

# Informácia k zdaňovaniu príjmov fyzickej osoby z predaja pozemkov a prijatých náhrad za vyvlastnenie pozemkov

Obsah informácie:

## 1. Príjmy z predaja pozemkov

### 1.1 Oslobodenie od dane z príjmov fyzickej osoby

1.1.1 Príjmy z predaja pozemkov nadobudnutých kúpou, darovaním alebo vydržaním

1.1.2 Príjmy z predaja pozemkov nadobudnutých dedením

1.1.3 Príjmy z predaja pozemkov nadobudnutých reštitúciou

1.1.4 Príjmy z predaja pozemkov zahrnutých do konkurznej podstaty

### 1.2 Zdaňovanie príjmov z predaja pozemkov, ktoré nie sú oslobodené od dane

## 2. Náhrada za vyvlastnenie pozemkov

## 1. Príjmy z predaja pozemkov

Do daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby (ďalej len „daňové priznanie“) sa uvádzajú len zdaniteľné príjmy, čiže príjmy, ktoré sú predmetom dane a nie sú oslobodené od dane podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP“) ani medzinárodnej zmluvy.

### 1.1 Oslobodenie od dane z príjmov fyzickej osoby

Daňovník, ktorý dosiahol príjem z predaja pozemku, najskôr vyhodnotí skutočnosť, či tento príjem je oslobodený od dane z príjmov fyzickej osoby (ďalej len „daň“) podľa § 9 ZDP.

#### 1.1.1 Príjmy z predaja pozemkov nadobudnutých kúpou, darovaním alebo vydržaním

Príjem z predaja pozemku nadobudnutého kúpou, darovaním alebo vydržaním **je oslobodený od dane po uplynutí piatich rokov odo dňa nadobudnutia tohto pozemku** [§ 9 ods. 1 písm. a) ZDP].

Doba vlastníctva pozemku (5 rokov), po uplynutí ktorej je príjem z jeho predaja oslobodený od dane, sa v prípade takto nadobudnutých nehnuteľností počíta **odo dňa nadobudnutia pozemku do vlastníctva predávajúceho** (príklady posudzovania momentu nadobudnutia pozemku sú uvedené v texte nižšie) **až do predaja pozemku, ktorý sa na účely oslobodenia od dane u predávajúceho posudzuje podľa dňa prijatia prvej platby alebo preddavku alebo podľa dňa uzavretia zmluvy o prevode pozemku, pričom rozhodujúci je vždy ten deň, ktorý nastal skôr.** Na účely oslobodenia od dane u predávajúceho nie je podstatné, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k pozemku kupujúci (§ 9 ods. 4 ZDP).

#### **Príklady posudzovania momentu nadobudnutia pozemku do vlastníctva predávajúceho:**

- Ak sa prevádza pozemok **na základe zmluvy**, potom v súlade so znením § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vlastníctvo nadobúda **vkładom do katastra nehnuteľností** podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak;
- Ak v rámci konania o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim podľa zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov sú jestvujúce práva k pozemkom zapísané do verejnej listiny, ktorou je register obnovennej evidencie pozemkov (ďalej len „**ROEP**“), potom pri splnení ustanovených podmienok sa rozhodnutie o schválení ROEP zapíše do katastra nehnuteľností záznamom. **Záznam rozhodnutia o schválení ROEP v katastri nehnuteľností nezakladá nové právne vzťahy** (nezakladá vznik, zmenu alebo zánik právnych vzťahov), nemá tzv. konštitutívne účinky, ale má účinky deklaratórne, t. j. len potvrdzuje už vzniknuté, hoci právne neošetrené vzťahy súvisiace s už jestvujúcimi právami k nehnuteľnostiam. Na účely oslobodenia od dane, **v prípade pozemku zapísaného do katastra nehnuteľností**

***záznamom na základe rozhodnutia o schválení ROEP, ak bol pozemok nadobudnutý zmluvou, je rozhodujúci pôvodný dátum nadobudnutia pozemku na základe zmluvy;***

- *Ak sa vlastníctvo k pozemku nadobúda **vydržaním** podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom pozemku, ak ho má nepretržite v držbe po dobu desať rokov (dátum nadobudnutia pozemku do vlastníctva je uvedený v príslušných dokumentoch, napr. notárska zápisnica, rozhodnutie správneho orgánu, rozhodnutie o schválení ROEP v ustanovených prípadoch).*

