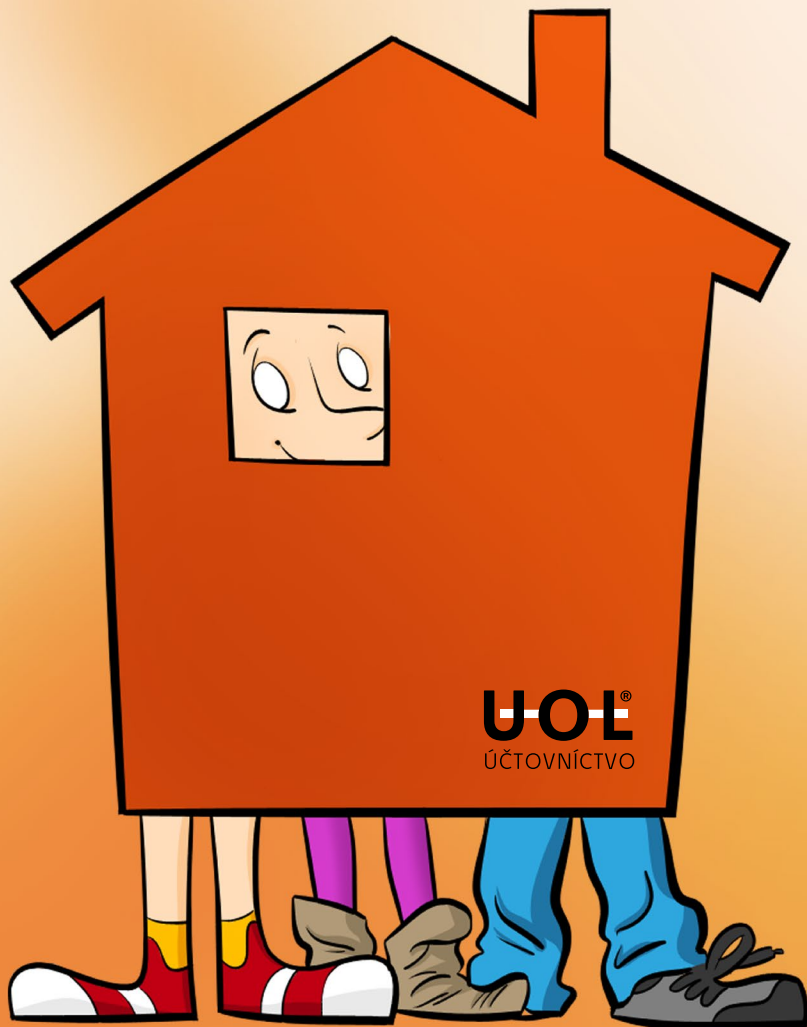


Nehnutel'nosti v daniach a účtovníctve



Dokážete si predstaviť svoje podnikanie bez nehnuteľností?
Vlastné i prenajaté nehnuteľnosti sú z hľadiska daní a účtovníctva veľmi rozsiahla oblasť. V našom e-booku sme preto zhrnuli základné informácie, ktoré by ste mali vedieť.

E-book pre Vás pripravili daňoví a účtovní špecialisti z UOL.

Máte na nás otázku? Ozvite sa nám:



www.uol.sk

+421 553 244 200

info@uol.sk

E-book je pre všetkých zadarmo.
Zdieľajte ho so všetkými, koho by mohol zaujímať.
Ďakujeme.

Vaši daňoví a účtovní špecialisti z UOL

Obsah

Nehnutelnosti a legislativa	4
Stavba.....	4
Stavby považované za nehnuteľnosti	4
Stavby, nehnuteľnosti v „DPH“	4
Pozemok	6
Vlastníctvo k nehnuteľnosti.....	6
Vlastníctvo bytu vs. členské práva k družstevnému bytu	6
Nehnutelnosti a účtovníctvo	7
Nehnutelnosti v zákone o dani z príjmov	8
Predaj nehnuteľností a daň z príjmov fyzických osôb („DPFO“)..	8
Predaj rozostavanej stavby.....	10
Zámena nehnuteľností	11
Uplatnenie výdavkov pri príjmoch z predaja nehnuteľnosti	12
Prevod členských práv a povinností v bytovom družstve	13
Predaj nehnuteľnosti a daň z príjmov právnických osôb („DPPO“)	14
Prenájom nehnuteľností a daň z príjmov fyzických osôb	14
Prenájom nehnuteľností a daň z príjmov právnických osôb	16
Nehnutelnosti v DPH	19
Dodanie (predaj) nehnuteľnosti alebo jej časti	19
Prenájom nehnuteľností	26
Služby súvisiace s nehnuteľnosťami.....	27
Zahrňovanie transakcií s nehnuteľnosťami do obratu pre DPH..	28
Daň z nehnuteľností	29

Nehnutel'nosti a legislatíva

Zdaňovanie nehnuteľností aktuálne nájdete v troch daňových zákonoch:

- v zákone o dani z príjmov
- v zákone o DPH
- v zákone o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drob. stav. odpady

Zrekapitulujme si niektoré základné pojmy:

Stavba

V zmysle Stavebného zákona je stavba stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Stavby považované za nehnuteľnosti

Podľa Občianskeho zákonníka sú nehnuteľnosťami pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku. Uvedené je dôležité pre účtovníctvo, v cene stavby nesmie byť zahrnutý pozemok, na ktorom sa stavba nachádza a ani naopak.

