

Pri prevodoch nehnuteľnosti je treba mať (pri fyzických osobách nepodnikateľoch) na pamäti dva druhy daňových povinností. Prvú povinnosť vo vzťahu k štátu v podobe úhrady dane z príjmu z predaja nehnuteľnosti (pokiaľ nie je prevod od dane oslobodený), druhá povinnosť je vo vzťahu k obci (mestu) ako správcovi dane v podobe dane z nehnuteľností.

Z dôvodu zmeny legislatívy (k 1.1.2011) má význam skúmať, či ste sa stali vlastníkom predávanej nehnuteľnosti pred 1.1.2011 alebo po tomto dátume. Pred 1. januárom 2011 totiž platilo, že od platenia dane z príjmu ste boli oslobodení, ak ste mali v predávanej nehnuteľnosti trvalý pobyt najmenej dva roky bezprostredne pred predajom. Po 1. januári 2011 táto podmienka pre oslobodenie od platenia dane zo zákona vypadla.

DAŇ Z PRÍJMU PRI PREDAJI Z NEHNUTEĽNOSTI (nadobudnutej po 1.1.2011)

Od 1. januára 2011 platí, že ak predáte nehnuteľnosť, ktorej ste vlastníkom obdobie kratšie ako päť rokov, ste povinný zaplatiť daň z príjmu (lehota sa začína počítať od vkladu do katastra nehnuteľností).

Z čoho sa platí daň z príjmu pri predaji nehnuteľnosti

Daň vo výške 19% zaplatíte z rozdielu medzi predajnou cenou a cenou, za ktorú ste nehnuteľnosť nadobudli, samozrejme, za predpokladu, že vznikne kladný rozdiel (na stratu sa neprihliada). Tento rozdiel však môžete znížiť o preukázateľne vynaložené výdavky (napr. výdavky súvisiace s rekonštrukciou, odmenu znalca, advokáta, províziu realitnej kancelárie a pod.).

Príklad:

Dňa 4. 1. 2011 kúpíte byt za 100 tis. €. Zrekonštruujete ho za 5 tis. € a po 3 rokoch ho predáte za 120 tis. €. V byte máte po celý čas (3 roky) trvalý pobyt. Zaplatíte daň?

Áno. Daň zaplatíte vo výške 2.850 €, čomu zodpovedá 19 % zo sumy 15.000 € (120.000 – 100.000 - 5000).

Príjem z predaja je treba uviesť v najbližšom daňovom priznaní (teda v marci nasledujúceho roka, resp. neskôr, ak si lehotu na podanie daňového priznania a zaplataenie dane predĺžite).

DAŇ Z PRÍJMU PRI PREDAJI Z NEHNUTEĽNOSTI (nadobudnutej pred 1.1.2011)

Pri zdaňovaní príjmu z predaja nehnuteľnosti, ktoré boli nadobudnuté pred 1. 1. 2011 platí ešte jedna výnimka. Ak ste nehnuteľnosť nadobudli pred 1. januárom 2011, predáte ju so ziskom po 1.1.2011 a zároveň ste v nej mali trvalý pobyt najmenej dva roky bezprostredne pred predajom, budete od dane z príjmu oslobodený. Ako som už v úvode uviedol, táto výnimka pri oslobodení dane z príjmu podmienkou, ktorej bol aspoň dvojročný trvalý pobyt po 1.1.2011 zanikla.

Príklad:

Dňa 28. 12. 2010 ste nadobudli do vlastníctva byt. V byte si nahlásite trvalý pobyt a po 3 rokoch byt so ziskom predáte. Budete musieť zaplatiť daň?

Nie, bude sa na Vás vzťahovať oslobodenie od dane. Bude sa postupovať podľa režimu zdaňovania účinného k 31.12.2010, kedy bol predaj od dane oslobodený (ak ste v nehnuteľnosti mali trvalý pobyt min. 2 roky pred predajom).

Predaj nehnuteľností získanej dedením

Ak ste nehnuteľnosť nadobudli dedením od dediča, ktorý bol v priamom príbuzenskom rade alebo od manžela / manželky,

od dane bude vtedy oslobodený príjem z predaja, ak uplynulo aspoň päť rokov odo dňa nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti do vlastníctva poručiteľa (nebohého). O dedenie v priamom rade ide vtedy, ak je poručiteľom príbuzný v priamom rade (napr. otec, matka, stará matka, syn, vnuk). Výnimočný je tento spôsob získania nehnuteľnosti tým, že do doby vlastníctva sa započítava aj vlastníctvo poručiteľa.