Pri posudzovaní oslobodenia príjmov z predaja pozemku od dane podľa § 9 ods. 1 písm. a) ZDP je potrebné rešpektovať aj **ustanovené výnimky**, a to:

- Ak bol pozemok zaradený **v obchodnom majetku** fyzickej osoby [ § 2 písm. m) ZDP], takýto príjem je oslobodený od dane až po piatich rokoch od vyradenia pozemku z obchodného majetku;
- Ak daňovníkovi plynul príjem podľa **zmluvy o budúcom predaji** pozemku uzavretej do piatich rokov od nadobudnutia pozemku alebo od jeho vyradenia z obchodného majetku, takýto príjem z predaja pozemku nie je oslobodený od dane, aj keď kúpna zmluva by bola uzatvorená až po piatich rokoch od nadobudnutia pozemku alebo vyradenia pozemku z obchodného majetku.

### **1.1.2 Príjmy z predaja pozemkov nadobudnutých dedením**

Príjem z predaja pozemku nadobudnutého **dedením (postupným dedením) v priamom rade alebo niektorým z manželov je oslobodený od dane** za podmienky, že **uplynulo aspoň päť rokov odo dňa nadobudnutia tohto pozemku do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiťľa (poručiťľov)** [§ 9 ods. 1 písm. b) ZDP]. O dedenie v priamom rade ide vtedy, ak poručiťľom je príbuzný v priamom rade, t. j. priamy predok alebo priamy potomok (napr. rodičia, deti, starí rodičia, vnuci).

Doba vlastníctva pozemku (5 rokov), po uplynutí ktorej je príjem z predaja pozemku nadobudnutého dedením v priamom rade alebo niektorým z manželov oslobodený od dane, sa počíta **už odo dňa nadobudnutia pozemku do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiťľa (poručiťľov) až do predaja pozemku**, ktorý sa na účely oslobodenia od dane u predávajúceho posudzuje podľa dňa prijatia prvej platby alebo preddavku alebo podľa dňa uzavretia zmluvy o prevode pozemku, pričom rozhodujúci je vždy ten deň, ktorý nastal skôr. Na účely oslobodenia od dane u predávajúceho nie je podstatné, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k pozemku kupujúci (§ 9 ods. 4 ZDP). Znamená to, že do doby vlastníctva, po uplynutí ktorej je príjem z predaja pozemku nadobudnutého dedením v priamom rade alebo niektorým z manželov oslobodený od dane, sa započítava nie len doba, po ktorú vlastnil pozemok predávajúci, ale aj doba, po ktorú vlastnil pozemok poručiťľ (poručiťľia).

Príjem z predaja pozemku **nadobudnutého dedením v nepriamom rade je oslobodený od dane po uplynutí piatich rokov odo dňa jeho nadobudnutia dedičom** [§ 9 ods. 1 písm. a) ZDP]. O dedenie v nepriamom rade ide vtedy, ak poručiťľom je osoba bez príbuzenského vzťahu k dedičovi (napr. priateľ, sused) alebo príbuzný dediča v pobočnom rade (napr. brat, sestra, teta, strýc, bratranec, sesternica).

Doba vlastníctva pozemku (5 rokov), po uplynutí ktorej je príjem z predaja pozemku nadobudnutého dedením v nepriamom rade oslobodený od dane, sa počíta **odo dňa nadobudnutia tohto pozemku do vlastníctva predávajúceho** [dedič nadobúda dedičstvo, teda aj pozemok, ktorý patrí do dedičstva, už smrťou poručiťľa (§ 460 Občianskeho zákonníka)] **až do predaja pozemku**, ktorý sa u predávajúceho posudzuje podľa dňa prijatia prvej platby alebo preddavku alebo podľa dňa uzavretia zmluvy o prevode pozemku, pričom rozhodujúci je vždy ten deň, ktorý nastal skôr. Na účely oslobodenia od dane u predávajúceho nie je podstatné, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k pozemku kupujúci (§ 9 ods. 4 ZDP).

Na účely oslobodenia od dane, v prípade pozemku zapísaného do katastra nehnuteľností **záznamom na základe rozhodnutia o schválení ROEP**, ak bol pozemok nadobudnutý dedením, je rozhodujúci pôvodný dátum nadobudnutia pozemku dedičom na základe dedičského konania.

