



# NEHNUTEĽNOSTI A DANE

# 14.



# 1. Prenájom nehnuteľností a dane

**Príjmy z prenájmu nehnuteľností** patria medzi príjmy podľa § 6 ods. 3 vtedy, ak nejde o príjmy uvedené v § 6 ods. 1 a v § 5 zákona. Poberanie tohto druhu príjmu nie je u fyzickej osoby – prenajímateľa podmienené vydaním živnostenského oprávnenia, uvedené príjmy z prenájmu nehnuteľností plynú na základe podmienok dohodnutých s nájomcom v nájomnej zmluve podľa Občianskeho zákonníka. Príjmami z prenájmu sú príjmy z prenájmu nehnuteľností vrátane príjmov z prenájmu hnutelných vecí, ktoré sa prenajímajú ako príslušenstvo k nehnuteľnosti.

Medzi príjmy podľa § 6 ods. 3 Zákona o dani z príjmov nepatria príjmy z prenájmu nehnuteľností, ktoré sú zaradené medzi príjmy podľa § 6 ods. 1 písm. b) tohto zákona, ktoré daňovník dosahuje na základe živnostenského oprávnenia. Ide o prípady, keď prenajímateľ poskytuje popri prenájme aj iné než základné služby spojené s prenájomom nehnuteľností, napr. ubytovanie a stravovanie formou hotelov, motelov.

V zmysle § 9 ods. 1) písm. g) je od dane oslobodený príjem z prenájmu nehnuteľnosti, ak nepresiahne v zdaňovacom období **500 EUR**. Ak takto vymedzené príjmy presiahnu uvedenú sumu, do základu dane sa zahrnú len príjmy nad takto ustanovenú sumu.

**Výdavky pri prenájme nehnuteľností** si však daňovník nemôže uplatniť v plnej výške, ale musí ich zistiť rovnakým pomerom, ako je pomer príjmov z prenájmu zahrnovaných do základu dane v daňovom priznaní k celkovým príjmom z prenájmu.

Pri zisťovaní základu dane z príjmov z prenájmu nehnuteľností podľa § 6 ods. 3 ZDP daňovník uplatňuje **len** preukázateľne vynaložené daňové výdavky, pričom vedie **daňovú evidenciu** podľa § 6 ods. 11 ZDP alebo **môže viesť účtovníctvo**.

**Pozn.: Od 1. 1. 2013 daňovník nemôže pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 ZDP uplatniť výdavky percentom z príjmov podľa § 6 ods. 10 ZDP.**

Ak daňovník vychádza pri zisťovaní základu dane z príjmov z prenájmu podľa § 6 ods. 3 z daňovej evidencie podľa § 6 ods. 11 ZDP, potom počas celého zdaňovacieho obdobia vedie daňovú evidenciu o:

- a) **príjmoch v časovom slede** v členení potrebnom na zistenie základu dane vrátane prijatých dokladov, ktoré spĺňajú náležitosti účtovných dokladov,
- b) **daňových výdavkoch v časovom slede** v členení potrebnom na zistenie základu dane vrátane vydaných dokladov, ktoré spĺňajú náležitosti účtovných dokladov,
- c) **hmotnom majetku a nehmotnom majetku zaradenom do obchodného majetku** [§ 2 písm. m) ZDP],
- d) **zásobách a pohľadávkach**
- e) **záväzkoch**

Ak sa daňovník s príjmami z prenájmu podľa § 6 ods. 3 rozhodne, môže účtovať v sústave **jednoduchého účtovníctva (JÚ)** alebo v sústave **podvojného účtovníctva (PÚ)** (§ 6 ods. 13 ZDP). Ak sa však daňovník rozhodne účtovníctvo viesť, je povinný postupovať takýmto spôsobom počas celého zdaňovacieho obdobia.

Od 1. januára 2012 daňovník **nemôže pri príjmoch z prenájmu vykázat daňovú stratu**, teda pri príjmoch z prenájmu uvedených v daňovom priznaní môže uplatniť daňové výdavky maximálne do výšky týchto príjmov.

Ak daňovník dosiahol v zdaňovacom období len zdaniteľné príjmy z prenájmu nehnuteľností (t. j. len tzv. pasívne príjmy), **nemôže** si znížiť základ dane odpočítaním nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka alebo nezdaniteľnej časti základu dane na manžela/manželku.

Nezdaniteľnú časť základu dane na daňovníka je **možné uplatniť a odpočítať len od tzv. aktívnych príjmov**, t.j. príjmov zo závislej činnosti alebo príjmov z podnikania alebo príjmov z inej samostatnej zárobkovej činnosti.