Stavby, nehnuteľnosti v „DPH“

V európskej a našej legislatíve sa v súvislosti s nehnuteľnými vecami používajú pojmy ako budova, stavba, nehnuteľný majetok, ale aj investičný majetok. Pojem stavba je komunitárnym pojmom, ktorý sa má vykladať jednotne vo všetkých členských štátoch.

Budovu možno vymedziť ako (umelo vytvorenú) stavbu so strechou a múrmi. **Stavba** má širší význam, ktorý zahŕňa aj iné (umelo vytvorené) stavby, ktoré nie sú obvykle klasifikované ako budova. Stavby môžu zahŕňať stavebno-inžinierske diela, ako sú cesty, mosty, letiská, prístavy, hrádze, plynovody, vodovodné a kanalizačné systémy, ako aj priemyselné zariadenia, ako napr. elektrárne, veterné turbíny, rafinérie atď.

Byt

Miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom trvalo určených rozhodnutím stavebného úradu na bývanie ako samostatné bytové jednotky (funkčný celok s vlastným uzavretím).

Bytový dom

Budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie. Má viac ako 3 byty. Byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Apartment v bytovom dome

Miestnosť alebo súbor miestností v bytovom dome, ktorý je spôsobilý plniť rovnakú funkciu ako byt. Môže ísť aj o sezónne bývanie.

Apartmentový dom

Ubytovacie zariadenie prevádzkované zvyčajne len v sezóne (nie je podmienkou) a poskytuje hosťom prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo štúdiách.

Nebytový priestor

Miestnosť alebo súbor miestností určených rozhodnutím stavebného úradu na iné účely ako na bývanie. Nepatria tu spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Stavebný pozemok

Časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny alebo územným rozhodnutím na zastavanie alebo pozemok zastavaný stavbou. Poľnohospodársku a lesnú pôdu možno určiť tiež za stavebný pozemok, ak sú splnené podmienky na jej vyňatie, prípadne je v zastavanom území.

Na účely DPH nie je podstatný zápis v katastri na liste vlastníctva.

Pozor! Na účely dane z nehnuteľností sa stavebným pozemkom chápu parcely uvedené v stavebnom povolení. Je veľmi dôležité venovať náležitú pozornosť napr. veľkým parcelám, ktoré ešte neboli rozdelené geometrickým plánom na menšie. Totiž, ak sa stavať bude napríklad len na desatine parcely uvedenej v stavebnom povolení, pre účely výpočtu dane zo stavebného pozemku sa berie celá parcela. Stavebné pozemky majú poväčšine niekoľkonásobne vyššiu sadzbu dane.



Pozemok

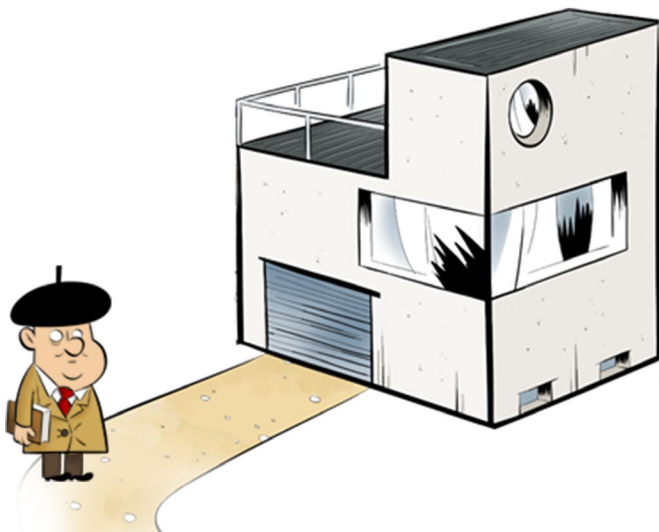
Pozemkom sa podľa katastrálneho zákona rozumie **časť zemského povrchu oddelená od susedných častí určitou hranicou**, napr. hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby. Podľa Občianskeho zákonníka stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.

Vlastníctvo k nehnuteľnosti

Podľa Občianskeho zákonníka sa vlastníctvo k nehnuteľnosti nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Podľa Katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam do katastra zapisujú vkladom práv, záznamom práv a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri.

Vlastníctvo bytu vs. členské práva k družstevnému bytu

V prípade vlastníctva nehnuteľnosti sme jej majiteľmi. V prípade „vlastníctva“ družstevného bytu nie sme majiteľmi bytu, ale **sme členmi družstva (máme v ňom podiel) a máme členské práva k užívaniu daného bytu.**



Nehnutelnosti a účtovníctvo

Účtovné a daňové predpisy považujú nehnuteľnosti za dlhodobý hmotný majetok, bez ohľadu na výšku ich ocenenia. Do nákladov sa opotrebenie nehnuteľností dostáva prostredníctvom **účtovných odpisov**, ktoré si účtovná jednotka nastaví sama **podľa predpokladanej doby používania majetku**. Pozemky sa neodpisujú.

