



DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ

1 SPRÁVCA DANE

Správu dane z nehnuteľností vykonáva obec, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza.

2 DAŇ Z POZEMKOV

Daňovník: Daňovníkom dane z pozemkov je:

- **vlastník pozemku** alebo
- **správca pozemku vo vlastníctve štátu; správca pozemku vo vlastníctve obce alebo správca pozemku vo vlastníctve vyššieho územného celku** zapísaný v katastri nehnuteľností (ďalej len "kataster") alebo
- **fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej boli pridelené na obhospodarovanie náhradné pozemky** vyčlenené z pôdneho fondu užívaného právnickou osobou až do vykonania pozemkových úprav alebo
- **nájomca**, ak **nájomný vzťah** k pozemku **trvá** alebo **má trvať najmenej päť rokov** a nájomca je **zapísaný v katastri**;
- **nájomca**, ak **má v nájme pozemky** spravované **Slovenským pozemkovým fondom**; má v nájme náhradné pozemky daňovníka alebo
- **užívateľ pozemku**, ak **nemožno určiť** daňovníka.

Ak je pozemok v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane z pozemkov je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa všetci spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane z pozemkov zastupuje jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho podielu na dani. Ak je pozemok v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, daňovníkom dane z pozemkov sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne.

Predmet dane: Sú pozemky – **orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty; záhrady; zastavané plochy, nádvoria; ostatné plochy; lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy; rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy; stavebné pozemky.**

Na zaradenie pozemku do príslušnej skupiny je určujúce zaradenie pozemku podľa katastra, ak okrem **stavebného pozemku**. Pre zaradenie lesného pozemku do kategórie lesa je určujúci program starostlivosti o lesy.

Na účely zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku sa za „**stavebný pozemok**“ považuje pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu, ktorá je predmetom dane zo stavieb alebo stavba s bytmi a nebytovými priestormi, ktoré sú predmetom dane z bytov. Celkovú výmeru stavebného pozemku tvoria parcely, ktorých parcelné čísla sú uvedené v právoplatnom stavebnom povolení. Stavebným pozemkom nie je pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení na zmenu stavby, najmä ak ide o prístavbu, nadstavbu a stavebnú úpravu. Časti plôch a nádvorí zastavaných stavbami, ktoré nie sú stavbami sa považujú za pozemky.

Základ dane: Pri pozemkoch:

- **Orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty** – je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe č. 1. k zákonu.
- **Záhrady, zastavané plochy a nádvoria; ostatné plochy** – je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v prílohe č. 2 k zákonu.
- **Stavebné pozemky** – je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v prílohe č. 2 k zákonu.
- **Lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy** – je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku zistenej na 1 m² podľa predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku alebo podľa VZN. Ustanovená hodnota pozemku vo VZN sa použije len, ak daňovník hodnotu pozemku nepreukáže znaleckým posudkom.

Základom dane z pozemkov, na ktorých sa nachádza **transformačná stanica** alebo **predajný stánok** slúžiaci k predaju tovaru a poskytovaniu služieb (ďalej len "predajný stánok"), je hodnota pozemku určená vynásobením skutočnej výmery transformačnej stanice alebo predajného stánku v m² a hodnoty pozemku za 1 m² uvedenej v prílohe č. 2 pre stavebné pozemky.

Sadzba dane: Určuje v súlade so zákonom správca dane všeobecne záväzným nariadením.

Výpočet dane: Daň z pozemkov sa vypočíta ako súčin základu dane a ročnej sadzby dane z pozemkov.

3 DAŇ ZO STAVIEB

Daňovník: Daňovníkom dane zo stavieb je:

- **vlastník stavby** alebo
- **správca stavby** vo vlastníctve štátu; správca stavby vo vlastníctve obce alebo správca stavby vo vlastníctve vyššieho územného celku zapísaný v katastri alebo
- **nájomca stavieb spravovaných Slovenským pozemkovým fondom** alebo
- **užívateľ stavby**, ak **nemožno určiť** daňovníka.

Ak je stavba v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane zo stavieb je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa všetci spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane zo stavieb zastupuje jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho podielu na dani. Ak je stavba v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, daňovníkom dane zo stavieb sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne.

Predmet dane: Predmetom dane zo stavieb sú stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu; stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu; chaty a stavby na individuálnu rekreáciu; samostatne stojace garáže; stavby hromadných garáží; stavby hromadných garáží umiestnené pod zemou; priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu; stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou; ostatné stavby. Predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných podlaží, spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótami.

Na daňovú povinnosť nemá vplyv skutočnosť, že stavba sa prestala užívať. Na zaradenie stavby je rozhodujúci účel jej využitia k 1. januáru zdaňovacieho obdobia.

