



Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov daňová a účtovná problematika

Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú ako špecifická forma právnickej osoby definované v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

DAŇ Z PRÍJMOV

Na účely zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“) sú spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločenstvo“) považované za daňovníkov, ktorí nie sú založení alebo zriadení na podnikanie.

Registrácia na daň z príjmov

Registrácia na daň z príjmov je upravená v § 49a zákona o dani z príjmov a v § 67 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „daňový poriadok“).

Spoločenstvo, ktoré je právnickou osobou nezaloženou na podnikanie, **má povinnosť** požiadať o registráciu správcu dane, ak:

- **získa povolenie alebo oprávnenie na podnikanie.**
Povinnosť požiadať správcu dane o registráciu na **daň z príjmov právnických osôb** má spoločenstvo v lehote **do konca kalendárneho mesiaca** po uplynutí mesiaca, v ktorom toto povolenie alebo oprávnenie na podnikanie získalo. Na účely tohto zákona sa dňom získania povolenia alebo oprávnenia na podnikanie považuje deň, keď je právnická osoba oprávnená začať podnikáť na území Slovenskej republiky.
- **nie je registrovaná podľa predchádzajúceho (prvého) odseku a vznikla jej povinnosť zrážať daň alebo preddavky na daň, alebo daň vyberať.**
Povinnosť požiadať správcu dane o registráciu **ako platiteľ dane** má spoločenstvo v lehote **do konca kalendárneho mesiaca** nasledujúceho po uplynutí mesiaca, v ktorom vznikla povinnosť zrážať daň alebo preddavky na daň, alebo daň vyberať.

Ak právnická osoba už je registrovaná podľa prvého odseku, je povinná na účel vykonania zmien v registrácii **oznámiť** miestne príslušnému správcovi dane skutočnosť, že sa stala platiteľom dane. To znamená, že ak spoločenstvo je už registrované na daň z príjmov a vznikne mu povinnosť zrážať daň alebo preddavky na daň alebo vyberať daň, má povinnosť oznámiť miestne príslušnému správcovi dane skutočnosť, že sa stalo platiteľom dane (nevzniká mu registračná povinnosť).

Registračná a oznamovacia povinnosť podľa tohto ustanovenia sa nevzťahuje na platiteľa dane uvedeného v § 43 ods. 17 zákona o dani z príjmov.

Ak dôjde k zmenám skutočností zakladajúcich povinnosť registrácie podľa zákona o dani z príjmov, najmä ak daňovníkovi zanikne daňová povinnosť, je daňovník povinný tieto skutočnosti **oznámiť** správcovi dane v lehote **do konca kalendárneho mesiaca** nasledujúceho po uplynutí mesiaca, v ktorom tieto zmeny nastali.

Ak nastanú zmeny skutočností uvedených pri registrácii podľa daňového poriadku (napr. ak dôjde k zmene názvu), **oznámi** to daňový subjekt správcovi dane v lehote **do 30 dní** odo dňa, keď nastali, alebo požiadava o zrušenie registrácie. V tejto lehote predloží daňový subjekt správcovi dane aj osvedčenie o registrácii, ak je potrebné nahlásené zmeny zapísať do osvedčenia o registrácii.

Zdaňovanie príjmov z činnosti spoločenstva

Prijmy, ktoré sú predmetom dane

Predmetom dane daňovníkov, ktorí nie sú založení alebo zriadení na podnikanie sú (podľa § 12 ods. 2 zákona o dani z príjmov) príjmy z činností, ktorými dosahujú zisk alebo ktorými sa dá zisk dosiahnuť, a to vrátane príjmov z predaja majetku, príjmov z nájomného, príjmov z reklám, príjmov z členských príspevkov, príjmov, z ktorých sa daň vyberá podľa § 43 zákona o dani z príjmov a príjmov na základe zmluvy o sponzorstve v športe.

Ak spoločenstvo dosiahne príjmy z uvedených činností, tieto sú predmetom dane z príjmov právnickej osoby. Predmetom dane spoločenstva sú aj príjmy plynúce z úhrad za výkon správy bytov.