## Zaradenie/nezaradenie nehnuteľnosti do obchodného majetku

Fyzická osoba, ktorá v súvislosti s príjmami z prenájmu uplatňuje preukázateľne vynaložené daňové výdavky, sa sama rozhoduje či prenajímanú nehnuteľnosť:

- **zaradí do svojho obchodného majetku** [§ 2 písm. m) ZDP], t. j. bude o nej účtovať alebo ju bude evidovať v evidencii , alebo
- **nezaradí do svojho obchodného majetku**, t. j. nebude o nej účtovať alebo nebude ju viesť v evidencii

Postup, pre ktorý sa FO rozhodne, má vplyv na uplatnenie:

- výdavkov vynaložených na príjmy z prenájmu nehnuteľností, a tiež
- oslobodenia od dane (§ 9 ZDP) v prípade príjmu z predaja pôvodne prenajímanej nehnuteľnosti.

**Ak má daňovník prenajímanú nehnuteľnosť v príslušnom zdaňovacom období zaradenú vo svojom obchodnom majetku môže do daňových výdavkov uplatňovať:**

- výdavky na **obstaranie prenajímanej nehnuteľnosti** (formou **odpisov**),
- výdavky na jej **technické zhodnotenie** (ustanoveným spôsobom),
- výdavky na jej **opravy a udržiavanie** a
- **iné súvisiace výdavky** spojené s používaním prenajímanej nehnuteľnosti napr.:
  - výdavky na elektrinu, plyn, vodu, t. j. **výdavky na energie**,
  - výdavky, ktoré je daňovník povinný uhradiť podľa osobitných predpisov [§ 19 ods. 2 písm. a)], napr. výdavky týkajúce sa úhrad vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome **do fondu prevádzky, údržby a opráv** v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - **daň z nehnuteľností** [§ 19 ods. 3 písm. j)],
  - **úroky z úverov a pôžičiek**, ktoré si daňovník zobral na nákup prenajímanej nehnuteľnosti,
  - (napr. úroky súvisiace so splácaním hypotekárneho úveru na obstaranie nehnuteľnosti) **poistenie prenajímanej nehnuteľnosti**.

**Ak daňovník nemá prenajímanú nehnuteľnosť v príslušnom zdaňovacom období zaradenú vo svojom obchodnom majetku** potom výdavky spojené s obstaraním prenajímanej nehnuteľnosti, výdavky spojené s jej opravou alebo technickým zhodnotením, sú v súlade s § 21 ods. 1 písm. i) zákona výdavkami na osobnú potrebu daňovníka, ktoré súvisia s využívaním jeho osobného majetku. Daňovník si takto vynaložené výdavky môže uplatniť ako výdavky na dosiahnutie zdaniteľného príjmu pri predaji predmetnej nehnuteľnosti.

Do daňových výdavkov si v takomto prípade daňovník **môže uplatniť len výdavky na riadnu prevádzku** prenajímanej nehnuteľnosti, ako sú napr. výdavky na energie vrátane výdavkov na ostatné služby. Do daňových výdavkov nemôže v takomto prípade zahrnúť, napr. ani výdavky na poistenie nehnuteľnosti a daň z nehnuteľností.

#### **Pri príjme z prenájmu nehnuteľnosti energiami sa rozumejú dodávka**

- elektrickej energie,
- tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody,
- pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť,
- plynu.

#### **Ostatnými službami súvisiacimi s prenájomom nehnuteľnosti sú najmä**

- odvádzanie odpadovej vody z domácností,
- osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome,
- používanie výťahu a domovej práčovne,
- kontrola a čistenie komínov,
- odvoz popola, smetí a splaškov,
- čistenie žúmp,
- vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou
- koncesionárske poplatky a poplatky za pripojenie na internet

**Zdaniteľným príjmom prenajímateľa z prenájmu nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 3 ZDP je nielen nájomné, ale aj platby za spotrebu všetkých energií, ktoré súvisia s touto prenajatou nehnuteľnosťou. Platby za energie a ostatné služby uhrádzané prenajímateľom sú súčasťou jeho preukázateľných daňových výdavkov.**

**Pozn.:** Ak sú platby dohodnuté oddelene za nájom a za spotrebu všetkých energií, **aj keď tieto platby platí nájomca priamo dodávateľovi energií, pričom zmluvný vzťah s dodávateľom energií má uzavretý prenajímateľ,** tak tieto platby sa pokladajú za zdaniteľný príjem prenajímateľa (ide o nepeňažný príjem), t. j. sú u prenajímateľa súčasťou príjmov z prenájmu podľa § 6 ods. 3 ZDP. V tomto prípade sa za príjem podľa § 6 ods. 3 ZDP pokladajú aj platby za ostatné služby spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti.