Základ dane: Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby, pričom sa do zastavanej plochy nezapočítava prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby. Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnenej pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby.

Sadzba dane: Sadzbu dane zo stavieb určuje v súlade so zákonom správca dane všeobecne záväzným nariadením.

Výpočet dane: Daň zo stavieb sa vypočíta ako súčin základu dane a ročnej sadzby dane zo stavieb. Do počtu ďalších podlaží pri výpočte dane zo stavieb v prípade viacpodlažnej stavby sa nezapočítava prvé nadzemné podlažie. Ak ide o viacpodlažnú stavbu, daň zo stavieb sa vypočíta ako súčin základu dane a ročnej sadzby dane zo stavieb zvýšenej o súčin počtu ďalších podlaží a príplatku za podlažie podľa VZN. Ak stavba slúži na viaceré účely, na ktoré sú určené rôzne sadzby dane a príplatok za podlažie, daň sa vypočíta ako súčet pomerných častí dane. Pomerná časť dane sa vypočíta ako súčin zastavanej plochy stavby, pomernej časti základu dane a sadzby dane na príslušný účel využitia stavby zvýšenej o súčin počtu ďalších podlaží a príplatku za podlažie.

4 DAŇ Z BYTOV

Daňovník: Daňovníkom dane z bytov je:

- [vlastník bytu](#) alebo
- [vlastník nebytového priestoru](#) alebo
- [správca bytu](#) alebo [nebytového priestoru](#) vo vlastníctve štátu; správca bytu alebo nebytového priestoru vo vlastníctve obce alebo správca bytu alebo nebytového priestoru vo vlastníctve vyššieho územného celku.

Ak sú byty alebo nebytové priestory v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov, daňovníkom dane z bytov je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak sa všetci spoluvlastníci dohodnú, daňovníkom dane z bytov zastupuje jeden z nich a ostatní spoluvlastníci za daň ručia do výšky svojho podielu na dani. Ak je byt alebo nebytový priestor v bytovom dome v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, daňovníkom dane z bytov sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne.

Predmet dane: Predmetom dane z bytov je byt alebo nebytový priestor v bytovom dome, v ktorom aspoň jeden byt alebo nebytový priestor nadobudli do vlastníctva fyzickej osoby alebo právnickej osoby. Ak sa [byt](#) alebo [časť bytu](#) v bytovom dome, [ktorý sa využíva na iný účel ako bývanie](#), sa na účely tohto zákona [považuje za nebytový priestor](#).

Základ dane: Základom dane z bytov je [výmera podlahovej plochy v m²](#).

Sadzba dane: Sadzbu dane z bytov určuje v súlade so zákonom správca dane všeobecne záväzným nariadením.

Výpočet dane: Daň z bytov sa vypočíta ako [súčin základu dane a ročnej sadzby dane z bytov](#).

5 DAŇOVÁ POVINNOSŤ K DANI Z NEHNUTEĽNOSTI

Daňová povinnosť [vzniká 1. januára](#) zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane. Ak sa daňovník stane vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti 1. januára bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom.

Napríklad na základe:

- [povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra na základe kúpnej alebo darovacej zmluvy,](#)
- [vysporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov,](#)
- [vydania právoplatného stavebného povolenia,](#)
- [právoplatného rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred dokončením,](#)
- [dodatočného povolenia stavby,](#)

- právoplatného kolaudačného rozhodnutia,
- ukončenia výstavby drobnej stavby; oznámením ukončenia drobnej stavby,
- povolenia zmeny užívania stavby alebo zmeny užívania stavby alebo bytu,
- zmenou užívania stavby na iné účely ako sa stavba užívala,
- podpísania nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- podpísania dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti zapísaného v katastri nehnuteľností,
- zriadením trhového miesta s predajným stánkom,
- zmeny druhu pôdy v katastri nehnuteľnosti,
- zmeny výmery nehnuteľnosti, rozdelenia parcely, prečíslovania parcely...

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti **vydražením** v priebehu roka daňová povinnosť vzniká **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti** alebo prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom.

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti **dedením** v priebehu roka daňová povinnosť dedičovi vzniká **prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti** na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve.

Zánik: Daňová povinnosť **zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia**, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti.

Napríklad na základe:

- povolením vkladu zániku vlastníckeho práva do katastra na základe kúpno – predajnej zmluvy alebo darovacej zmluvy,
- zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- zmeny výmery nehnuteľnosti,
- povolenia zmeny užívania stavby, bytu alebo časti bytu,
- zrušenia nájomnej zmluvy o užívaní nehnuteľnosti so SPF,
- zrušenia dlhodobého nájomného vzťahu k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností,
- zbúranie resp. odstránenie stavby na základe povolenia búracích prác stavby a následným výmazom stavby z listu vlastníctva
- následným výmazom stavby z listu vlastníctva
- zrušenie predajných stánkov na pozemku,
- právoplatným rozhodnutím o kolaudácii stavby, bytového domu...