Prijmy, ktoré nie sú predmetom dane

Prijmy, ktoré nie sú predmetom dane z príjmov právnických osôb, sú **taxatívne vymedzené v § 12 ods. 7** zákona o dani z príjmov. V súlade s uvedeným ustanovením predmetom dane nie sú napr. príjmy získané darovaním okrem darov, ktoré boli poskytnuté poskytovateľovi zdravotnej starostlivosti od držiteľa.

Rovnako predmetom dane z príjmov právnických osôb nie je (ak nie sú predmetom dane podľa § 12 ods. 7 písm. c) bodov 1. a 2. zákona o dani z príjmov) napr. ani:

- podiel na zisku (dividenda) vyplácaný zo zisku obchodnej spoločnosti alebo družstva [§3 ods. 1 písm. e) zákona o dani z príjmov] v rozsahu, v akom nie je daňovým výdavkom u daňovníka vyplácajúceho tento podiel na zisku,
- vyrovnací podiel,
- podiel na likvidačnom zostatku,
- podiel na výsledku podnikania vyplácaný tichému spoločníkovi alebo
- podiel na zisku a na majetku pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou [§3 ods. 1 písm. g) zákona o dani z príjmov].

Prijmy oslobodené od dane

V § 13 zákona o dani z príjmov sú uvedené príjmy, ktoré sú u právnických osôb oslobodené od dane. Oslobodený od dane môže byť len ten príjem, ktorý je podľa § 12 ods. 2 zákona o dani z príjmov predmetom dane.

U daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie sú [podľa § 13 ods. 1 písm. a) zákona o dani z príjmov] od dane **oslobodené príjmy** plynúce z činnosti, na ktorej účel títo daňovníci vznikli, alebo ktorá je ich základnou činnosťou vymedzenou osobitným predpisom, okrem príjmov z predaja majetku, príjmov z nájomného, príjmov z reklám, príjmov z členských príspevkov, ak nie sú oslobodené podľa písmen b) až g) alebo odseku 2, príjmov na základe zmluvy o sponzorstve v športe, príjmov z činností, ktoré sú podnikaním a príjmov, z ktorých sa daň vyberá podľa § 43.

Z uvedeného ustanovenia zákona o dani z príjmov vyplýva, že príjmy z predaja majetku, príjmy z nájomného, z reklám či z členských príspevkov [ak nie sú oslobodené podľa § 13 ods. 1 písmen b) až g) alebo odseku 2],

príjmy na základe zmluvy o sponzorstve v športe, príjmy z činností, ktoré sú podnikaním a príjmy, z ktorých sa daň vyberá podľa § 43, nemôžu byť u týchto daňovníkov oslobodené od dane, aj keby boli vymedzené v osobitnom predpise, na základe ktorého títo daňovníci vznikli (napr. v osobitnom právnom predpise, v stanovách, štatúte, zriaďovateľskej alebo zakladateľskej listine a pod.).

Ak spoločenstvo dosiahne **príjmy z činnosti, za účelom ktorej vzniklo**, t.j. z činnosti, ktorá je jeho základnou činnosťou vymedzenou osobitným predpisom - zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tieto príjmy sú **oslobodené od dane** z príjmov za predpokladu, že nejde o príjmy uvedené v predchádzajúcom odseku. **Príjmy z úhrad za výkon správy bytov** spoločenstvami vlastníkov bytov sú pre spoločenstvo **oslobodenými príjmami** podľa § 13 ods. 2 písm. d) zákona o dani z príjmov.

Príjmy, z ktorých sa daň vyberá zrážkou

Príjmy fondu prevádzky, údržby a opráv

Príjmy, z ktorých sa **daň vyberá zrážkou vo výške 19 %** sú vymedzené v § 43 zákona o dani z príjmov.