*Aj napriek tomu, že nájomca platí priamo dodávateľovi platby za všetky energie vrátane ostatných služieb,*

*prenajímateľ (aj keď tieto platby dodávateľom neuhrádza) si môže tieto platby zaplatené nájomcom uplatniť ako daňový výdavok na základe vedeného účtovníctva alebo daňovej evidencie podľa § 6 ods. 11 ZDP.*

**Ak platby za spotrebu energií a služieb (alebo niektorých energií a služieb) platí nájomca priamo dodávateľovi energií, pričom zmluvný vzťah s dodávateľom energií a služieb má uzavretý priamo nájomca, tieto platby nie sú u prenajímateľa považované za zdaniteľný príjem podľa § 6 ods. 3 ZDP.**

# Odpisovanie nehnuteľnosti

**Nehnutelnosti pri ich vložení do obchodného majetku sa oceňujú spôsobom určeným v § 25 ZDP.**

Z takto určenej vstupnej ceny následne daňovník nehnuteľnosť aj odpisuje, čo je vlastne postupné zahrnutie vstupnej ceny do daňových výdavkov. Podľa ustanovenia § 25 ods. 1 ZDP sa **nehnutelnosť pre daňové účely odpisuje zo vstupnej ceny**, ktorou je

- obstarávacia cena,
- suma vo výške vlastných nákladov,
- reprodukčná obstarávacia cena,
- suma vo výške pohľadávky,
- zostatková cena.

Súčasťou vstupnej ceny je aj

- technické zhodnotenie,
- DPH len v určitých prípadoch (napr. u daňovníka, ktorý nie je platiteľom DPH)

Čo sa týka **technického zhodnotenia**, toto je **súčasťou vstupnej ceny** v tom zdaňovacom období, v ktorom bolo dokončené a zaradené do užívania.

Majetok sa oceňuje obstarávacou cenou v súlade s § 25 ods. 1 písm. a) a g) ZDP. V prípade nehnuteľností sa podľa § 25 ods. 6 zákona o účtovníctve nehnuteľnosť ocení obstarávacou cenou, ak nehnuteľnosť nadobudol kúpou, pričom touto cenou je cena, za ktorú sa nehnuteľnosť obstarala a náklady súvisiace s jej obstaraním. Pre daňové účely sa obstarávacou cenou oceňuje predovšetkým majetok, ktorý bol nadobudnutý kúpou alebo prevodom. Podľa § 25 ods. 1 písm. a) ZDP sa obstarávacou cenou oceňuje aj nehnuteľnosť nadobudnutá od fyzickej osoby darom, pričom táto obstarávacia cena je zistená u darcu v prípade, ak ide o nehnuteľnosť, ktorá u darcu nebola zahrnutá v obchodnom majetku a pri jej predaji uskutočnenom v deň darovania by sa na príjem z jej predaja nevzťahovalo oslobodenie podľa § 9 ZDP.

Možnosť odpisovania budov sa s účinnosťou od 1. 1. 2015 zmenila v dvoch smeroch a to

- predĺžila sa doba odpisovania pri vybraných druhoch budov a stavieb a odpisové skupiny sa pre budovy a stavby rozdelili na odpisovú skupinu 5 a 6 s dobou odpisovania 20 (budovy výrobného charakteru) a 40 (budovy administratívneho charakteru) rokov, a zároveň,
- sa zrušila možnosť odpisovania zrýchleným spôsobom a lízingové odpisovanie. Budovy sa odpisujú už len rovnomernou metódou.

Postup pri odpisovaní hmotného majetku je riešený ustanovením § 26 ods. 1 ZDP, podľa ktorého sa v prvom roku odpisovania zaradi hmotný majetok – budovy v triedení podľa klasifikácie stavieb do odpisových skupín určených podľa prílohy č. 1 v ZDP.

**Do odpisovej skupiny 5 sú zaradené budovy tzv. výrobného charakteru a inžinierske stavby** medzi, ktoré patria napr.:

- budovy pre obchod a služby - obchodné centrá, obchodné domy, autoservisy,
- priemyselné budovy – závody, dielne, montážne haly,

Do odpisovej skupiny 6 sú zaradené budovy a stavby tzv. administratívneho charakteru medzi, ktoré patria napr.:

- **bytové budovy – jedno a viacbytové budovy, domy pre dôchodcov, internáty, robotnícke hotely, detské domovy, útulky pre bezdomovcov a pod.,**
- **hotely a iné ubytovacie zariadenia** – hotely, motely, penzióny, oddelené reštaurácie a bary,
- **budovy pre administratívu** – budovy na úradnícke a administratívne účely, banky, pošty, mestské úrady, vládne budov, súdy,

Odpisovanie budov a stavieb v dvoch odpisových skupinách bolo možné prvýkrát použiť za zdaňovacie obdobie začínajúce najskôr 1. 1. 2015.

Podľa prechodného ustanovenia § 52zd ods. 6 ZDP aplikoval daňovník postup odpisovania s použitím novej doby odpisovania (40 rokov) aj na nehnuteľnosti zaradené do používania do 31. 12. 2014, pričom už uplatnené odpisy spätne neupravoval.