Účtovné odpisy sa zvyčajne nastavujú rovnomerne, vyčísľujú sa mesačne a odpisovať sa začína od mesiaca zaradenia majetku do používania (prípadne od nasledujúceho mesiaca, podľa nastavenia v internej smernici k odpisovaniu).

Len si pripomeňme, že účtovné odpisy nie sú daňové odpisy, účtovne potrebujeme zachytiť reálnu mieru opotrebenia.

Príklady nastavenia účtovných odpisov:

Spoločnosť vybudovala a do majetku zaradila v júni 2026 spevnenú betónovú plochu na parkovanie svojho vozového parku (osobné motorové vozidlá) za 120 000 eur. Vzhľadom k predpokladanej malej záťaži odhadla dobu životnosti na 20 rokov.

Účtovné odpisy za rok 2026 teda budú:

$$120\,000 : 240 \text{ mesiacov} \times 7 = 3\,500 \text{ eur}$$

Spoločnosť vybudovala a do majetku zaradila v júni 2026 spevnenú betónovú plochu na parkovanie svojich strojov a mechanizmov ako i na skladovanie stavebného materiálu za 120 000 eur. Vzhľadom k predpokladanej veľkej záťaži a rýchlemu opotrebeniu odhadla dobu životnosti na 5 rokov.

Účtovný odpis tejto plochy za rok 2026 bude:

$$120\,000 : 60 \times 7 = 14\,000 \text{ eur.}$$



Nehnutel'nosti v zákone o dani z príjmov

V zákone o dani z príjmov („ZDP“) sa najčastejšie stretávame so **zdanením pri predaji nehnuteľností** a so **zdanením príjmov z prenájmu nehnuteľností**. ZDP pristupuje odlišne ku zdaneniu príjmov z nehnuteľností u fyzických a u právnických osôb, preto sa s nimi oboznámime samostatne.

Predaj nehnuteľností a daň z príjmov fyzických osôb („DPFO“)

Ak ste **predali nehnuteľnosť** (dom, byt, pozemok...) prípadne len jej časť, takýto príjem je na daňové účely považovaný za príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľností.

Zákon však umožňuje v určitých prípadoch fyzickým osobám predaj nehnuteľnosti oslobodiť. **Od dane bude oslobodený** a do daňového priznania sa neuvedie príjem z predaja nehnuteľnosti:

- po uplynutí 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia,
- nadobudnutej **dedením v priamom rade** alebo niektorým z manželov, ak uplynie aspoň 5 rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa (poručiteľov),
- pri nadobudnutí nehnuteľnosti **dedením v nepriamom rade**, napr. po sestre, ujovi, by bol oslobodený až po uplynutí 5 rokov odo dňa, kedy nadobudol takúto nehnuteľnosť do vlastníctva dedič (od smrti poručiteľa)
- z predaja nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (ide o vydanie v rámci reštitučných zákonov)
- v prípade zahrnutia nehnuteľnosti do obchodného majetku je príjem z jej predaja oslobodený po uplynutí 5 rokov od jej vyradenia z obchodného majetku

Moment nadobudnutia nehnuteľnosti (vo väzbe na časový test)

- pri „klasických“ predajoch na základe zmluvy sa vlastníctvo **nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností**
- pri dedení sa vlastníctvo nadobúda **smrťou poručiteľa**
- pri **rozhodnutí štátneho orgánu**, vlastníctvo sa nadobúda dňom určeným v tomto rozhodnutí, ak nie je určený v rozhodnutí, vlastníctvo sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia

Dôležité u predávajúceho je, že pre splnenie podmienok pre oslobodenie sa posudzuje skorší z dátumov: prvá platba (aj preddavku) alebo deň uzavretia zmluvy o prevode. Nie je podstatné, kedy nadobudol vlastnícke právo kupujúci.

Zdanenie predaja

V ostatných prípadoch predaj nehnuteľností oslobodený nie je a musíte ho uviesť v daňovom priznaní.

Pokiaľ nehnuteľnosť v čase predaja nie je zaradená v obchodnom majetku vlastníka, je príjem z jej predaja ostatným príjmom podľa § 8 ods. 1 písm. b) ZDP. Nie je možné dosiahnuť daňovú stratu. To znamená, ak sú výdavky vyššie ako príjem, základom dane bude nula.

Pokiaľ v obchodnom majetku nehnuteľnosť v čase predaja zaradená je, ide o príjem z podnikania podľa § 6 ZDP.

Príklad:

Pán Novák uzavrel v roku 2026 zmluvu o predaji bytu a chaty. Boli využívané len na osobné účely.

Byt kúpil v roku 2022 za kúpnu cenu 100 000 eur. Predal za 130 000 eur.

Chatu kúpil v roku 2015 za 50 000 eur. Predal za 75 000 eur.