Medzi takéto príjmy patria [podľa § 43 ods. 3 písm. g) zákona o dani z príjmov] aj príjmy fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorými sú:

1. príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku vrátane prijatých sankčných úrokov a pokút súvisiacich s týmto prenájomom,
2. zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov tohto fondu,
3. príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

V zmysle uvedeného ustanovenia zákona o dani z príjmov sa daňou vyberanou zrážkou zdaňujú aj úroky z omeškania za neuhradené sumy od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zmluvné pokuty vyplývajúce zo zmluvných vzťahov, ktoré sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vybraním dane zrážkou z týchto príjmov pripísaných do fondu prevádzky, údržby a opráv sa daňová povinnosť daňovníka považuje za splnenú. Ak spoločenstvo (právnická osoba) **predáva spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu**, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodnúť, že si príjem z ich predaja rozdelia medzi sebou a každý vlastník si zdaní svoju časť príjmu podaním daňového priznania. Ak sa ale vlastníci dohodnú, že príjem z predaja týchto spoločných nebytových priestorov, častí domu alebo spoločných zariadení domu sa zahrnie do príjmov fondu prevádzky, údržby a opráv, potom spoločenstvo zdaní hrubý príjem daňou vyberanou zrážkou, a to bez možnosti uplatnenia výdavku alebo možnosti uplatnenia oslobodenia tohto príjmu. Vybraním dane zrážkou sa aj pri tomto druhu príjmu považuje daňová povinnosť za splnenú.

Platiteľom dane z príjmov uvedených v § 43 ods. 3 písm. g) zákona o dani z príjmov je spoločenstvo alebo fyzická alebo právnická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov domu uzatvorili zmluvu o výkone správy. Tento platiteľ dane je povinný **daň odvieť správcovi dane najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí kalendárneho roka**, v ktorom boli tieto príjmy poukázané alebo pripísané v prospech účtu fondu prevádzky, údržby a opráv – t. j. za rok 2018 **do 31. januára 2019**. Súčasne v rovnakej lehote je spoločenstvo povinné **predložiť správcovi dane [OZN4313v17](#) - Oznámenie platiteľa dane podľa § 43 ods. 13 zákona o dani z príjmov** o zrazení a odvedení dane vyberanej zrážkou z príjmov podľa § 43 ods. 3 písm. g) zákona o dani z príjmov.

Výnosy z dlhopisov a pokladničných poukázok, príjmy z podielových listov

Ak daňovníkovi nezaloženému alebo nezriadenému na podnikanie plyní **výnos** (príjem) z **dlhopisov a pokladničných poukázok**, alebo výnos (príjem) z ich predaja, z tohto príjmu sa vyberie daň zrážkou.

Platiteľom dane z výnosov (príjmov) z dlhopisov a pokladničných poukázok [§ 43 ods. 3 písm. i) zákona o dani z príjmov] a z výnosov (príjmov) z predaja dlhopisov a pokladničných poukázok [§ 43 ods. 3 písm. l) zákona o dani z príjmov] je daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie. Tento platiteľ je povinný daň **odviesť** správcovi dane najneskôr **do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho** po uplynutí zdaňovacieho obdobia, v ktorom mu boli tieto príjmy vyplatené, poukázané alebo pripísané v prospech – t. j. za rok 2018 **do 31. januára 2019**. Súčasne je platiteľ dane povinný v rovnakej lehote predložiť správcovi dane [OZN4315v17](#) - **Oznámenie platiteľa dane podľa § 43 ods. 15 zákona o dani z príjmov** o zrazení a odvedení dane vyberanej zrážkou z príjmov podľa § 43 ods. 3 písm. i) a l) zákona o dani z príjmov.

Vybraním dane zrážkou sa pri tomto druhu príjmu považuje daňová povinnosť za splnenú.

Daňou vyberanou zrážkou sa výnosy (príjmy) [podľa § 43 ods. 3 písm. i) a l) zákona o dani z príjmov] zdania aj vtedy, ak plynú daňovníkovi nezaloženému alebo nezriadenému na podnikanie **zo zdrojov v zahraničí**. Ak mu tieto príjmy plynú zo štátu, s ktorým má Slovenská republika uzavretú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia, postupuje sa pri zamedzení dvojitého zdanenia podľa tejto zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 45 ods. 3 písm. c) zákona o dani z príjmov. Daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie s neobmedzenou daňovou povinnosťou môže v týchto prípadoch zamedziť dvojitému zdaneniu v príslušnom Oznámení platiteľa dane podľa § 43 ods. 15 zákona o dani z príjmov.