V nadväznosti na skutočnosť, že odpisovanie budov je v súčasnosti nastavené v dvoch odpisových skupinách s rôznou dobou odpisovania, **ZDP upravuje aj postup zaradenia budovy do odpisovej skupiny, ak sa budova používa na viacero účelov.** V tomto prípade je pre zaradenie budovy a stavby do príslušnej odpisovej skupiny rozhodujúce hlavné využitie budovy určené z celkovej úžitkovej plochy budovy.

## Nehnutelnosť v BSM a iné formy vlastníctva

- **Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov** (ďalej len „BSM“) je upravené v § 143 až 151 Občianskeho zákonníka. Jeho existencia je podmienená uzavretím manželstva. V BSM je všetko, čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva **s výnimkou vecí, ktoré získal jeden z manželov dedičstvom alebo darom**, ďalej veci ktoré slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov alebo ktoré boli vydané v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka. Manželia môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom stanovený rozsah BSM (takáto dohoda musí byť vo forme notárskej zápisnice). Jedným z charakteristických znakov BSM je, že manželia nemajú kvantitatívne určený podiel na vlastníctve, ktoré je v BSM. Naopak pri podielovom spoluvlastníctve je spoluvlastnícky podiel presne vymedzený.

**Ak manželia poberajú príjmy uvedené v § 6 ods. 3 ZDP z prenájmu nehnuteľnosti, ktorá patrí do ich BSM**, bez ohľadu na to, kto je uvedený ako účastník zmluvného vzťahu a je registrovaný u správcu dane, ktorým je daňový úrad, pri zdanení týchto príjmov postupujú v súlade so znením § 4 ods. 8 ZDP. Takéto príjmy zahrnú do základu dane v rovnakom pomere, ak sa nedohodnú inak a v tom istom pomere zahrnú do základu dane aj výdavky vynaložené na dosiahnutie, zabezpečenie alebo udržania týchto príjmov. V konečnom dôsledku sa teda manželia **môžu dohodnúť, či bude tieto príjmy zdaňovať len jeden z nich, alebo obaja v určitom (ľubovoľnom) pomere, podľa toho, čo je pre nich výhodnejšie.**

- **Výlučné vlastníctvo nehnuteľnosti** Ak daňovník poberá príjmy podľa § 6 ods. 3 ZDP z prenájmu nehnuteľnosti, ktorá je v jeho výlučnom vlastníctve, nemá právo rozdeliť tieto príjmy na iné osoby s cieľom optimalizovať svoju daňovú povinnosť. Toto platí i v prípade, ak jeden z manželov prenajíma nehnuteľnosť nadobudnutú napríklad dedením alebo darovaním, ktorá je v jeho výlučnom vlastníctve za podmienky, že nehnuteľnosť nebola vložená do BSM (bez ohľadu na to, že úžitok plynúci z nakladania s touto nehnuteľnosťou je príjmom patriacim do BSM).

- **Podielové spoluvlastníctvo** je upravené v § 137 až 142 Občianskeho zákonníka. Spoluvlastníkovi prislúchajú práva a povinnosti k spoločnej veci podľa pomeru jeho podielu k podielom ostatných spoluvlastníkov. Za trvania spoluvlastníctva spoluvlastnícky podiel určuje najmä to, akou mierou sa spoluvlastníci podieľajú na užívaní spoločnej veci, prípadne na jej úžitkoch a prírastkoch, ako majú prispievať na náklady vynaložené na vec a na náklady spojené s jej užívaním a udržiavaním. Ak chýba určenie spoluvlastníckych podielov, má sa za to, že podiely všetkých spoluvlastníkov sú rovnaké. Ak nehnuteľnosť vlastní viacerí spoluvlastníci, pri zdanení príjmov z prenájmu nehnuteľností podľa § 6 ods. 3 ZDP postupujú podľa § 10 ods. 1 ZDP. Príjmy dosiahnuté spoločne dvoma alebo viacerými daňovníkmi z dôvodu spoluvlastníctva k veci alebo zo spoločných práv a spoločné výdavky vynaložené na ich dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie sa zahrnú do základu dane jednotlivých daňovníkov podľa ich spoluvlastníckych podielov, ak nie je právnym predpisom ustanovený alebo účastníkmi dohodnutý iný podiel (§137 až 142 Občianskeho zákonníka). **Podielový spoluvlastník nehnuteľnosti si nemôže na účely zdanenia určiť iný podiel na príjmoch a výdavkoch z prenájmu nehnuteľností ako je jeho podiel na nehnuteľnosti určený k podielom ostatných spoluvlastníkov.** Podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nemôžu deliť spoločne dosiahnuté príjmy z prenájmu nehnuteľností podľa § 6 ods. 3 ZDP a daňové výdavky spojené s týmto príjmom spôsobom uvedeným v § 10 ods. 2 ZDP a to ani vtedy, ak by mali uzatvorenú zmluvu o združení. Postup delenia príjmov a výdavkov podľa § 10 ods. 2 ZDP je možný len u daňovníkov, ktorí spoločne podnikajú alebo vykonávajú inú samostatnú zárobkovú činnosť a dosahujú príjmy podľa § 6 ods. 1 a 2 ZDP.