Kupujúci uhradil cenu za obe nehnuteľnosti p. Novákovi v roku 2026.

Pán Novák zdaní príjem z predaja bytu.

Do čiastkového základu dane zahrnie príjem 130 000 eur a výdavok na jeho kúpu vo výške 100 000 eur.

Príjem z predaja chaty je od dane oslobodený.

Príklad – priame dedenie:

Pani Malinová v apríli 2022 predala pozemok, ktorý zdedila v novembri 2019 po smrti otca.

Otec pani Malinovej nadobudol pozemok kúpou v decembri 2008.

Príjem z predaja pozemku je oslobodený od dane, pretože od nadobudnutia pozemku porúčiteľom (otcom) do predaja pozemku daňovníkom pani Malinovou uplynulo viac ako 5 rokov.

Príklad – nepriame dedenie:

Pán Kováč predal v apríli 2026 chatu, ktorú zdedil v novembri 2023 po smrti sestry.

Sestra nadobudla chatu kúpou v decembri 2012.

K predaju došlo do 5 rokov od jej nadobudnutia p. Kováčom, p. Kováč príjem z jej predaja musí zdaňiť.

Príklad – preradenie z obchodného majetku do osobného užívania:

Pani Šťastná nadobudla byt v roku 2015 za 70 000 eur. Od roku 2018 začala byt prenajímať a zahrnula ho do obchodného majetku. K 31. 12. 2022 byt z obchodného majetku vyradila a predala ho v roku 2026 za 90 000 eur.

K predaju bytu došlo do 5 rokov od jeho vyradenia z obchodného majetku, predaj p. Šťastná zdaní.

V daňovom priznaní uvedie príjem z predaja 90 000 eur a ako výdavok daňovú zostatkovú cenu.

Predaj nehnuteľnosti, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov

Príjem sa zahŕňa do základu dane u každého z manželov v rovnakom pomere, ak sa manželia nedohodnú inak. V tom istom pomere sa zahŕňajú aj výdavky.

Ak však niektorý z manželov mal predmetnú nehnuteľnosť zahrnutú v obchodnom majetku, potom príjem sa zdaňuje u toho z manželov, ktorý mal túto nehnuteľnosť zahrnutú v obchodnom majetku ako posledný.

Predaj nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve

Spoločne dosiahnuté príjmy z predaja a spoločne vynaložené výdavky zahŕňajú do základu dane jednotlivých podielových spoluvlastníkov **podľa ich spoluvlastníckych podielov**, ak nie je právnym predpisom ustanovený alebo spoluvlastníkmi dohodnutý iný podiel.

Predaj rozostavanej stavby

Predaj **rozostavanej stavby spolu s pozemkom**, sa na daňové účely posudzujú samostatne, nakoľko ako sme si povedali, podľa Občianskeho zákonníka stavba nie je súčasťou pozemku.

Je potrebné posudzovať splnenie podmienok na účely oslobodenia samostatne za pozemok a samostatne za stavbu (uvedené platí aj vtedy, ak ide o predaj pozemku, na ktorom je umiestnená rozostavaná stavba).

Predaj rozostavanej stavby evidovanej v katastri nehnuteľností

Ak rozostavaná stavba je evidovaná v katastri nehnuteľností, momentom nadobudnutia takejto nehnuteľnosti je zápis do katastra nehnuteľností. Príjem z predaja takejto rozostavanej stavby (ak nie je splnená podmienka oslobodenia 5 rokov) sa **zaraduje medzi ostatné príjmy** z prevodu vlastníctva nehnuteľností.

Predaj rozostavanej stavby, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností

Príjem z jej predaja **nie je možné** na účely zákona o dani z príjmov **posudzovať ako príjem z predaja nehnuteľností** (nie je možné ani uplatňovať oslobodenie). Ide o príjem z predaja majetku daňovníka (nejde ani o predaj hnutelých vecí) a ako taký sa zaraduje medzi ostatné príjmy, v daňovom priznaní v riadku iné príjmy.

Zámena nehnuteľností

Ak dochádza k zámene nehnuteľností nezahrnutých do obchodného majetku a nie je splnená podmienka oslobodenia, pri zámene dochádza k prevodu vlastníctva nehnuteľností a **príjem** (peňažný aj nepeňažný) **získaný zámenou sa považuje za ostatný príjem § 8** z prevodu vlastníctva nehnuteľností.