Pri zániku vlastníckych práv **vydražením** daňová povinnosť **zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva** k vydraženej nehnuteľnosti.

6 PRIZNANIE K DANI Z NEHNUTEĽNOSTÍ

Termín: Priznanie k dani z nehnuteľností je daňovník povinný podať príslušnému správcovi dane do 31. januára toho zdaňovacieho obdobia, v ktorom mu vznikla daňová povinnosť k týmto daniam alebo niektorej z nich podľa stavu k 1. januáru zdaňovacieho obdobia.

Ak daňovník podal Priznanie k dani z nehnuteľností a stane sa vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom ďalšej nehnuteľnosti alebo dôjde k zmene druhu alebo výmery pozemku, účelu využitia stavby, bytu alebo nebytového priestoru alebo mu zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľností, je povinný podať **čiasťkové priznanie k dani z nehnuteľností** príslušnému správcovi dane **v lehote podľa prvej vety**. Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník nadobudne nehnuteľnosť **vydražením** alebo **dedením**, je povinný podať priznanie k dani z nehnuteľností **do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti**. V čiastkovom priznaní je daňovník povinný uviesť len zmeny oproti dovtedy podanému priznaniu k dani z nehnuteľností. Daňové priznanie je povinný podať každý, komu táto povinnosť vyplýva z osobitných predpisov, alebo ten, koho na to správca dane vyzve. Vo výzve správca dane poučí daňový subjekt o následkoch nepodania daňového priznania. Ak daňový subjekt nepodal daňové priznanie, a to ani na výzvu správcu dane správca dane určí daň podľa pomôcok. Ak daňový subjekt po doručení oznámenia o začatí určovania dane podľa pomôcok podá daňové priznanie, správca dane ho môže použiť ako pomôcku.

Tlačivo: Priznanie sa podáva na tlačive, ktorého **vzor ustanoví Ministerstvo financií Slovenskej republiky** všeobecne záväzným právnym predpisom. V tomto tlačive daňovník označí druh priznania, ktorým je **čiasťkové priznanie**, **opravné priznanie** a **dodatočné priznanie**. Osoby sú povinné vyplniť všetky údaje podľa „Priznania k dani z nehnuteľností, k dani za psa, k dani za predajné automaty a k dani za nevýherné hracie prístroje“. Osobné údaje podľa sú chránené podľa osobitného predpisu.

Daňovník je povinný v príslušnom priznaní uviesť všetky skutočnosti rozhodujúce na vyrubenie dane. Ak príslušné priznanie podáva zástupca, ktorého dohodou určili spoluvlastníci, zníženie dane alebo oslobodenie od dane sa pri vyrubení dane zohľadní tomu spoluvlastníkovi, ktorý spĺňa podmienku na zníženie dane alebo oslobodenie od dane. V priznaní sa uvádza, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, titul, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu, ktorá je podnikateľom, obchodné meno alebo názov alebo dodatok obchodného mena, ak takýto má, identifikačné číslo a sídlo alebo miesto podnikania.

Sankcie: Ak bola na základe údajov uvedených v Priznaní k dani z nehnuteľností... , čiastkovom priznaní k daniam alebo dodatočnom priznaní k dani z nehnuteľností vyrubená daň, ktorá je nižšia ako daň, ktorá bola vyrubená po kontrole, správca dane uloží pokutu **vo výške 10% zo sumy, o ktorú zvýšil daň rozhodnutím**.

Ak daňovník nepodá priznanie v ustanovenej lehote správca dane uloží pokutu **od 5 € do 3000 €** najviac do výšky vyrubenej dane, **nie menej ako 5 €**. Ak nepodá priznanie na výzvu správcu dane, správca dane uloží pokutu **od 10 € do 3000 €** najviac do výšky vyrubenej dane, **nie menej ako 10 €**; ak nepodá priznanie na výzvu správcu dane.

7 VYRUBENIE DANE

Forma: Správca dane vyrubí daň z nehnuteľnosti daňovníkovi **rozhodnutím**. Pri dohode spoluvlastníkov správca dane vyrubí daň z nehnuteľností rozhodnutím zástupcovi, ktorý podal priznanie k dani, a pri bezpodielovom spoluvlastníctve manželov tomu z manželov, ktorý podal príslušné priznanie.