Pri posudzovaní oslobodenia príjmov z predaja pozemku od dane podľa § 9 ods. 1 písm. a) a b) ZDP je potrebné rešpektovať aj **ustanovené výnimky**, a to:

- Ak bol pozemok zaradený **v obchodnom majetku** fyzickej osoby [ § 2 písm. m) ZDP], takýto príjem je oslobodený od dane až po piatich rokoch od vyradenia pozemku z obchodného majetku;
- Ak daňovníkovi plynul príjem podľa **zmluvy o budúcom predaji** pozemku uzavretej do piatich rokov od nadobudnutia pozemku alebo od jeho vyradenia z obchodného majetku, takýto príjem z predaja pozemku nie je oslobodený od dane, aj keď kúpna zmluva by bola uzatvorená až po piatich rokoch od nadobudnutia pozemku alebo vyradenia pozemku z obchodného majetku.

### 1.1.3 Príjmy z predaja pozemkov nadobudnutých reštitúciou

Príjem z predaja pozemku, ktorý bol vydaný oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (ide o vydanie v rámci tzv. reštitučných zákonov), je oslobodený od dane za podmienky, že príjem z predaja takejto nehnuteľnosti bol **prijatý touto oprávnenou osobou**. Na účely oslobodenia od dane v danom prípade nie je rozhodujúce ako dlho predávajúci nehnuteľnosť vlastnil, a nie je podstatné ani to, či je, resp. bola predávaná nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku daňovníka [§ 9 ods. 1 písm. d) ZDP].

### 1.1.4 Príjmy z predaja pozemkov zahrnutých do konkurznej podstaty

Príjem z predaja pozemku, ktorý je zahrnutý do konkurznej podstaty, je oslobodený od dane bez toho, aby bola splnená podmienka doby vlastníctva predávaného pozemku, a nie je podstatné ani to, či ide o predaj pozemku, ktorý je alebo bol zahrnutý do obchodného majetku daňovníka [§ 9 ods. 1 písm. e) ZDP].

## 1.2 Zdaňovanie príjmov z predaja pozemkov, ktoré nie sú oslobodené od dane

Príjmy z predaja pozemkov plynúce fyzickej osobe, ktoré nespĺňajú podmienky oslobodenia od dane vymedzené v § 9 ZDP (bližšie v časti 1.1), sú zdaniteľnými príjmami. Tieto príjmy, ak nejde o príjmy z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti podľa § 6 ods. 1 a 2 ZDP, sa zaraďujú medzi ostatné príjmy podľa § 8 ods. 1 písm. b) ZDP.

V súlade s § 8 ods. 2 ZDP sa do základu dane (čiastkového základu dane) zahŕňa zdaniteľný príjem z predaja pozemku znížený o výdavky preukázateľne vynaložené na jeho dosiahnutie. Ak sú výdavky spojené s jednotlivým druhom príjmu uvedeným v § 8 ods. 1 ZDP vyššie ako príjem, na rozdiel sa neprihliada (t. j. nie je možné vykázať stratu).

V súlade s § 8 ods. 5 ZDP pri príjmoch z predaja pozemkov výdavkom je:

- **kúpna cena** preukázateľne zaplatená za pozemok, ak **daňovník obstaral pozemok kúpou**, alebo
- **všeobecná cena** podľa § 175o Občianskeho súdneho poriadku, t. j. cena uvedená v osvedčení o dedičstve, **ak daňovník nadobudol pozemok dedením**, alebo
- **cena stanovená znalcom** podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a predkladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, **ak daňovník nadobudol pozemok darovaním**, pričom pri jeho predaji uskutočnenom v deň darovania by sa naň vzťahovalo oslobodenie od dane podľa § 9 ZDP, alebo
- **obstarávacia cena zistená u darcu**, **ak daňovník nadobudol pozemok darovaním**, pričom pri jeho predaji uskutočnenom v deň darovania by sa naň nevzťahovalo oslobodenie od dane podľa § 9 ZDP, alebo
- **obstarávacia cena**, ak ide o **pozemok, ktorý bol vyradený z obchodného majetku** daňovníka, a tiež
- **výdavky súvisiace s predajom pozemkov** preukázateľne vynaložené predávajúcim (napr. správne poplatky, poplatok za vypracovanie znaleckého posudku, poplatok za sprostredkovanie predaja) a
- **úroky z úverov** na obstaranie pozemkov za podmienok ustanovených v § 8 ods. 5 písm. f) druhom bode ZDP.