Ak daňovníkovi nezaloženému alebo nezriadenému na podnikanie plynú **príjmy z podielových listov** dosiahnutých z ich vyplatenia (vrátenia), zdaňujú sa zrážkou. Daň vyberanú zrážkou nie je možné považovať za preddavok na daň, daňová povinnosť sa aj v tomto prípade považuje u týchto daňovníkov za splnenú riadnym vykonaním zrážky dane [§ 43 ods. 6 písm. c) zákona o dani z príjmov].

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov **nie je povinné** s finančnou správou komunikovať elektronicky, preto uvedené tlačivá môže podať aj poštou alebo priniesť osobne na daňový úrad.

Príjmy zo závislej činnosti

Príjmami zo závislej činnosti sú [podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona o dani z príjmov] príjmy zo súčasného alebo z predchádzajúceho pracovnoprávneho vzťahu, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo členského pomeru, alebo z obdobného vzťahu, v ktorom je daňovník pri výkone práce pre platiteľa príjmu povinný dodržiavať pokyny alebo príkazy platiteľa príjmu a podiel na zisku (dividenda) vyplatený obchodnou spoločnosťou alebo družstvom zamestnancovi bez účasti na základnom imaní tejto spoločnosti alebo družstva.

Spoločenstvo (zamestnávateľ), ktoré je platiteľom dane, môže vyplácať príjmy napr. účtovníčke, upratovačke spoločenstva, „domovému dôverníkovi“ na základe **zmluvy o pracovnom pomere, dohody o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru** (dohody o vykonaní práce, dohody o pracovnej činnosti, dohody o brigádnickej práci študentov). V tomto prípade ide o príjmy zo závislej činnosti z pracovnoprávneho vzťahu.

Ak vypláca príjmy za práce vykonávané napr. podľa **príkaznej zmluvy** alebo podľa **nepomenovanej zmluvy** uzatvorenej v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka. a výkon práce pre spoločenstvo spĺňa podmienku, že fyzická osoba **vykonáva činnosť podľa príkazov spoločenstva, nie pod svojím menom, nie na vlastný účet** - ako je to napr. v prípade živnostníka, takéto príjmy patria medzi **príjmy zo závislej činnosti z obdobného vzťahu**. Zamestnanec vykonáva prácu podľa pokynov zamestnávateľa, v jeho mene, za mzdu alebo odmenu, v pracovnom čase, na náklady zamestnávateľa, jeho výrobnými prostriedkami a na zodpovednosť zamestnávateľa a ide o výkon práce, ktorá pozostáva prevažne z opakovania určených činností, čo sú hlavné znaky príjmov zo závislej činnosti.

Príjmami zo závislej činnosti sú [podľa § 5 ods. 1 písm. d) zákona o dani z príjmov] odmeny za výkon funkcie v štátnych orgánoch, v orgánoch územnej samosprávy a v orgánoch iných právnických osôb alebo spoločností, ak nejde o príjmy podľa písmena a) alebo písmena b), alebo odmeny za výkon funkcie, ak nejde o príjmy uvedené v písmenách a), b) a g).

Ak spoločstvo vypláca **odmenu predsedovi spoločstva**, resp. aj **členom rady** určenú zhromaždením v zmysle § 7c ods. 9 písm. k) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ide o odmenu za výkon funkcie v orgánoch spoločstva, t.j. o príjem zo závislej činnosti. Odmenu zdaňuje spoločstvo (zamestnávateľ), ktoré je platiteľom dane, preddavkom na daň v mesiaci vyplatenia príjmu alebo pri poukázaní príjmu, alebo pri pripísaní príjmu k ich dobru.

Ak spoločstvo vypláca mzdy/odmeny za prácu členom spoločstva, ide o zdaniteľný príjem zo závislej činnosti [§ 5 ods. 1 písm. b) zákona o dani z príjmov].

Ak sú za výkon funkcie poskytované **odmeny alebo zľavy na príspevkoch na správu spoločstva, tieto možno považovať za príjem zo závislej činnosti** podľa ustanovenia § 5 zákona ako príjmy z obdobného vzťahu, a to pokiaľ ide o peňažné aj nepeňažné príjmy, poskytnuté v súvislosti s týmto vzťahom.

