



Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

Informácia

o povinnostiach pri zmene vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

Tento informačný materiál je určený pre fyzické osoby, u ktorých v priebehu zdaňovacieho obdobia dôjde k zmene vlastníckych práv k nehnuteľnosti kúpou, predajom, darovaním alebo dedením, a z týchto dôvodov voči obci alebo mestu vzniknú povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o miestnych daniach“).

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

Správu dane z nehnuteľností podľa zákona o miestnych daniach vykonáva obec alebo mesto (ďalej „správca dane z nehnuteľností“), na ktorej území sa nehnuteľnosti (pozemok, stavba, byt) nachádzajú.

Zákon o miestnych daniach upravuje povinnosť podať [priznanie alebo čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností, k dani za psa, k dani za predajné automaty a k dani za nevýherné hracie prístroje](#) (ďalej „tlačivo priznania“). V rámci prvej strany tohto priznania, daňovník vyplňuje aj druh priznania - [priznanie, čiastkové priznanie, čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti](#), opravné a dodatočné priznanie (ďalej „priznanie“, „čiastkové priznanie“ alebo „čiastkové priznanie na zánik“).

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa nechávajú prázdne. Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.	
Á Ä B Ć Č Ď Ę F G H I J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	
Druh priznania <input type="checkbox"/> priznanie <input type="checkbox"/> čiastkové priznanie <input type="checkbox"/> čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti <input type="checkbox"/> opravné priznanie <input type="checkbox"/> dodatočné priznanie (Vyznačí sa X)	Na rok: 2 0
I. ODDIEL - ÚDAJE O DAŇOVNÍKOVI	Fyzická osoba (FO) Právnická osoba (PO)

Obrázok č. 1

Priznanie sa správcovi dane z nehnuteľností podáva vtedy, ak daňovníkovi vznikne daňová povinnosť k prvej nehnuteľnosti. Ak však daňovník už v minulosti správcovi dane z nehnuteľností podal priznanie k dani z nehnuteľností a v rámci toho istého správcu dane z nehnuteľností opäť vznikla daňová povinnosť k dani z nehnuteľností, v danom prípade daňovník podá [čiastkové priznanie](#).

Ak zanikne daňová povinnosť z dôvodu zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti daňovník podá správcovi dane z nehnuteľností [čiastkové priznanie na zánik](#).

Poznámka:

Súčasťou tlačiva priznania nie sú žiadne prílohy súvisiace s nadobudnutím nehnuteľnosti. Aj keď zákon o miestnych daniach neustanovuje žiadnu prílohu, ktorá potvrdzuje vlastnícke právo k nadobudnutej nehnuteľnosti, odporúčame k podanému tlačivu priznania predložiť správcovi dane z nehnuteľností fotokópiu

listiny potvrdzujúcej nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti, napr. právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu, právoplatné osvedčenie o dedičstve.

Upozornenie:

Tlačivo priznania si daňovník môže vyzdvihnúť u ktoréhokolvek správcu dane z nehnuteľností alebo môže použiť tlačivo priznania, ktoré sa nachádza na internetovej stránke Ministerstva financií SR (www.finance.gov.sk), **je ale potrebné ho doručiť príslušnému správcovi dane z nehnuteľností poštou alebo osobne.**

I. Zmena vlastníctva k nehnuteľnosti kúpnuou zmluvou alebo darovacou zmluvou

Pri uzatvorení kúpnej alebo darovacej zmluvy sa povinnosť súvisiaca s podaním priznania, čiastkového priznania a čiastkového priznania na zánik vzťahuje na obe zmluvné strany – predávajúceho a kupujúceho ako aj na darcu a obdarovaného.

Daňová povinnosť k dani z nehnuteľností vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia, ktoré nasleduje po zdaňovacom období, v ktorom sa fyzická osoba stala vlastníkom nehnuteľnosti.

Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo k nehnuteľnosti

Pre vznik ako aj zánik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností je v prípade kúpnej zmluvy alebo darovacej zmluvy rozhodujúce **právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu.**

Príklad č.1

Kúpna zmluva bola uzatvorená 10.11.2017. Rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť až 12.3.2018. Predmetom zmluvy je pozemok. U kupujúceho ide od prvú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na území správcu dane z nehnuteľností.

Predávajúca osoba - daňová povinnosť k dani z pozemkov zanikne 31.12.2018 a v lehote do 31.1.2019 je povinná podať čiastkové priznanie na zánik s údajmi uvedenými v prílohe - II. oddiel Daň z pozemkov.

Kupujúca osoba - daňová povinnosť k dani z pozemkov vznikne 1.1.2019 a v lehote do 31.1.2019 je povinná podať priznanie s údajmi uvedenými v prílohe - II. oddiel Daň z pozemkov.

Rovnako postupuje aj darca a obdarovaný pri uzatvorení darovacej zmluvy.