Príklad:

*Pán Nový vlastní byt A, ktorý nadobudol kúpou za 60 000 eur.
Pani Biela vlastní byt B nadobudnutý kúpou za 105 000 eur.
Tieto byty neboli zahrnuté v obchodnom majetku. Obidvaja sa na základe zámennej zmluvy dohodli, že si predmetné byty vymenia.
Pán Nový je povinný doplatiť p. Bielej 80 000 eur. V zámennej zmluve je uvedená cena vymieňaných bytov, ktorá bola určená na základe znaleckého posudku tak, že cena bytu A je 80 000 eur a cena bytu B je 120 000 eur.
V dôsledku zámeny získa p. Nový nepeňažný príjem 120 000 eur.
Pani Biela získa nepeňažný príjem 80 000 eur a peňažný príjem 80 000 eur, v úhrne príjem 160 000 eur.
Pán Nový si môže príjem získaný zámenou v sume 120 000 eur znížiť o výdavok v sume 60 000 eur.
Pani Biela si môže dosiahnutý príjem 160 000 eur znížiť o výdavok v sume 105 000 eur.*

Uplatnenie výdavkov pri príjmoch z predaja nehnuteľnosti

- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **kúpou** je výdavkom preukázateľne zaplatená **kúpna cena**
- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **dedením** je výdavkom cena nehnuteľnosti zistená v čase nadobudnutia do 31. 12. 2015 je to reprodukčná obstarávacia cena (cena uvedená v osvedčení o dedičstve)
po 31. 12. 2015 je to všeobecná cena (uvedená v osvedčení o dedičstve, resp. uznesení o dedičstve)
- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **darovaním** je potrebné skúmať, či by bol príjem z predaja u darcu v čase darovania, oslobodený od dane alebo nie:
Ak by bol príjem oslobodený od dane, výdavkom je cena nehnuteľnosti zistená v čase darovania.
do 31. 12. 2015 je to tzv. reprodukčná obstarávacia cena (určená napr. znaleckým posudkom k času darovania, resp. ohodnotenie určené v darovacej zmluve)
po 31. 12. 2015 výdavkom je cena v čase darovania určená znaleckým posudkom.
Ak by príjem z predaja u darcu nebol oslobodený od dane: výdavkom u predávajúceho je obstarávacia cena zistená u darcu (nadobúdací cena u darcu).
- výdavky na technické zhodnotenie, opravu a údržbu apod.
- výdavky preukázateľne vynaložené na obstaranie majetku alebo jeho výrobu vo vlastnej réžii
- úroky z hypotekárneho, stavebného úveru, z účelového úveru na bývanie súvisiace s obstaraním nehnuteľnosti, iné poplatky súvisiace s úverom
- ak ide o nehnuteľnosť, ktorá **bola zahrnutá v obchodnom majetku**, výdavkom je **daňová zostatková cena**

Prevod členských práv a povinností v bytovom družstve

V prípade družstevného bytu nejde o predaj nehnuteľnosti, ale o **prevod členských práv a povinností v bytovom družstve** súvisiacich s prevodom práva užívania nájomného družstevného bytu.

Príjem z prevodu členských práv družstva je možné **oslobodiť**, ak sme tento byt na bývanie užívali **aspoň 5 rokov** odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy s bytovým družstvom.

Pri príjme z prevodu je výdavkom úhrada za prevod členských práv a povinností spojených s prevodom práva užívania nájomného družstevného bytu. Strata sa neuznáva.

Príklad

Pán Veselý obstaral v roku 2022 odplatným prevodom členské práva v bytovom družstve súvisiace s užívaním nájomného družstevného bytu za 60 000 eur. Tieto členské práva predal v roku 2026 za 75 000 eur.

Pán Veselý nespĺňa podmienku oslobodenia príjmu a príjem podlieha dani z príjmov.

Pán Veselý zdaní príjem znížený o obstarávaciu cenu obchodného podielu a o sumu oslobodených príjmov (500 eur), tj. zdaní $75\,000 - 60\,000 - 500 = 14\,500$ eur.



Predaj nehnuteľnosti a daň z príjmov právnických osôb („DPPO“)

U právnických osôb **žiadne oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti neexistuje**. Príjem je predmetom dane rovnako ako ďalšie príjmy právnickej osoby.

Ako výdavok uplatníme daňovú zostatkovú cenu.

! Pozor, úprava prebehne v daňovom priznaní, nakoľko zaúčtovaná účtovná zostatková cena v nákladoch je zvyčajne rozdielna ako daňová zostatková cena.

Prenájom nehnuteľností a daň z príjmov fyzických osôb

Príjem z prenájmu nehnuteľností (pričom nejde o prenájom vykonávaný na základe živnosti) je potrebné zdaňiť.

Povinnosť podania daňového priznania k dani z príjmov FO vzniká v prípade, ak úhrn všetkých zdaniteľných príjmov (čiže nielen z prenájmu) presiahne

- v roku 2025 sumu 2 876,90 eur
- v roku 2026 sumu 2 977,20 eur

! Pozor, príjem z prenájmu je oslobodený od dane z príjmov do výšky 500 eur.

K príjmom si môžeme uplatniť preukázateľné daňové výdavky, uplatniť paušálne výdavky žiaľ nie je možné. Výdavky si uplatníme rovnakým pomerom, ako je pomer príjmov z prenájmu zahrňovaný do základu dane k celkovým príjmom z prenájmu.

Príklad:

Príjmy z prenájmu 5 000 eur.

Výdavky 2 800 eur.

*Zdaniteľný príjem z prenájmu je 4 500
(uplatnili sme oslobodenie 500 eur)*

Uplatniteľné výdavky po prepočte sú 2 520 eur (4 500 : 5 000 × 2 800)

Aké sú to preukázateľné výdavky?