Pri uplatňovaní osobitných predpisov pri správe daní sa berie do úvahy skutočný obsah právneho úkonu alebo inej skutočnosti rozhodujúcej pre vyrubenie alebo vybratie dane. Pri posudzovaní jednotlivých prípadov sa vychádza z ustanovenia § 3 ods.6 daňového poriadku.

Zamestnancom sa [podľa § 2 písm. aa) zákona o dani z príjmov] rozumie daňovník s príjmami podľa § 5 prijatými od platiteľa týchto príjmov (ďalej len „zamestnávateľ“).

Príjmami podľa odseku 1 sú (podľa § 5 ods. 2 zákona o dani z príjmov) bez ohľadu na ich právny dôvod pravidelné, nepravidelné alebo jednorazové príjmy, ktoré sa vyplácajú, poukazujú alebo pripisujú k dobru, alebo spočívajú v inej forme plnenia zamestnancovi od zamestnávateľa alebo v súvislosti s výkonom závislej činnosti.

Všetky uvedené príjmy zo závislej činnosti zdaňuje spoločstvo (zamestnávateľ), ktoré je platiteľom dane, preddavkom na daň (podľa § 35 zákona o dani z príjmov), a to v mesiaci vyplatenia príjmu alebo pri poukázaní príjmu, alebo pri pripísaní príjmu k dobru.

Lehota na **odvedenie preddavkov je najneskôr do piatich dní** po dni výplaty, poukázania alebo pripísania zdaniteľnej mzdy zamestnancovi k dobru. Ak zamestnávateľ požiada správcu dane, správca dane môže na žiadosť zamestnávateľa povoliť odvádzanie preddavkov inak.

Spoločstvo (zamestnávateľ, ktorý je platiteľom dane) je povinné vystaviť doklad o súhrnných údajoch uvedených na mzdovom liste a doručiť zamestnancovi najneskôr do:

- **10. marca zdaňovacieho obdobia**, v ktorom sa podáva daňové priznanie, ide o tlačivo „Potvrdenie o príjmoch fyzickej osoby zo závislej činnosti, o preddavkoch na daň, o daňovom bonuse na vyživované deti“ (ďalej len „Potvrdenie“), alebo
- **konca apríla roku**, v ktorom zamestnancovi zamestnávateľ, ktorý je platiteľom dane vykonal ročné zúčtovanie, ide o tlačivo „Ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti“, alebo
- **10. februára po skončení zdaňovacieho obdobia**, v ktorom alebo za ktoré zamestnávateľ, ktorý je platiteľom dane, vyplatil príjem zo závislej činnosti zamestnancovi, ktorý žiada o vykonanie ročného zúčtovania iného zamestnávateľa, ktorý je platiteľom dane, ak o vystavenie dokladu požiada najneskôr do 5. februára po skončení zdaňovacieho obdobia, ide o tlačivo „Potvrdenie“.

Ak spoločstvo vypláca príjmy zo závislej činnosti, je platiteľom dane z príjmov zo závislej činnosti a je **povinné predkladať** správcovi dane:

- **do konca kalendárneho mesiaca** za predchádzajúci kalendárny mesiac **Prehľad** o zrazených a odvedených preddavkoch na daň podľa zákona č. 595/2003 Z .z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov z príjmov zo závislej činnosti, ktoré zamestnávateľ, ktorý je platiteľom dane (ďalej len „zamestnávateľ“) zamestnancom vyplatil, o zamestnaneckej prémii a o daňovom bonuse **za uplynulý kalendárny mesiac**,
- **do konca apríla** po uplynutí zdaňovacieho obdobia **Hlásenie** o vyúčtovaní dane a o úhrne príjmov fyzických osôb zo závislej činnosti, poskytnutých jednotlivým zamestnancom bez ohľadu na to, či ide o peňažné plnenie alebo nepeňažné plnenie za uplynulé zdaňovacie obdobie, o zrazených preddavkoch na daň, o zamestnaneckej prémii a o daňovom bonuse.

