

Daň z nehnuteľností na rok 2020

Kto je povinný v roku 2020 podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností? Čo je predmetom dane z nehnuteľností a aká je lehota na podanie daňového priznania?

Podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o miestnych daniach“), daň z nehnuteľností zahŕňa:

- daň z pozemkov,
- daň zo stavieb,
- daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „daň z bytov“).

Daň z nehnuteľností sa týka ako právnických osôb, tak aj fyzických osôb.

Správca dane z nehnuteľností

Daň z nehnuteľností je jednou z miestnych daní. Tie upravujú obce všeobecne záväznými nariadeniami, v ktorých upravujú ich sadzby, zníženia alebo oslobodenia.

Správcom dane z nehnuteľností je preto príslušná obec (mesto), v ktorého katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza. Správcom dane nie je obec (mesto), kde má fyzická osoba trvalé bydlisko, resp. právnická osoba svoje sídlo. V Bratislave a Košiciach vykonávajú správu dane z nehnuteľností magistráty, nie jednotlivé mestské časti.

Príklad na správcu dane: Milan má trvalé bydlisko v Púchove, avšak vlastní byt nachádzajúci sa v Považskej Bystrici. Správcom dane z nehnuteľností je mesto Považská Bystrica.

Zdaňovacie obdobie dane z nehnuteľností

Zdaňovacím obdobím pre daň z nehnuteľností je **kalendárny rok**. Táto daň je špecifická tým, že sa platí na zdaňovacie obdobie dopredu, t. j. daň zaplatená v roku 2020 sa vzťahuje na kalendárny rok 2020. Daňová povinnosť daňovníkovi vzniká 1. januára 2019 a **lehota na podanie daňového priznania je 31. január 2020**.

Vznik povinnosti a podávanie daňové priznania na daň z nehnuteľností na roku 2020

Daňová povinnosť k dani z nehnuteľností vzniká 1. januára 2020, ak sa daňovník v roku 2019 stal:

- vlastníkom,
- správcom,
- nájomcom,
- užívateľom

predmetu dane z nehnuteľností (pozemku, stavby alebo bytu). Bližšia špecifikácia vlastníka, správcu, nájomcu alebo užívateľa závisí od predmetu dane z nehnuteľností a je upravená v zákone o miestnych daniach.

Daňovníkom dane z nehnuteľností môže byť nájomca iba v ojedinelých prípadoch, napr.:

- nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej 5 rokov a nájomca je zapísaný v katastri,
- má v nájme pozemky spravované Slovenským pozemkovým fondom.

Špeciálnym prípadom, ktorý sa týka dane z nehnuteľností je jej nadobudnutie vydražením alebo dedením. Keďže od roku 2015 nedošlo k žiadnym zmenám, článok [Vydraženie nehnuteľnosti a dedenie nehnuteľnosti v roku 2015](#) je stále aktuálny.

Existujú dva typy daňového priznania k dani z nehnuteľností, a to:

- **priznanie** (daňové priznanie k dani z nehnuteľností),
- **čiastkové priznanie** (čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností).

Priznanie k dani z nehnuteľností sa podáva vtedy, ak daňovníkovi vznikla u správcu dane prvá povinnosť na podanie daňového priznania k dani z nehnuteľností, teda doposiaľ ešte nepodal žiadne daňové priznanie k dani z nehnuteľností.

Príklad na priznanie k dani z nehnuteľností: Matej v roku 2019 kúpil svoju prvú nehnuteľnosť, a to byt v meste Trenčín. Matej bol do katastra nehnuteľností zapísaný ako vlastník bytu v júni 2019. Povinnosť podať priznanie k dani z nehnuteľností mu vznikne 1. januára 2020 a podať daňové priznanie musí do 31. januára 2020. Správcom dane sa stane mesto Trenčín.

Čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností sa podáva v prípade, ak:

- sa daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom, užívateľom ďalšej nehnuteľnosti,
- došlo k zmene súvisiacej s nehnuteľnosťou ako je zmena druhu alebo výmery pozemku, účelu využitia stavby, bytu, resp. nebytového priestoru,
- daňovníkovi zaniklo vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľností.

Príklad na čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností: Andrej sa rozhodol v roku 2019 kúpiť stavebný pozemok. Zápis do katastra nehnuteľností bol uskutočnený v novembri 2019. Andrej sa v predchádzajúcich rokoch stal vlastníkom bytu, za ktorý už podal daňové priznanie. Keďže sa Andrej stal vlastníkom ďalšej nehnuteľnosti, jeho povinnosťou je podať čiastkové daňové priznanie k dani z nehnuteľností a to do 30 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti.

V prípade, ak v priebehu zdaňovacieho obdobia nedošlo k žiadnym zmenám týkajúcich sa nehnuteľností, daňovník nepodá daňové priznanie. Správca dane na základe stavu platného k 1. januáru 2020 vyrubí daňovníkovi daň z nehnuteľností na rok 2020.

Výpočet daňovej povinnosti a splatnosť dane z nehnuteľností v roku 2020

Daňovník si v podávanom daňovom priznaní nevypočíta svoju daňovú povinnosť, ale len oznámi údaje, ktoré sú potrebné na jej výpočet (napr. výmeru

bytu, pozemku alebo počet poschodí stavby) príslušnému správcovi dane. Ten už vykoná následný výpočet a daňovníkovi oznámi výšku daňovej povinnosti spolu s potrebnými údajmi na jej zaplatenie.

Splatnosť dane z nehnuteľností je do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatného rozhodnutia od správcu dane.

Zánik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností na rok 2020

Daňová povinnosť k dani z nehnuteľností zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia (31. decembra 2019), v ktorom daňovníkovi zaniklo:

- vlastníctvo,
- správa,
- nájom,
- užívanie

predmetu dane z nehnuteľností (pozemku, stavby alebo bytu).

Príklad na zánik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností: Jozef je v roku 2019 vlastníkom stavebného pozemku v obci Žilina, avšak rozhodol sa ho predať. Predaj sa uskutočnil v júni 2019, kedy bolo Jozefovo vlastníctvo pozemku vymazané z katastra nehnuteľností. Daňová povinnosť k stavebnému pozemku Jozefovi zaniká k 31. decembru 2019.

Predmet dane z pozemkov v roku 2020

Predmetom dane z pozemkov sú:

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

- stavebné pozemky.

Predmetom dane z pozemkov nie sú pozemky alebo ich časti:

- ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov,
- na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií, a celoštátne železničné dráhy a regionálne železničné dráhy,
- zastavané stavbami, ktoré nie sú predmetom dane zo stavieb.

Predmet dane zo stavieb v roku 2020

Predmetom dane zo stavieb sú:

- stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,
- stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- chaty a stavby na individuálnu rekreáciu,
- samostatne stojace garáže,
- stavby hromadných garáží,
- stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou,
- priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou,
- ostatné druhy stavieb neuvedené v predchádzajúcich bodoch.

Predmetom dane zo stavieb nie sú stavby:

- s bytmi alebo nebytovými priestormi, ktoré sú predmetom dane z bytov,

- priehrad, vodovodov, kanalizácií, zariadení na ochranu pred povodňami a rozvodov tepelnej energie.

Predmet dane z bytov v roku 2020

Predmet dane z bytov

Predmetom dane z bytov v bytovom dome, v ktorom aspoň jeden **byt alebo nebytový priestor** nadobudli do vlastníctva fyzické osoby alebo právnickej osoby, sú byty a nebytové priestory.

Byt alebo časť bytu v bytovom dome, ktorý sa k 1. januáru zdaňovacieho obdobia využíva na iný účel ako bývanie, sa na účely tohto zákona považuje za nebytový priestor.