alebo iné parametre.

Daň z nehnuteľností je vypočítavaná správcom dane (obec), ktorý daňovníkovi doručí rozhodnutie o vyrubenej dani (rozhodnutie vydané mestom alebo obcou obsahuje číslo účtu a označenie platby dane). Správca dane vyrubuje daň z nehnuteľností každoročne podľa stavu k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia.

Špecifické prípady

1. Nadobudnutie nehnuteľnosti dedením

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 o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve. Daňové priznanie sa podáva do 30 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti.

2. Nadobudnutie nehnuteľnosti dražením

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti vydražením v priebehu roka daňová povinnosť vydražiteľovi vzniká **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti** alebo **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom**. Zánik vlastníckych práv vydražením nastáva posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva k nehnuteľnosti.

Správca dane

Správu dane z nehnuteľností vykonáva obec, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza.

Podávanie daňového priznania

Daňové priznanie podávate ako daňovník (t. j. osoba, ktorá má daňovú povinnosť), ktorého zákon o miestnych daniach vymedzuje osobitne pri pozemkoch, stavbách, bytoch a nebytových priestoroch.

Daňové priznanie je nutné podať za to zdaňovacie obdobie, v ktorom vám vznikla daňová povinnosť (stali ste sa vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti), a to **do 31. januára** nasledujúceho roka. Rozhodujúci je stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia.

Príklad:

Ak nadobudnete nehnuteľnosť v období do 31.12.2024, daň platíte od 1.1.2025. Zároveň máte **povinnosť najneskôr do konca januára 2025 podať daňové priznanie** k dani z nehnuteľností.

V ďalších zdaňovacích obdobiach sa daňové priznanie nepodáva a daňovník dostane od správcu dane rozhodnutie o vyrubenej dani.

Opäť je výnimkou nadobudnutie nehnuteľnosti vydražením v priebehu zdaňovacieho obdobia. Daňovník v tomto prípade je povinný podať daňové priznanie do 30 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti.

Ak je pozemok, stavba, byt a nebytový priestor v bytovom dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, priznanie podá každá fyzická alebo právnická osoba, teda spoluvlastník, do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Existuje však možnosť ustanovenia si na základe dohody všetkých spoluvlastníkov spoločného zástupcu, ktorý podá priznanie za všetkých. Túto skutočnosť je potrebné vyznačiť v príslušnom daňovom priznaní.

Spomínaná dohoda spoluvlastníkov o ustanovení si zástupcu sa nevzťahuje na manželov, ktorí majú pozemok, stavbu, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov; v tomto prípade priznanie podáva jeden z manželov.

Ako postupovať v prípade daňového priznania?

Daňové priznanie sa podáva príslušnému správcovi dane na **predpísanom tlačive**, ktoré je spoločné pre fyzické aj právnické osoby.

Jedno tlačivo zahŕňa daň z nehnuteľností, za psa, predajné automaty a nevýherné hracie prístroje. K vyplnenému tlačivu je potrebné priložiť dokumenty, ktoré preukazujú zmeny vo vašom nehnuteľnom majetku (napr. kópiu rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, rozhodnutie o dedičstve a pod.). Možnými zmenami vo vlastníctve nehnuteľnosti sú napríklad predaj alebo kúpa nehnuteľnosti, dedičstvo, darovanie, kolaudácia stavby, odstránenie stavby a podobne.

Riadne vyplnené tlačivo je potrebné odovzdať na mestskom alebo obecnom úrade osobne alebo si ustanoviť zástupcu alebo ho zaslať poštou.

Aké typy daňových priznaní rozlišujeme?

Priznanie: vyplňate, pokiaľ podávate priznanie správcovi dane prvýkrát.

Čiastkové priznanie: vyplňate, ak ste už v predchádzajúcom období priznanie podali, ale vznikla vám nová daňová povinnosť (napr. nadobudli ste ďalšiu nehnuteľnosť alebo nastala zmena napr. využitia stavby, výmery či druhu pozemku alebo vaše vlastníctvo, správa, nájom či užívanie nehnuteľnosti zaniklo).

Čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti: podávate v prípade prevodu nehnuteľnosti, čiže ak vám zanikla daňová povinnosť.

Dodatočné priznanie: podávate v prípade, ak ste v priznaní neuviedli správne údaje.

Opravné priznanie: podávate, ak opravujete priznanie ešte pred uplynutím lehoty na podanie daňového priznania.

Oslobodenie od dane

Od dane z nehnuteľností sú oslobodené priamo zo zákona:

- pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce, ktorá je správcom dane, a pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo v správe mestských častí v Bratislave a Košiciach,
- pozemky a stavby vo vlastníctve iného štátu užívané fyzickými osobami, ktoré požívajú výsady a imunitu podľa medzinárodného práva a nie sú štátnymi občanmi Slovenskej republiky, za predpokladu, že je zaručená vzájomnosť,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom, ktoré slúžia na vzdelávanie, na vedeckovýskumné účely alebo na vykonávanie náboženských obradov,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve verejných vysokých škôl alebo vo vlastníctve štátu v správe štátnych vysokých škôl slúžiace na vysokoškolské vzdelávanie alebo na vedeckovýskumné účely,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve štátu v správe Slovenskej akadémie vied slúžiace na vedeckovýskumné účely,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve štátu alebo samosprávnych krajov slúžiace materským školám, na základné vzdelávanie, na stredné vzdelávanie a na vyššie odborné vzdelávanie a slúžiace strediskám praktického vyučovania a ak sú v zriaďovateľskej pôsobnosti štátu alebo samosprávnych krajov,
- pozemky verejne prístupných parkov vo vlastníctve zdravotníckych zariadení poskytujúcich ústavnú zdravotnú starostlivosť,
- pozemky, stavby a nebytové priestory vo vlastníctve Slovenského Červeného kríža,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve verejných výskumných inštitúcií alebo vo vlastníctve štátu v správe Slovenskej akadémie vied slúžiace na vedeckovýskumné účely.

Okrem uvedených prípadov, môže správca dane znížiť alebo oslobodiť od dane aj ďalšie kategórie pozemkov, stavieb alebo bytov. Zníženie alebo oslobodenie od dane ustanovuje vo všeobecne záväznom nariadení. Žiadosť o oslobodenie alebo zníženie dane je **potrebné podať do 31. januára**.

Platenie dane

Správca dane pošle **do 30. mája rozhodnutie** s uvedením výšky dane.

Vyrubená daň z nehnuteľností je **splatná do 15. júna 2024**.

Správca dane môže určiť platenie dane z nehnuteľností aj v splátkach, pričom lehotu splatnosti jednotlivých splátok určí v rozhodnutí, ktorým daň vyrubuje. **Daň môžete zaplatiť aj naraz, avšak v lehote prvej splátky.**

Sankcie

Ak nepodáte daňové priznanie k dani z nehnuteľností v riadnom termíne ani po výzve alebo až po riadnom termíne, tak správca dane uloží pokutu najviac do výšky vyrubenej dane, nie menej ako 5 eur, najviac však 3 000 eur.