Mesačné prehľady a ročné hlásenie predkladá spoločenstvo na tlačivách, ktorých vzor určilo Ministerstvo financií SR. Tieto tlačivá ako aj ostatné tlačivá súvisiace s príjmami zo závislej činnosti sú uverejnené na internetovej stránke Finančného riaditeľstva SR www.financnasprava.sk v ponuke Formuláre » [Daňové a colné formuláre](#).

Daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby

Povinnosť podať daňové priznanie a zaplatiť daň

Daňové priznanie za predchádzajúce zdaňovacie obdobie je (podľa § 41 ods. 1 zákona o dani z príjmov) daňovník povinný podať **v lehote** do troch kalendárnych mesiacov po uplynutí zdaňovacieho obdobia (podľa § 49 ods. 2 zákona o dani z príjmov). Túto lehotu si daňovník môže predĺžiť v súlade s ustanovením § 49 ods. 3 zákona o dani z príjmov.

Zdaňovacím obdobím je kalendárny rok, hospodársky rok alebo iné obdobie uvedené v zákone o dani z príjmov.

Daňové priznanie podáva daňovník správcovi dane.

Daňovník, ktorý nie je založený alebo zriadený na podnikanie, **nemusí podať daňové priznanie**, ak má iba príjmy, ktoré nie sú predmetom dane a príjmy, z ktorých sa daň vyberá zrážkou.

Daňovník, ktorý nie je založený alebo zriadený na podnikanie, **musí podať daňové priznanie**, ak má príjmy, ktoré sú predmetom dane. Daňové priznanie musí podať aj vtedy, ak má iba príjmy oslobodené od dane.

Ak spoločenstvo dosiahne v zdaňovacom období príjmy, ktoré **sú predmetom dane**, napr. úhrady za výkon správy bytov (aj keď sú podľa § 13 ods. 2 písm. d) zákona o dani z príjmov oslobodené od dane), je povinné **podať daňové priznanie** k dani z príjmov právnickej osoby.

Daňové priznanie **je** spoločenstvo **povinné** podať aj vtedy, ak ho na podanie **vyzve daňový úrad**.

V lehote na podanie daňového priznania je spoločenstvo povinné daň z príjmov právnickej osoby aj **zaplatiť**. **Daň na úhradu** vypočítaná v daňovom priznaní sa neplatí, ak **nepresiahne** sumu **5 eur**.

Aktuálne tlačivo daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby nájdete na internetovej stránke Finančného riaditeľstva SR www.financnasprava.sk v ponuke Formuláre » [Elektronické formuláre](#). Pre zdaňovacie obdobie kalendárneho roka 2018 je platné tlačivo daňového priznania k dani z príjmov právnickej osoby č. MF/011703/2018-721.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je povinné s finančnou správou komunikovať elektronicky, preto daňové priznanie môže podať aj poštou alebo priniesť osobne na daňový úrad.

ÚČTOVNÍCTVO A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Účtovná jednotka ukladá riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku v registri účtovných závierok najneskôr do šiestich mesiacov od dátumu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Na účely podania daňového priznania je daňovník povinný zostaviť účtovnú závierku ku koncu zdaňovacieho obdobia a v termíne na podanie daňového priznania ju uložiť do registra účtovných závierok (v zmysle § 49 ods. 11 zákona o dani z príjmov).

Ak **má teda** účtovná jednotka **povinnosť podať daňové priznanie**, toto predkladá daňovému úradu v termíne na podanie daňového priznania k dani z príjmov a v tomto termíne je zároveň povinná uložiť do registra účtovných závierok účtovnú závierku:

- ak účtuje v sústave **jednoduchého účtovníctva**

Účtovná závierka [neziskovej účtovnej jednotky v jednoduchom účtovníctve](#) (Úč NO)

Súčasť: Výkaz príjmov a výdavkov Úč NO 1-01
Výkaz o majetku a záväzkoch Úč NO 2-01

- ak účtuje v sústave **podvojného účtovníctva**

Účtovná závierka [neziskovej účtovnej jednotky v podvojnóm účtovníctve](#) (Úč NUJ)

Súčasť: Súvaha Úč NUJ 1-01
Výkaz ziskov a strát Úč NUJ 2-01
Poznámky Úč NUJ 3-01

Právnické osoby, ktoré nie sú založené alebo zriadené na podnikanie (vrátane spoločenstva), sú podľa § 1 ods. 2 zákona o účtovníctve **účtovnými jednotkami**, čo znamená, že sú povinné viesť účtovníctvo a zostaviť účtovnú závierku.