Príjmy z predaja pozemkov, ktoré plynú manželom z ich **bezpodielového spoluvlastníctva**, sa v súlade s ust. § 4 ods. 8 ZDP zahŕňajú do základu dane v rovnakom pomere u každého z manželov, ak sa nedohodnú inak. V tom istom pomere sa zahŕňajú do základu dane výdavky vynaložené na dosiahnutie týchto príjmov.

V súlade so znením § 10 ods. 1 ZDP, ak ide o predaj pozemkov, ktoré sú **v podielovom spoluvlastníctve** dvoch alebo viacerých daňovníkov, spoločne dosiahnuté príjmy z predaja pozemkov a spoločne vynaložené výdavky sa zahŕňajú do základu dane jednotlivých podielových spoluvlastníkov podľa ich spoluvlastníckych podielov.

Ak plynú príjmy z predaja pozemkov v splátkach, resp. ak je vyplatený preddavok na predaj pozemkov, výdavky, ktoré prevyšujú príjmy v tom zdaňovacom období, v ktorom po prvý raz plynú splátky alebo preddavky na predaj pozemkov, sa môžu uplatniť v tomto zdaňovacom období až do výšky týchto príjmov. Ak tieto príjmy plynú aj v ďalšom zdaňovacom období, postupuje sa rovnako, a to až do výšky celkovej sumy výdavkov, ktorú možno uplatniť.

Daňovú povinnosť zo zdaniteľných príjmov z predaja pozemkov si daňovník vyrovná osobne podaním daňového priznania za to zdaňovacie obdobie, v ktorom mu príjmy z predaja plynuli. Ak daňovník prijal zdaniteľné príjmy z predaja pozemkov, resp. preddavok na predaj pozemkov v roku 2015, uvádza tieto zdaniteľné príjmy do daňového priznania za zdaňovacie obdobie roku 2015, ak daňovník prijal zdaniteľné príjmy z predaja pozemkov, resp. preddavok na predaj pozemkov v roku 2016, uvádza tieto zdaniteľné príjmy do daňového priznania za zdaňovacie obdobie roku 2016.

V súlade s § 32 ods. 1 ZDP je daňové priznanie za príslušné zdaňovacie obdobie povinný podať ten daňovník, ktorý za príslušné zdaňovacie obdobie dosiahol zdaniteľné príjmy presahujúce 50 % sumy podľa § 11 ods. 2 písm. a) ZDP (za rok 2015 aj za rok 2016 je to suma **1 901,67 €**). Do sumy zdaniteľných príjmov, po prekročení ktorej vzniká daňovníkovi povinnosť podať daňové priznanie, sa zahŕňajú **všetky zdaniteľné príjmy** dosiahnuté fyzickou osobou v príslušnom zdaňovacom období, napr. zdaniteľné príjmy zo závislej činnosti, zdaniteľné príjmy zo živnosti, zdaniteľné príjmy z predaja pozemkov **s výnimkou** príjmov, z ktorých sa daň vyberá zrážkou (§ 43 ZDP), ak vybraním tejto dane je splnená daňová povinnosť (§ 43 ods. 6 ZDP) alebo daňovník neuplatní postup podľa § 43 ods. 7 ZDP. Daňové priznanie je povinný podať aj daňovník, ktorého zdaniteľné príjmy nepresiahli 50 % sumy podľa § 11 ods. 2 písm. a) ZDP, ale vykázal daňovú stratu z príjmov z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti.

*Poznámka:*

*Príjmy z predaja pozemkov zaradených v obchodnom majetku daňovníka s príjmami z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti (§ 6 ods. 1 a 2 ZDP) sa v súlade s § 6 ods. 5 písm. a) ZDP zaraďujú medzi príjmy podľa § 6 ods. 1 a 2 ZDP, pričom na zistenie základu dane z týchto príjmov sa použijú ustanovenia § 17 až 29 ZDP.*

## **2. Náhrada za vyvlastnenie pozemkov**

Prijatá náhrada za vyvlastnenie pozemkov vo verejnom záujme je v súlade so znením § 9 ods. 2 písm. r) ZDP oslobodená od dane z príjmov fyzickej osoby. Príjem oslobodený od dane sa nezahŕňa do základu dane a daňovník ho neuvádza do daňového priznania.

*Vypracoval: Finančné riaditeľstvo SR Banská Bystrica  
Odbor daňovej metodiky  
Január 2016*