A) ak máme nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku:

- odpisy, technické zhodnotenie
- opravy, udržiavanie
- výdavky na energie
- poistenie
- daň z nehnuteľností
- fond prevádzky, údržby a opráv
- úroky z úverov a pôžičiek na zakúpenie nehnuteľnosti

B) ak nemáme nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku:

- len výdavky na riadnu prevádzku nehnuteľnosti, napr. na energie a ostatné služby

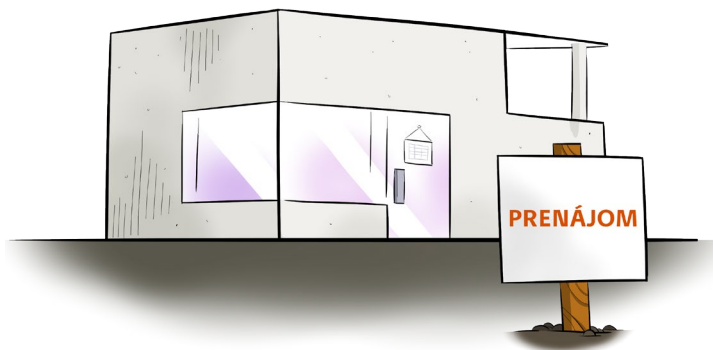
! Pozor, pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 (nie pri živnosti) nemôžeme vykázať stratu.

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov

Ako manželia sa môžete dohodnúť čo je pre Vás výhodnejšie a príjem (k tomu výdavky) z prenájmu rozdeliť

- v rovnakom pomere
- v inom dohodnutom pomere

- ak máme len príjem z prenájmu nehnuteľností, nemôžeme si uplatniť nezdaniteľnú čiastku na daňovníka
- nezabudnime sa zaregistrovať na daňovom úrade (výnimka pre tých, čo prenajímajú len pozemok)



Prenájom nehnuteľností a daň z príjmov právnických osôb

Predmetom dane z príjmov sú i príjmy (výnosy) z prenájmu nehnuteľností. K nim možno uplatniť **výdavky (náklady)** ako pri FO, ktorá má nehnuteľnosť v obchodnom majetku, napr.

- daňové odpisy pri vlastnej nehnuteľnosti
- technické zhodnotenie
- opravy, údržba
- energie
- poistenie



Na rozdiel od fyzických osôb, nesledujeme, či nám faktúry za nájom boli skutočne uhradené. Vedením podvojného účtovníctva základ dane zisťujeme z účtovného hospodárskeho výsledku, ktorý upravíme o pripočítateľné a odpočítateľné položky.

! Pozor, ak sme na strane nájomcu a chceme si do daňových výdavkov uplatniť nájom, musí byť tento nájom aj uhradený do konca zdaňovacieho obdobia a samozrejme aj časovo rozlíšený.

Príklad:

Ak v decembri uhradíme nájom za december 2025, január, február 2026, daňovo účinný bude len náklad decembra.

Daňové odpisy

Nehnutelnosť je v prvom rade potrebné zaradiť do správnej odpisovej skupiny. Najčastejšie ide o 5. alebo 6. odpisovú skupinu. V týchto dvoch skupinách je možné len rovnomerné odpisovanie. Pre 2. odpisovú skupinu je možné rozhodnúť sa medzi rovnomerným alebo zrýchleným odpisovaním.

Príklady pre 2. odpisovú skupinu:

Odpisujeme 6 rokov. Zaraďujeme sem:

- jednotlivé oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách: rozvody počítačových sietí
- úhrn technického zhodnotenia a opráv vykonaných na budovách, v ktorých sa poskytuje kúpeľná starostlivosť a s ňou spojené služby

Príklady pre 4. odpisovú skupinu:

Odpisujeme 12 rokov. Zaradujeme sem:

- jednotlivé oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách:
 - klimatizačné zariadenia
 - osobné a nákladné výťahy
 - eskalátory a pohyblivé chodníky
- drobné stavby ako: kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení, pivnice, žumpy
- za drobné stavby sa považujú aj napr.:
 - oplatenie
 - prípojky na rozvodné siete a kanalizáciu
 - nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky
 - reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m²

Príklady pre 5. odpisovú skupinu:

Odpisujeme 20 rokov. Zaradujeme sem napr.:

- Nebytové budovy
- Budovy pre obchod a služby
- Budovy pre dopravu a komunikácie
- Garážové budovy
- Priemyselné budovy a sklady
- Inžinierske stavby (cestné komunikácie, železnice, dráhy, letiská, mosty, tunely, priehrady...)
- Potrubné rozvody, telekomunikačné a elektrické rozvody a vedenia
- Komplexné priemyselné stavby

Príklady pre 6. odpisovú skupinu:

Odpisujeme 40 rokov. Zaraďujeme sem:

- Bytové budovy (jednobytové, dvojbytové aj viacbytové)
- Hotely a ubytovacie zariadenia
- Budovy pre administratívu
- Budovy pre kultúru a verejnú zábavu, vzdelávanie a zdravotníctvo (múzeá, školy, knižnice...)
- Ostatné nebytové budovy okrem poľnohospodárskych budov, budov a kasární pre hasičov
- Ostatné inžinierske stavby (športové a rekreačné stavby, športové ihriská)

i

V praxi sa často nastavujú účtovné odpisy rovnako ako daňové odpisy, túto možnosť nevyklúčujeme, ale neodporúčame.