V sústave **jednoduchého účtovníctva** môžu účtovať spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov, **ak nepodnikajú a ak ich príjmy nedosiahli v predchádzajúcom účtovnom období 200 000 eur**, a zároveň ak nie sú subjektom verejnej správy [podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o účtovníctve].

Prechod zo sústavy jednoduchého účtovníctva do sústavy podvojného účtovníctva je povinný, ak účtovná jednotka nespĺňa podmienky pre vedenie jednoduchého účtovníctva. Prechod sa uskutočňuje vždy len k prvému dňu účtovného obdobia nasledujúceho po účtovnom období, v ktorom účtovná jednotka zistila skutočnosti, ktoré sú dôvodom na zmenu účtovnej sústavy.

Pri prechode medzi účtovnými sústavami postupuje účtovná jednotka podľa [Opatrenia Ministerstva financií SR č. 17 599/2003-92](#), ktorým sa ustanovuje postup účtovania pri prechode zo sústavy jednoduchého účtovníctva na podvojnú účtovníctvo a postup účtovania pri prechode zo sústavy podvojného účtovníctva na jednoduché účtovníctvo pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené za účelom podnikania v znení neskorších predpisov.

Spoločenstvá účtujúce v sústave jednoduchého účtovníctva pri vedení účtovníctva postupujú podľa [Opatrenia Ministerstva financií SR č. MF/24975/2010-74](#), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a podrobnosti o usporiadaní, označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení niektorých položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie pre účtovné jednotky účtujúce v sústave jednoduchého účtovníctva, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účel podnikania v znení neskorších predpisov. **S účinnosťou od 1. októbra 2018 a od 1. januára 2019 bolo toto opatrenie novelizované Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. septembra 2018 č. MF/13416/2018-74. Zmeny sa predovšetkým týkajú účtovania virtuálnej meny, účtovania nevyčerpaného zostatku peňažných prostriedkov sociálneho fondu v prípade, ak účtovná jednotka už nezamestnáva žiadnych zamestnancov,**

spresňuje sa účtovanie dotácií, spresňuje sa účtovanie pomerne odpočítanej dane z pridanej hodnoty v jednom zdaňovacom období.

Podľa § 25 ods. 4 tohto opatrenia sa vo výkaze o príjmoch a výdavkoch uvádzajú jednotlivé položky príjmov a výdavkov v členení podľa druhov za nezdaňovanú činnosť a za zdaňovanú činnosť v eurách zaokrúhlene na dve desatinné miesta.

Účtovná závierka účtovnej jednotky účtujúcej v sústave jednoduchého účtovníctva sa ukladá v registri účtovných závierok v lehote:

- a) na podávanie daňového priznania, ak má účtovná jednotka povinnosť podať daňové priznanie,
- b) ustanovenej osobitným predpisom, ak má účtovná jednotka povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom (napr. § 24 zákona č. 147/1997 Z. z. v znení zákona č. 445/2008 Z. z., § 33 zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov), alebo
- c) do šiestich mesiacov od konca účtovného obdobia, za ktoré sa ukladá, ak má účtovná jednotka povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom podľa § 19 ods. 4 zákona o účtovníctve.

Ak spoločenstvá majú povinnosť účtovať v sústave podvojného účtovníctva, pri jeho vedení postupujú podľa [Opatrenia](#) Ministerstva financií SR MF/24342/2007-74 ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a účtovej osnove pre účtovné jednotky, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účel podnikania v znení neskorších predpisov. *S účinnosťou od 1. októbra 2018 a od 1. januára 2019 bolo toto opatrenie novelizované Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 19. septembra 2018 č. MF/13135/2018-74. Zmeny sa predovšetkým týkajú účtovania virtuálnej meny, účtovania fondov, rezerv na prebiehajúce súdne spory, kritérií na stanovenie odpisových plánov, účtovania predpisu zrážkovej dane, účtovania dotácií prostredníctvom účtu 384 – Výnosy budúcich období, povinnosti účtovania o zákazkovej výrobe, účtovania pohľadávok a záväzkov voči dobrovoľníkom.*

Ďalej postupy účtovania ustanovujú účtovanie dotácie v prípade, ak poskytovateľ dotácie v zmluve určí sumu finančných prostriedkov, ktoré je prijímateľ povinný prerozdeliť určeným právnickým osobám. Postup účtovania je určený pre prijímateľa tejto dotácie ako aj pre právnickú osobu, ktorej sú dotácie prerozdelené.