## Registrácia na daňovom úrade

Ak daňovník prenajme na území SR nehnuteľnosť resp. jej časť (okrem pozemku), a nie je registrovaný na miestne príslušnom daňovom úrade z titulu vykonávania podnikateľskej alebo inej samostatnej zárobkovej činnosti, **vzniká mu povinnosť** registrácie, a to v lehote do konca kalendárneho mesiaca po uplynutí mesiaca, v ktorom na území SR prenajal nehnuteľnosť.

Ak daňovník prenajme na území SR nehnuteľnosť, pričom už je registrovaný na miestne príslušnom daňovom úrade z titulu vykonávania podnikateľskej alebo inej samostatnej zárobkovej činnosti, **nevzniká** mu povinnosť registrácie ani povinnosť oznámiť túto skutočnosť správcovi dane. Ak je fyzická osoba registrovaná z dôvodu prenájmania nehnuteľnosti, nemá povinnosť oznamovať daňovému úradu prenajatie každej ďalšej nehnuteľnosti.

Registračná povinnosť sa vzťahuje aj na osoby, ktoré prenajímajú iba časť bytu, časť nebytového priestoru alebo časť nehnuteľnosti okrem pozemku. Povinnosť registrácie sa vzťahuje aj na fyzickú osobu, ktorá ďalej prenajíma nehnuteľnosť, ktorú má sama v nájme (pre registráciu na daňovom úrade nie je rozhodujúce, či prenajímateľ je vlastníkom prenajímaného bytu). Povinnosť registrácie má aj fyzická osoba, ktorá prenajala byt fyzickej osobe, ktorá tento byt ďalej prenajíma.

V prípade prenájmu bytu, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov sa registrácia vzťahuje na toho z manželov, ktorý je účastníkom zmluvného vzťahu. Povinnosť požiadať o registráciu má ten z manželov, ktorý je v zmluve uvedený ako prenajímateľ bytu. Ak sú účastníkmi zmluvného vzťahu obidvaja manželia, povinnosť registrácie vzniká obidvom manželom.

# Prenájom nehnuteľností z pohľadu dane z pridanej hodnoty

Ak občan prenájíma alebo poskytuje podnájom nehnuteľného majetku (ďalej len nájom) nachádzajúceho sa na území SR, napr. dom, byt, garáž, pozemok, poľnohospodársku pôdu, atď. na pokračujúcej báze na účely dosahovania opakovaného príjmu z tohto majetku bez ohľadu na skutočnosť, či je nehnuteľnosť prenajatá slovenskej alebo zahraničnej osobe, stáva sa zdaniteľnou osobou a pri splnení určitých podmienok mu vznikajú povinnosti plynúce zo zákona o DPH (registrácia za platiteľa DPH, podávanie daňových priznaní, platenie DPH, atď.).

Ak sa občan z titulu prenájmu nehnuteľnosti stane zdaniteľnou osobou, musí si sledovať obrat (príjem) pre účely registrácie za platiteľa DPH, aby vedel, či má povinnosť sa zaregistrovať za platiteľa DPH. Ak dosiahne obrat 49 790 eur za 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, je povinný podať žiadosť o registráciu za platiteľa DPH. Obrat sa nesleduje za kalendárny rok, t.j. od 1.1. do 31.12, ale každý mesiac si zdaniteľná osoba napočíta príjem za posledných 12 mesiacov – napr. od 2/2016 do 1/2017; od 3/2016 do 2/2017; a pod.. Ak občan ako zdaniteľná osoba dosiahne obrat 49 790 eur skôr ako za 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, napr. už za 2 alebo 3 po sebe idúce kalendárne mesiace, je povinný podať žiadosť o registráciu za platiteľa už v nasledujúcom mesiaci po dosiahnutí obratu. Žiadosť sa podáva do 20. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dosiahol obrat. Žiadosť sa podáva daňovému úradu, v mieste ktorého má daná fyzická osoba trvalý pobyt (miestna príslušnosť pre účely DPH sa neodvíja od umiestnenia nehnuteľnosti, ale od bydliska fyzickej osoby). Ak sa občan ako zdaniteľná osoba zaregistruje na základe dosiahnutého obratu alebo dobrovoľne za platiteľa DPH, dňom uvedeným v osvedčení o registrácii nadobúda postavenie platiteľa dane, t.j. od tohto dňa pri vykonávaní svojej ekonomickej činnosti (nájme nehnuteľnosti) postupuje podľa § 38 ods. 3 a 5 zákona o DPH.

V zmysle § 38 ods. 3 a 5 zákona o DPH je nájom nehnuteľnosti **oslobodený od dane**, s výnimkou nájmu:

- v ubytovacích zariadeniach,
- nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel,
- nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov a
- nájmu bezpečnostných schránok.