Príklad:

Syn zdedil rodinný dom po otcovi. Otec ho vlastnil pre smrťou takmer 10 rokov. Ak by syn nehnuteľnosť predal, bol by oslobodený od dane, keďže nehnuteľnosť zdedil po otcovi (ktorý mu bol v priamom príbuzenskom rade) a teda doba vlastníctva jeho otca sa započítava do doby vlastníctva syna predávajúceho. Ak by ale syn zdedil dom po strýkovi, už by oslobodený od platenia dane nebol, lebo strýko mu nebol v priamom príbuzenskom rade.

DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ

Zákon rozlišuje tri druhy dane z nehnuteľností - daň z bytov, daň zo stavieb a daň pozemkov.

Daňová povinnosť vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia, ktoré nasledujúce po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom (správcom, nájomcom alebo užívateľom) nehnuteľnosti a zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo (správa, nájom alebo užívanie) nehnuteľnosti.

Správcom dane je obec, resp. mesto, v ktorom územnom obvode sa nehnuteľnosť nachádza.

Na vyrubenie dane je teda rozhodujúci stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia, pričom sa neprihliada na zmeny skutočností (napríklad zmena charakteru pozemku, zmena výmery), ktoré vzniknú v priebehu zdaňovacieho obdobia.

Oznamovacia povinnosť po prevode vlastníctva

Každá fyzická (alebo právnická osoba) je v priebehu príslušného zdaňovacieho obdobia povinná oznámiť správcovi dane skutočnosti rozhodujúce pre vznik alebo zánik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností a každú zmenu týchto skutočností do 30 dní odo dňa nasledujúceho po dni, keď tieto skutočnosti alebo ich zmeny nastali. Neoznámenie zmien sa sankcionuje.

Čo v praxi znamená, že tak kupujúci ako aj predávajúci je povinný oznámiť správcovi dane (obec, mesto) to, že prestal byť vlastníkom (predávajúci), alebo sa stal vlastníkom (kupujúci) nehnuteľnosti a to najneskôr do 30 dní od povolenia vkladu.

Oznámenie o vzniku / zániku daňovej povinnosti k nehnuteľnosti si stiahnete na internetovej stránke obce, mesta alebo si ju stiahnete tu. K oznámeniu priložte, kópiu listu vlastníctva, kópiu kúpnej zmluvy a kópiu rozhodnutia o povolení vkladu. Nevyžaduje sa aby boli kópie úradne overené. Oznámenie pošlite doporučené poštou, prípadne odneste osobne.

Daňové priznanie

Daňové priznanie je povinný vlastník nehnuteľnosti podať vždy, ak nastanú zmeny (vrátane zmeny vlastníka nehnuteľnosti) alebo zmeny, ktoré sú rozhodujúce pre vyrubenie dane (napr. zmena druhu pozemku). Daňové priznanie treba **podať** príslušnému správcovi dane (t. j. obci / mestu) najneskôr **do 31. januára podľa právneho stavu, ktorý bol k 1. januáru.**

Ak sa teda stanete vlastníkom nehnuteľnosti 21.12.2012, daňové priznanie je treba podať do 31. 1. 2013. Ak sa ale stanete vlastníkom nehnuteľnosti 2. januára 2013, daňové priznanie podáte až 31.1.2014. Ak nenastanú žiadne zmeny, povinnosť podať priznanie nasledujúce roky už nemáte.

Sadzba dane a platenie dane

Sadzbu dane z nehnuteľností určuje každoročne všeobecným záväzným nariadením obec alebo mesto (každá obec a mesto má sadzbu dane pre príslušný rok uvedenú na svojej internetovej stránke). Výpočet dane z nehnuteľnosti potom predstavuje súčin výmery podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru (pri dani z bytov a nebytových priestorov) a sadzby dane. Do podlahovej plochy bytu sa nezapočítava balkón alebo lodžia. Naopak pivnica sa do podlahovej plochy bytu započítava. V niektorých prípadoch (napr. mesto Bratislava) určil správca dane tri pásma sadzby dane podľa atraktivity lokality, pričom mestskú časť Staré mesta zaradil do tretieho pásma s najvyššou sadzbou dane z bytov (0,47 eur / m² pre rok 2012).

Vyrubená daň z nehnuteľností je **splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti platobného výmeru** . Platobný výmer doručí správca dane vlastníkovi nehnuteľnosti.

[« späť](#)