Podľa § 4 ods. 1 písm. g) cit. opatrenia je účtovná jednotka povinná pri vytváraní analytických účtov zohľadňovať potreby členenia aj podľa osobitných predpisov (napr. zákon o dani z príjmov). Spoločenstvo účtujúce v **sústave podvojného účtovníctva** má povinnosť v účtovníctve sledovať osobitne dosiahnuté výnosy a vynaložené náklady, ktoré vstupujú do základu dane a osobitne dosiahnuté výnosy a vynaložené náklady, ktoré nevstupujú do základu dane.

Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov účtujúce v sústave podvojného účtovníctva zostavujú účtovnú závierku podľa [Opatrenia](#) Ministerstva financií SR č. MF/17616/2013-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky, termíny a miesto ukladania individuálnej účtovnej závierky a výročnej správy pre účtovné jednotky účtujúce v sústave podvojného účtovníctva, ktoré nie sú založené alebo zriadené na účely podnikania v znení neskorších predpisov.

Podľa § 4 cit. opatrenia, účtovná závierka účtovnej jednotky účtujúcej v sústave podvojného účtovníctva sa ukladá v listinnej podobe alebo elektronickej podobe do registra účtovných závierok, ak má účtovná jednotka povinnosť:

- a) podať daňové priznanie podľa osobitných predpisov [§ 41 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení zákona č. 548/2010 Z. z., § 15 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov],
- b) overiť účtovnú závierku audítorom podľa § 19 ods. 4 zákona o účtovníctve alebo podľa osobitných predpisov (napríklad § 24 ods. 2 zákona č. 147/1997 Z. z. o neinvestičných fondoch a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 207/1996 Z. z. v znení zákona č. 445/2008 Z. z., § 33 ods. 3 zákona

- č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení zákona č. 445/2008 Z. z.) alebo
- c) ukladať účtovnú závierku podľa osobitných predpisov (napríklad § 3 ods. 7 zákona č. 525/2010 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky v znení zákona č. 547/2011 Z. z.).

Účtovná závierka účtovnej jednotky sa ukladá do registra účtovných závierok v termíne podľa osobitných predpisov (napríklad § 24 ods. 3 zákona č. 147/1997 Z. z. v znení zákona č. 547/2011 Z. z., § 33 ods. 4 zákona č. 213/1997 Z. z. v znení zákona č. 547/2011 Z. z., § 49 ods. 11 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov). Účtovnú závierku a oznámenie o schválení účtovnej závierky podáva na daňový úrad spoločenstvo vlastníkov bytov osobne alebo poštou, ak nekomunikuje s FS SR elektronicky.

Výročná správa účtovnej jednotky sa ukladá v elektronickej podobe do registra účtovných závierok v termíne podľa osobitných predpisov (napríklad § 25 zákona č. 147/1997 Z. z. v znení zákona č. 352/2013 Z. z., § 34 zákona č. 213/1997 Z. z. v znení zákona č. 352/2013 Z. z., § 35 zákona č. 34/2002 Z. z. o nadáciách a o zmene Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 352/2013 Z. z., § 23a ods. 7 zákona č. 431/2002 Z. z. v znení zákona č. 352/2013 Z. z.).

Ďalšie informácie k ukladaniu dokumentov do registra účtovných závierok nájdú účtovné jednotky na stránke Finančnej správy SR v časti [FaQ/Informácie k aktuálnym daňovým a colným povinnostiam/Účtovníctvo](#).

Vypracovalo: *Finančné riaditeľstvo SR Banská Bystrica*
Centrum podpory pre dane
december 2018