



## Finančné riaditeľstvo SR

2/DPH/2022/I

### **Informácia k zákonu č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov – článok IX, ktorým sa dopĺňa zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov**

Národná rada Slovenskej republiky schválila dňa 25. mája 2022 zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o štátnej podpore nájomného bývania“), ktorý v článku IX s účinnosťou od 1. januára 2023 dopĺňa zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „novela zákona o DPH“), pokiaľ ide o zavedenie uplatňovania zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty vo výške 5 % zo základu dane.

Základná sadzba dane z pridanej hodnoty na tovary a služby podľa § 27 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) je 20 % zo základu dane. Znížená sadzba dane 10 % zo základu dane sa podľa § 27 ods. 2 písm. a) a písm. b) zákona o DPH uplatňuje na presne vymedzené tovary uvedené v prílohe č. 7 a služby uvedené v prílohe č. 7a, ako aj na tovary a služby v rámci aktivít sociálnej ekonomiky.

Novelou zákona o DPH sa od 1.1.2023 ustanovením § 27 ods. 3 zavádza druhá znížená sadzba dane z pridanej hodnoty vo výške 5 % zo základu dane, ktorá sa bude uplatňovať na:

- a) dodanie stavby alebo časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba alebo časť stavby stojí, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania v rámci sociálnej politiky štátu a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania, ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, okrem dodania nebytových priestorov,
- b) obnovu a prestavbu stavby alebo časti stavby vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania, ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, okrem obnovy a prestavby stavieb vrátane stavebných a montážnych prác, ktoré sa vzťahujú na nebytové priestory.

Slovenská republika využila možnosť ustanovenú článkom 98 Smernice Rady 2006/112/ES z 28. novembra 2006 o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty (ďalej len „smernica o DPH“), podľa ktorého členské štáty môžu uplatňovať buď jednu alebo dve znížené sadzby DPH (nie nižších ako 5% podľa článku 99 smernice o DPH), ale len na dodania tovaru a poskytovanie služieb, ktoré patria do kategórií uvedených v prílohe III smernice o DPH (v danom prípade konkrétne možnosť podľa bodu 10 prílohy).

Cieľom zákona o štátnej podpore nájomného bývania podľa dôvodovej správy je vytvoriť prostredie, ktoré umožní výstavbu štátom podporovaného nájomného bývania s regulovanou výškou nájomného a zárukou dlhodobého bývania. Zámerom pridružených novelizovaných zákonov na zlepšenie prostredia na výstavbu štátom podporovaného nájomného bývania je dosiahnutie tohto cieľa.

Novelizovaným znením § 27 ods. 3 zákona o DPH je umožnené uplatnenie zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty vo výške 5 % zo základu dane pre platiteľov pri dodaniach stavby/časti stavby vrátane pozemku, na ktorom stavba/časť stavby stojí a na obnovu a prestavbu stavby/časti stavby, vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe,

- ktorá je stavbou pre účely štátom podporovaného nájomného bývania v rámci sociálnej politiky štátu, pričom pri vymedzení **pojmu stavby** pre účely štátom podporovaného nájomného bývania je odkaz na **§ 2 písm. b)** zákona o štátnej podpore nájomného bývania na pojem „bytový dom, ktorým je budova“, ktorý je ďalej konkrétne definovaný v jednotlivých bodoch 1. až 5.:
  1. ktorú prenajímateľ nadobudol alebo nadobudne do vlastníctva v súlade s projektom nájomného bývania schváleného agentúrou,
  2. pri ktorej od kolaudácie, ktorou sa povolilo jej prvé užívanie neuplynulo viac ako päť rokov ku dňu schválenia projektu nájomného bývania agentúrou podľa zákona o štátnej podpore nájomného bývania,
  3. v ktorej je najmenej polovica podlahovej plochy určená na trvalé bývanie,
  4. v ktorej sú všetky byty určené na užívanie výlučne nájomcami na základe nájomných zmlúv podľa zákona o štátnej podpore nájomného bývania,
  5. v ktorej sú všetky nebytové priestory užívané na iné účely ako na trvalé bývanie, alebo prechodné bývanie,
  
- ak prijímateľom týchto plnení bude prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania, pričom **pojmom prenajímateľ** bytu štátom podporovaného nájomného bývania je vymedzený v **§ 2 písm. g)** zákona o štátnej podpore nájomného bývania, v zmysle ktorého je prenajímateľom právnická osoba so sídlom v Slovenskej republike, ktorá spĺňa podmienky bližšie definované predmetným ustanovením, a tento prenajímateľ má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, pričom **zmluva o prevádzke bytového domu** je bližšie definovaná ustanovením **§ 2 písm. j)** zákona o štátnej podpore nájomného bývania.

Uplatnenie zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty vo výške 5 % zo základu dane sa nevzťahuje na dodanie nebytových priestorov a obnovu a prestavbu stavieb vrátane stavebných a montážnych prác, ktoré sa vzťahujú na nebytové priestory.

Vypracoval: *Finančné riaditeľstvo SR, Banská Bystrica*  
*Odbor daňovej metodiky*  
*Júl 2022*