Platiteľ sa však môže **rozhodnúť, že nájom nehnuteľnosti zdaní**, ale len v tom prípade, **ak je nájom poskytnutý pre zdaniteľnú osobu** (napr. pre podnikateľa, ktorý je alebo nie je platiteľom DPH). Ak platiteľ prenájíma nehnuteľnosť viacerým zdaniteľným osobám, môže sa rozhodnúť, či nájom zdaní pre všetkým nájomcov alebo len pre niektorých nájomcov. **Ak platiteľ prenájíma nehnuteľnosť súkromnej osobe (nezdaniteľnej osobe), nájom je vždy oslobodený od dane.**

Vo všeobecnosti pri poskytovaní nájmu nehnuteľnosti si platiteľ **môže odpočítať** daň z prijatých tovarov a služieb vtedy, ak prijaté tovary a služby použije **na účely svojho zdaňovaného nájmu nehnuteľnosti**. Vecné a časové podmienky na odpočítanie dane upravuje § 49 až § 51 zákona o DPH.

To znamená, že ak platiteľ poskytuje iba nájom nehnuteľnosti, môžu pri odpočítaní dane nastať nasledovné situácie:



- ak platiteľ poskytuje nájom nehnuteľnosti iba pre nezdaniteľné osoby, nájom je oslobodený od dane a platiteľ nemá nárok na odpočítanie dane pri kúpe tovarov a služieb, ktoré prijme na účely oslobodeného nájmu,
- ak platiteľ poskytuje nájom nehnuteľnosti iba pre zdaniteľné osoby a platiteľ sa rozhodne nájom pre všetkých nájomcov zdaníť, môže si odpočítať daň z kúpených tovarov a služieb v plnom rozsahu, ak prijaté tovary a služby použije na účely zdaňovaného nájmu,
- ak platiteľ poskytuje nájom oslobodený od dane (t.j. nájom pre nezdaniteľné osoby alebo nájom pre zdaniteľné osoby, ktorým sa platiteľ nerozhodol nájom zdaníť) a zároveň aj nájom zdanený (pre zdaniteľné osoby, ktorým sa platiteľ rozhodol nájom zdaníť), bude dať na vstupe z kúpených tovarov a služieb na účely týchto nájomov krátiť koeficientom (§ 50 zákona o DPH).

Pri výpočte koeficientu postupuje platiteľ dane podľa § 50 zákona o DPH. Vo všeobecnosti sa koeficient vypočíta ako podiel, v ktorého čitateli sú zdaňované príjmy a v menovateli sú všetky príjmy (zdaňované aj oslobodené). Vypočítaný koeficient sa zaokrúhli na 2 desatinné miesta nahor. V priebehu kalendárneho roka platiteľ používa koeficient z predchádzajúceho kalendárneho roka. Ak platiteľ v predchádzajúcom kalendárnom roku nemal koeficient, platiteľ si ho určí odhadom podľa charakteru svojej činnosti a odsúhlasí ho s daňovým úradom.

## 2. Prevod vlastníctva nehnuteľností a dane (podľa § 8 ods. 1 písm. b)

Ak má daňovník príjem z predaja nehnuteľnosti, ktorý nie je oslobodený od dane a takýto príjem presiahne za zdaňovacie obdobie roku polovicu základnej nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka, je povinný podať **daňové priznanie k dani z príjmov FO typ B**.

Takýto príjem sa zaraďuje medzi ostatné príjmy, podľa § 8 ods. 1 písm. b) zákona o dani z príjmov, a to príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľností. Ak daňovník fyzická osoba dosiahne len príjem z predaja nehnuteľnosti, t. j. ostatný príjem podľa § 8, podľa zákona **mu nevyplýva povinnosť registrácie** na miestne príslušnom daňovom úrade.

V daňovom priznaní uvedie príjem z predaja nehnuteľnosti, ktorý nie je od dane z príjmov oslobodený a k nemu prislúchajúce výdavky. Ak sú výdavky vyššie ako príjem, na rozdiel sa neprihliada – nie je teda možné vykázať daňovú stratu.

**Pozn.:** Ak daňovník **dosiahol** v zdaňovacom období **len zdaniteľné príjmy z predaja nehnuteľnosti**, ktoré sú na daňové účely považované za tzv. pasívne príjmy, **nemôže si znížiť základ dane** odpočítaním nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka alebo nezdaniteľnej časti základu dane na manžela/manželku.

Do základu dane (čiastkového základu dane) sa zahrnie príjem z predaja nehnuteľnosti až v tom zdaňovacom období, v ktorom bol prijatý, bez ohľadu na to, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti kupujúci.

Avšak v praxi môže nastať prípad, že kupujúci predávajúcemu – FO! (u PO neplatí), poskytne zálohu na kúpu uvedenej nehnuteľnosti v predchádzajúcom roku. V tomto prípade je potrebné zálohu zdaníť v roku kedy bola fyzicky zaplatená.

# Oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti

Zákon o dani z príjmov v ustanovení § 9 zákona vymedzuje podmienky, ktoré musia byť splnené pre oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti. Ak príjem z predaja nehnuteľnosti je oslobodený od dane, daňovník takýto príjem v daňovom priznaní neuvádza a z tohto titulu daňové priznanie ani nepodáva.

## Od dane je oslobodený príjem:

- z predaja nehnuteľnosti (nezaradenej v obchodnom majetku), a to po uplynutí 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia,
- z predaja nehnuteľnosti (nezaradenej v obchodnom majetku) nadobudnutej dedením (postupným dedením) v priamom rade alebo niektorým z manželov, ak uplynie aspoň 5 rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa (alebo poručiteľov),

**Pozn:** V prípade zdanenia, resp. oslobodenia príjmov z predaja zdedenej nehnuteľnosti je potrebné rozlišovať medzi predajom nehnuteľnosti nadobudnutej **dedením v priamom rade** alebo **dedením v nepriamom rade** (inými osobami). O **dedenie v priamom rade** ide vtedy, ak poručiteľom je príbuzný v priamom rade, t. j. priamy predok alebo priamy potomok (napr. rodičia, deti, starí rodičia, vnuci). **Dedenie v nepriamom rade** je napr. po sestre, bratovi, ujovi...

- z predaja nehnuteľnosti zaradenej do obchodného majetku, a to po uplynutí 5 rokov od jej vyradenia z obchodného majetku,
- z predaja nehnuteľnosti vydananej oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (ide o vydanie v rámci reštitučných zákonov napr. zákon č. 119/1990 Zb. o súdnej rehabilitácii v z. n. p., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v z. n. p., zákon č. 319/1991 Zb. o zmiernení niektorých majetkových krívd a iných krívd, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v z. n. p., zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetk. vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v z. n. p. a iné).

Pre účely posúdenia podmienok oslobodenia príjmu z predaja nehnuteľnosti je rozhodujúce určenie **momentu nadobudnutia nehnuteľnosti do vlastníctva predávajúceho**, ktoré sa posudzuje v závislosti od spôsobu nadobudnutia nehnuteľnosti do vlastníctva.

- Ak sa nehnuteľnosť prevádza na základe zmluvy (kúpna, darovacia, zámenná), podľa Občianskeho zákonníka sa vlastníctvo **nadobúda vlastníctvom vkladom do katastra nehnuteľností**.
- Pri nadobudnutí nehnuteľnosti dedením sa vlastníctvo nadobúda **smrťou poručiteľa**. Ak sa vlastníctvo nadobúda **rozhodnutím štátneho orgánu**, vlastníctvo sa nadobúda dňom určeným v tomto rozhodnutí, pričom ak nie je určený v rozhodnutí, vlastníctvo sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia.

**Obdobie pre uplatnenie oslobodenia začína plynúť od začiatku nadobudnutia vlastníctva predávajúcim a končí dňom prijatia prvej platby alebo preddavku alebo dňom uzavretia zmluvy o prevode alebo dňom uzavretia zmluvy o budúcom predaji a to tým dňom, ktorý nastal skôr. Na účely oslobodenia od dane u predávajúceho nie je podstatné, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti kupujúci.**

# Uplatnenie výdavkov pri príjmoch z predaja nehnuteľnosti

Výdavky, ktoré si môže daňovník uplatniť pri príjmoch z predaja nehnuteľnosti, vymedzuje zákon o dani z príjmov v ustanovení § 8 ods. 5 a uplatňujú sa v závislosti od spôsobu nadobudnutia nehnuteľnosti a účelu, na aký bola nehnuteľnosť využívaná.

Podľa zákona o dani z príjmov je pri príjmoch z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti **výdavkom** napr.:

- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **kúpou** je výdavkom preukázateľne zaplatená **kúpna cena**,
- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **dedením** je výdavkom cena nehnuteľnosti zistená v čase nadobudnutia, pričom pri nehnuteľnosti nadobudnutej do 31.12.2015 je výdavkom tzv. reprodukčná obstarávacía cena (cena uvedená v osvedčení o dedičstve); pri nehnuteľnosti nadobudnutej dedením po 31.12.2015 je výdavkom tzv. všeobecná cena podľa Občianskeho súdneho poriadku, t. j. cena uvedená v osvedčení o dedičstve, resp. uznesení o dedičstve
- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **darovaním** je potrebné posúdiť skutočnosť, či by bol príjem z predaja u darcu v čase darovania, ak by nehnuteľnosť predal, oslobodený od dane alebo nie.
  - Ak by bol príjem z predaja u darcu oslobodený od dane, potom je výdavkom cena nehnuteľnosti zistená v čase darovania. Ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním do 31.12.2015, výdavkom je cena v čase darovania – tzv. reprodukčná obstarávacía cena – určená napr. znaleckým posudkom k času darovania, resp. ohodnotenie určené v darovacej zmluve; ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním po 31.12.2015, výdavkom je cena v čase darovania určená znaleckým posudkom.
  - V prípade, ak by príjem z predaja u darcu nebol oslobodený od dane, výdavkom u predávajúceho je obstarávacía cena zistená u darcu (t.j. cena, za ktorú nehnuteľnosť nadobudol darca do vlastníctva).
- ak ide o majetok, ktorý **bol zahrnutý v obchodnom majetku**, výdavkom je **zostatková cena** (§ 25 ods. 3 zákona),
- finančné prostriedky preukázateľne vynaložené na technické zhodnotenie, opravu a údržbu veci vrátane ďalších výdavkov súvisiacich s predajom veci okrem výdavkov na osobné účely,
- výdavky preukázateľne vynaložené na obstaranie majetku alebo jeho výrobu vo vlastnej réžii; výdavkami preukázateľne vynaloženými na obstaranie nehnuteľností sú aj:
  - úhrada za prevod členských práv a povinností spojených s prevodom práva užívania nájomného družstevného bytu
  - úroky z hypoúveru alebo stavebného úveru súvisiace s obstaraním tejto nehnuteľnosti alebo úroky z účelového úveru na bývanie, ktorý má v zmluvných podmienkach uvedené obstaranie tejto nehnuteľnosti, okrem úrokov, ktoré boli uplatnené ako daňový výdavok počas zaradenia tejto nehnuteľnosti do obchodného majetku, pričom rovnako sa budú posudzovať aj iné poplatky súvisiace s poskytnutým úverom napr. poplatky za zrušenie úverovej zmluvy alebo poplatky za predčasné splatenie úveru, vedenie úverového účtu, zriadenie záložného práva a pod.

**Pozn.:** Výdavkom nie je hodnota vlastnej práce na nehnuteľnosti, ktorú si daňovník sám postavil alebo ju vlastnou prácou zhodnotil.

# Predaj nehnuteľnosti z pohľadu dane z pridanej hodnoty

Zákon o DPH sa na občana vzťahuje vtedy, ak pri predaji nehnuteľnosti koná v postavení zdaniteľnej osoby. Podľa § 3 ods. 1 zákona o DPH zdaniteľnou osobou je každá osoba, ktorá vykonáva nezávisle akúkoľvek ekonomickú činnosť podľa odseku 2 bez ohľadu na účel alebo výsledky tejto činnosti.

Občan pri predaji svojho súkromného nehnuteľného majetku koná v postavení zdaniteľnej osoby, ak pred dotknutým predajom **podnikne aktívne kroky k predaju nehnuteľností uplatnením podobných prostriedkov, aké používajú podnikateľské subjekty (výrobcovia, obchodníci, firmy poskytujúce služby). Takéto aktívne kroky môžu pozostávať okrem iného zo zavedenia inžinierskych sietí na týchto pozemkoch, ako aj z využitia overených marketingových krokov, čiže ide o činnosti, ktoré nie sú normálne začlenené do rámca nakladania so súkromným majetkom.** Občan má pri predaji nehnuteľnosti postavenie zdaniteľnej osoby, keď ide o opakovaný nákup a predaj nehnuteľností za účelom získania príjmov majúcich sústavnú povahu.

Ak občan predáva svoj súkromný nehnuteľný majetok v postavení súkromnej osoby, tento predaj nie je predmetom DPH - nepodlieha zákonu o DPH. Pri predaji nie je rozhodujúce, akú výšku príjmu dosiahne z predaja, rovnako je bezpredmetné, aké množstvo nehnuteľností predáva a v akom časovom období. Takéto predaje patria do rámca nakladania so súkromným majetkom a pri ich realizácii občan nemá postavenie zdaniteľnej osoby.

## 3. Daň 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.

Priznanie k dani z nehnuteľností podávajú len tie fyzické a právnické osoby, ktorým pribudla nehnuteľnosť alebo nastala zmena oproti vlašajšiemu roku, a to do 31. januára. Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník nadobudne nehnuteľnosť vydražením, je povinný podať priznanie k dani z nehnuteľností do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti. Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník nadobudne nehnuteľnosť v dedičskom konaní, je povinný podať priznanie k dani z nehnuteľností do 30 dní od vyznačenia právoplatnosti dedičského osvedčenia.

Ak je pozemok, stavba, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, priznanie, čiastkové priznanie, opravné priznanie alebo dodatočné priznanie k dani z nehnuteľností podá každý spoluvlastník do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa spoluvlastníci dohodnú, príslušné priznanie podá zástupca, ktorého dohodou určili spoluvlastníci, pričom túto skutočnosť vyznačí v príslušnom priznaní.

Ak je pozemok, stavba, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, príslušné priznanie podáva jeden z manželov.