Obrázok č.2

Poznámka

Kupujúci ako daňovník dane z nehnuteľností je v priznaní (čiastkovom priznaní) povinný uviesť všetky skutočnosti **rozhodujúce na vyrubenie dane** s tým, že daň v priznaní (čiastkovom priznaní) nevypočítava. Vypočíta ju správca dane z nehnuteľností, pričom následne na základe podaného priznania (čiastkového priznania vrátane predchádzajúcich podaných priznaní) správca dane z nehnuteľností vyrubí rozhodnutím (v príklade č. 1 prvýkrát až na zdaňovacie obdobie 2019) predmetnú daň. Vyrubená daň je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia alebo v splátkach určených rozhodnutím. V rozhodnutí budú okrem výšky daňovej povinnosti uvedené aj údaje o čísle účtu, VS a podobne.

Príklad č. 2

Kúpna zmluva bola uzatvorená 10.5.2018. Rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť 5.10.2018. Predmetom zmluvy bol byt. U kupujúceho ide o druhú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na území správcu dane z nehnuteľností.

Predávajúca osoba - daňová povinnosť k dani z bytov zanikne 31.12.2018 a v lehote do 31.1.2019 je povinná podať čiastkové priznanie na zánik s údajmi uvedenými v prílohe - IV. oddiel Daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Kupujúca osoba - daňová povinnosť k dani z bytov vznikne 1.1.2019 a v lehote do 31.1.2019 je povinná podať čiastkové priznanie s údajmi uvedenými v prílohe - IV. oddiel Daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Rovnako postupuje aj darca a obdarovaný pri uzatvorení darovacej zmluvy.

Príklad č. 3

Fyzická osoba 2.2.2018 nadobudla od darcu na základe darovacej zmluvy garáž (stavbu). Rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť v marci 2018. V októbri 2018 obdarovaná osoba garáž nadobudnutú darom predala. Rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť v novembri 2018.

Pretože obdarovaný v priebehu zdaňovacieho obdobia 2018 nadobudol garáž na základe darovacej zmluvy a zároveň aj v tom istom zdaňovacom období predal túto garáž, na obdarovaného sa nevzťahuje povinnosť podať priznanie z dôvodu vzniku daňovej povinnosti ale ani čiastkové priznanie na zánik z dôvodu zániku daňovej povinnosti. Dôvodom je tá skutočnosť, že vzniku daňovej povinnosti predchádza zánik daňovej povinnosti.

Daňovníkom dane zo stavieb z dôvodu vzniku daňovej povinnosti 1.1.2019 na základe kúpnej zmluvy je kupujúci, ktorý je povinný v lehote do 31.1.2019 podať priznanie, resp. čiastkové priznanie s údajmi uvedenými v prílohe - III. oddiel Daň zo stavieb.

Darca je povinný do 31.1.2019 podať správcovi dane z nehnuteľností čiastkové priznanie na zánik s údajmi uvedenými v prílohe - III. oddiel Daň zo stavieb.

II. Zmena vlastníctva k nehnuteľnosti dedením

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti dedením v priebehu roka, daňová povinnosť podľa zákona o miestnych daniach dedičovi vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa stal vlastníkom nehnuteľnosti. Pre vznik daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností dedením, je rozhodujúce **právoplatné rozhodnutie o dedičstve (osvedčenie o dedičstve)**. Následne je dedič ako daňovník dane z nehnuteľností povinný podať priznanie alebo čiastkové priznanie miestne príslušnému správcovi dane z nehnuteľností do 30 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti.

Príklad č. 4

Osvedčenie o dedičstve nadobudlo právoplatnosť 23.4.2018. Predmetom dedenia je byt. U dediča ide od prvú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na území správcu dane z nehnuteľností.

Daňová povinnosť dedičovi ako vlastníkovi bytu vznikla 1.5.2018. Do 30 dní odo dňa vzniku daňovej povinnosti bol dedič povinný podať priznanie s údajmi uvedenými v prílohe - IV. oddiel Daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správca dane z nehnuteľností na základe podaného priznania daňovníkovi (dedičovi) rozhodnutím vyrubí pomernú časť dane z bytov za mesiace od vzniku daňovej povinnosti do konca zdaňovacieho obdobia, t.j. za 8 mesiacov roku 2018. Vyrubená daň je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Příklad č. 5

Osvedčenie o dedičstve nadobudlo právoplatnosť 12.3.2018. Predmetom dedenia je pozemok. U dediča ide od druhú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na území správcu dane z nehnuteľností. Dedič zdedený pozemok predá 16.9.2018 a rozhodnutie o povolení vkladu nadobudne právoplatnosť v 1.11.2018.

Daňová povinnosť dedičovi ako vlastníkovi bytu vznikla 1.4.2018. Do 30 dní od dňa vzniku daňovej povinnosti bol dedič povinný príslušnému správcovi dane z nehnuteľností podať čiastkové priznanie s údajmi uvedenými v prílohe - II. oddiel Daň z pozemkov. Správca dane z nehnuteľností daňovníkovi (dedičovi) na základe podaného priznania rozhodnutím vyrubí pomernú časť dane z pozemkov za mesiace od vzniku daňovej povinnosti do konca zdaňovacieho obdobia, t.j. za 9 mesiacov roku 2018. Vyrubená daň je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia. Vzhľadom na to, že predajom pozemku došlo k zániku daňovej povinnosti (31.12.2018), dedič (predávajúci) je povinný do 31.1.2019 podať čiastkové priznanie na zánik s údajmi uvedenými v prílohe - II. oddiel Daň z pozemkov.

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