Stav vyrubenia: Správca dane vyrubí daň z nehnuteľnosti rozhodnutím **podľa stavu k 1. januáru** príslušného zdaňovacieho obdobia na celé zdaňovacie obdobie jedným rozhodnutím. Pri nadobudnutí nehnuteľností **vydražením** alebo **dedením** správca dane vyrubí rozhodnutím **pomernú časť dane z nehnuteľností** vydražiteľovi alebo dedičovi, **začínajúc mesiacom, v ktorom vznikla daňová povinnosť**, až do konca príslušného zdaňovacieho obdobia. Ak správca dane nevyrubil daň vlastníkovi draženej nehnuteľnosti na príslušné zdaňovacie obdobie podľa stavu k 1. januáru, vyrubí rozhodnutím pomernú časť dane z nehnuteľností do konca mesiaca, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosti. Ak správca dane nevyrubil daň poručiteľovi dedenej nehnuteľnosti na príslušné zdaňovacie obdobie podľa stavu k 1. januáru, vyrubí rozhodnutím pomernú časť dane z nehnuteľností dedičovi začínajúc mesiacom, v ktorom mu vznikla daňová povinnosť, až do konca príslušného zdaňovacieho obdobia. Ak dôjde počas zdaňovacieho obdobia k zániku daňovej povinnosti k dani z nehnuteľností správca dane vydá nové rozhodnutie, ktorým vyrubí pomernú časť dane. Novým rozhodnutím sa pôvodné rozhodnutie alebo časť výroku rozhodnutia zrušuje; proti novému rozhodnutiu alebo časti výroku rozhodnutia možno podať odvolanie.

Splatnosť dane: Vyrubená daň z nehnuteľností je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia. Správca dane **môže** určiť **platenie** dane z nehnuteľností **v splátkach**; ak je vyrubená daň z nehnuteľností vyššia ako 33000 eur, správca dane určí platenie tejto dane najmenej v dvoch rovnomerných splátkach. **Splátky dane sú splatné v lehotách určených správcom dane v rozhodnutí**, ktorým sa vyrubuje daň. **Daňovník môže vyrubenú daň z nehnuteľností, ktorá bola rozhodnutím správcu dane určená v splátkach, zaplatiť aj naraz najneskôr v lehote splatnosti prvej splátky.**

Právoplatnosť rozhodnutia: Rozhodnutie sa stávajú právoplatným, ak uplynula lehota na odvolanie. Na podanie odvolania je stanovená **15-dňová lehota odo dňa doručenia rozhodnutia**. Včas podané odvolanie proti rozhodnutiu má odkladný účinok v tej časti výroku rozhodnutia, ktorá bola odvolaním napadnutá. Ak je podaný opravný prostriedok, napadnutá časť výroku rozhodnutia sa vylúči na samostatné konanie, na ktoré sa uplatní postup podľa osobitného predpisu primerane. Právoplatnosť rozhodnutia v ostatných častiach výroku nie je dotknutá.

Vykonateľnosť rozhodnutia: Rozhodnutie je vykonateľné po márnom **uplynutí lehoty** pre **dobrovoľné plnenie** – nasledujúci deň po dni splatnosti dane. Ak je rozhodnutie vykonateľné, správca dane môže neuhradenú daň z nehnuteľností vymáhať v rámci exekučného konania.

8 DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

Doručovanie: Správca dane **doručuje písomnosť do vlastných rúk** prostredníctvom poskytovateľa poštových služieb alebo verejnej vyhlášky; ak je to účelné a možné, písomnosti doručujú zamestnanci správcu dane. Ak nebola fyzická osoba, ktorej má byť písomnosť doručená do vlastných rúk, zastihnutá v mieste doručenia, upovedomí ju doručovateľ vhodným spôsobom, že písomnosť príde doručiť znovu v určený deň a hodinu. Ak bude nový pokus o doručenie bezvýsledný, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a fyzickú osobu o tom vhodným spôsobom vyrozumie. **Ak si nevyzdvihne fyzická osoba písomnosť do 15 dní od jej uloženia, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, aj keď sa fyzická osoba o uložení nedozvedela.** Písomnosti, ktoré sú určené do vlastných rúk právnickej osobe, je oprávnená prijímať osoba, ktorá je oprávnená konať v mene právnickej osoby, alebo osoba, ktorá je ňou poverená na prijímanie takýchto písomností. Ak nebola v mieste doručenia osoba oprávnená prijímať písomnosti zastihnutá, upovedomí ju doručovateľ vhodným spôsobom, že písomnosť príde doručiť znovu v určený deň a hodinu. Ak bude nový pokus o doručenie bezvýsledný, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a právnickú osobu o tom vhodným spôsobom vyrozumie. **Ak si nevyzdvihne právnická osoba písomnosť do 15 dní od jej uloženia, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa právnická osoba o uložení nedozvedela.**