Účtovné odpisy by mali vyjadrovať reálne opotrebenie majetku, ktoré daňové odpisy so zákonne pevne nastavenými sadzbami nemusia zohľadniť.

Pri nesprávnom nastavení účtovných odpisov by mohlo dôjsť k skresleniu hodnoty majetku v účtovníctve.



Nehnutelnosti v DPH

Nehnutelnosti sú pre účely DPH považované za tovar, ich nájom je považovaný za službu, teda ich **dodanie a nájom je predmetom DPH**.

Dodanie (predaj) nehnuteľnosti alebo jej časti

Oslobodenie

Oslobodený je predaj stavby, časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí, po uplynutí 5 rokov od:

- a) prvej kolaudácie stavby alebo odo dňa začatia prvého užívania stavby (podľa toho, čo nastane skôr)
- b) kolaudácie, ktorou sa povolila zmena účelu užívania stavby (napr. prestavba administratívnej budovy na bytový dom), ďalšie podmienky:
 - vykonané stavebné práce začali po 31. 12. 2018
 - vo výške min. 40% z hodnoty stavby pred ich začatím
 - skúmame trhovú hodnotu (napr. znalecký posudok, porovnanie cien cez realitku)
- c) kolaudácie, ktorou sa povolilo užívanie stavby po vykonaní stavebných prác, v dôsledku ktorých došlo k podstatnej zmene podmienok užívania stavby (napr. rekonštrukcia) ďalšie podmienky:
 - vykonané stavebné práce začali po 31. 12. 2018
 - vo výške min. 40% z hodnoty stavby pred ich začatím
 - skúmame trhovú hodnotu (napr. znalecký posudok, porovnanie cien cez realitku)

Oslobodený je predaj bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru, po uplynutí 5 rokov od:

- a) kolaudácie stavby, na základe ktorej sa povolilo prvé užívanie alebo odo dňa začatia prvého užívania bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru (podľa toho, čo nastane skôr)
- b) kolaudácie, ktorou sa povolila zmena účelu užívania bytu, apartmánu, nebytového priestoru (napr. prestavba bytu na ateliér) ďalšie podmienky:
 - vykonané stavebné práce začali po 31. 12. 2018
 - vo výške min. 40% z hodnoty bytu, apartmánu, nebytového priestoru pred ich začatím
 - skúmame trhovú hodnotu (napr. znalecký posudok, porovnanie cien cez realitku)

c) kolaudácie, ktorou sa povolilo užívanie stavby, bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru po vykonaní stavebných prác na spoločných častiach stavby alebo jednotlivom byte, apartmáne alebo nebytovom priestore, v dôsledku ktorých došlo k podstatnej zmene podmienok doterajšieho užívania

ďalšie podmienky:

- vykonané stavebné práce začali po 31. 12. 2018
- vo výške min. 40% z hodnoty stavby pred ich začatím
- skúmame trhovú hodnotu (napr. znalecký posudok, porovnanie cien cez realitku)

Ak sa rekonštruujú len spoločné priestory, stavebné náklady sa rozpočítajú na jednotlivé byty, apartmány, nebytové priestory podľa podlahovej plochy prípadne iných kritérií.

Predaj (stavebného) pozemku, na ktorom stavba stojí, ktorej dodanie bude od DPH oslobodené, je tiež oslobodený. Oslobodené od dane je dodanie pozemku okrem dodania stavebného pozemku.

i

Ľudskou rečou môžeme povedať, že zdaňujú sa tzv. „nové“ stavby resp. staré stavby, ktoré sa v dôsledku prestavby či rekonštrukcie, považujú za „nové“ stavby. Taktiež sa zdaňujú stavebné pozemky, s výnimkou vyššie.



Možnosť zdanenia

Pokiaľ je plnenie od DPH oslobodené, neuplatňuje sa pri jeho uskutočnení DPH na výstupe.

! Pozor, ak pri predaji v režime oslobodenia ide o nehnuteľnosť, pri ktorej si platiteľ odpočítaval daň na vstupe (aj čiastočne), je povinný vykonať úpravu odpočítanej dane, **jednoducho povedané daň na vstupe resp. jej časť vrátiť**.

Existuje však **možnosť zo zákona toto plnenie zdaniť s výnimkou** stavby určenej na bývanie, bytu a apartmánu v bytovom dome.

! Pozor pri apartmáne v apartmánovom dome (nie v bytovom dome) je možnosť sa rozhodnúť pre zdanenie.

Polyfunkčné budovy

Ak je splnené oslobodenie od dane, platiteľ dane sa môže rozhodnúť predaj zdaníť, ale len na časť nehnuteľnosti (nebytové priestory). Výška DPH sa však „nevyfakturuje“ ak ide o predaj medzi dvoma platiteľmi, uplatní sa tzv. tuzemský prenos na kupujúceho. V prípade predaja neplatiteľovi predávajúci vyfakturuje DPH na výstupe.

„Drobné stavby“ a pozemky

Oplotenia, prípojky na rozvodné siete a kanalizáciu, nástupné ostrovčeky... dodávané spolu s pozemkom, aký režim zdanenia uplatniť?

Dôležité je určiť hlavný cieľ transakcie (dodanie pozemku či stavby). Vo väčšine prípadov cieľom zákazníka je kúpa pozemku, na ktorom sú umiestnené inžinierske siete, či oplotenie, čiže cieľom nie je kúpa stavby.

Používanie nehnuteľností a nárok na odpočet DPH, úprava odpočítanej dane

Nárok na vstupnú DPH pri dodávkach tovarov a služieb súvisiacich s nehnuteľnosťami závisí od toho, či uskutočňujeme dodávky podliehajúce výstupnej DPH a/alebo dodávky oslobodené od DPH.

Veľmi v jednoduchosti:

- fakturujeme len s DPH, máme plný nárok na odpočet vstupnej DPH
- fakturujeme len oslobodené dodávky, čiže bez DPH, nemáme nárok na odpočet
- fakturujeme aj s DPH aj oslobodené dodávky, vstupnú DPH pomerne krátíme

! Pozor už pri nadobudnutí nehnuteľnosti vo vzťahu k odpočtu DPH na vstupe skúmame na aký účel ju budeme používať a v akom rozsahu na podnikanie či iné súkromné účely.

Príklad

Stavebná spoločnosť, ktorá sa zaoberá výstavbou, si postavila aj polyfunkčnú budovu, v ktorej má sídlo a zároveň časť priestorov (byty) prenajíma.

Stavebné služby sú zdaňovanou činnosťou, zatiaľ čo prenájom bytov je oslobodený od DPH bez nároku na odpočet.

Prijaté plnenia (dodané tovary a služby) súvisiace s chodom firmy je potrebné rozdeliť do 3 skupín:

1. *u vstupov súvisiacich so stavebnou činnosťou je plný nárok na odpočet*
2. *u vstupov súvisiacich s prenájomom nárok na odpočet nie je*
3. *vstupy použité pre chod oboch činností (účtovné služby, energie – spoločnosť má len 1 elektromer, vymalovanie celej nehnuteľnosti apod.) je potrebné prepočítať koeficientom, tým bude nárok na odpočet krátený*

Máme však v zákone ešte tzv. **úpravu odpočítanej dane a opravu odpočítanej dane**. Pokiaľ sme si pri nadobudnutí nehnuteľnosti uplatnili nárok na odpočet, je potrebné v ďalších rokoch **sledovať**

- **účel jej používania a/alebo**
- **rozsah jej používania na účely podnikania ako i na iné účely (súkromné)**

Časový test (obdobie na úpravu odpočítanej dane) je 20 kalendárnych rokov, začína plynúť v roku, v ktorom bola nehnuteľnosť uvedená do užívania.

Zmena účelu a rozsahu používania

Pokiaľ nehnuteľnosť používate aj pre plnenia oslobodené od DPH bez nároku na odpočet (napr. prenajímate bez DPH, používate ju pre finančné, poisťovacie a iné oslobodené dodávky) alebo ju používate pre nepodnikateľskú činnosť (napr. bývanie pre konateľa) je potrebné na konci každého roka **upraviť odpočítanú daň**. Platí to aj opačne, čiže nehnuteľnosť bola využívaná len na oslobodené dodávky a začne sa používať úplne či čiastočne na dodávky zdaňované. Pomerná časť upravenej dane sa vráti do štátneho rozpočtu alebo bude dodatočne nárokovateľná.

Pre lepšie pochopenie si uvedieme príklady

Príklad:

Spoločnosť, platiteľ DPH nadobudla v roku 2025 nehnuteľnosť a DPH 50 000 eur odpočítala v plnej výške. V roku 2026 začala prenajímať časť nehnuteľnosti s oslobodením od dane. Pri zmene účelu použitia nehnuteľnosti z plného odpočítania dane na pomerné odpočítanie dane spoločnosť vypočíta ročný koeficient. Koeficient sa vypočíta za kalendárny rok ako podiel/pomer hodnoty bez DPH dodaných tovarov a služieb, pri ktorých je daň odpočítateľná (zdaniteľné dodávky)/ a hodnoty bez DPH zo všetkých dodaných tovarov a služieb. Spoločnosti vyšiel koeficient vo výške 0,80. Spoločnosť vykoná úpravu odpočítanej dane v poslednom zdaňovacom období roka 2026 nasledovne:

$$(50\,000 \times (1 - 0,80)) / 20 \times 19 = + 9\,500 \text{ eur}$$

V daňovom priznaní prizná dodatočne neodpočítateľnú daň vo výške 9 500 eur (vráti ju).

Príklad:

Spoločnosť, platiteľ DPH kúpila v roku 2025 nehnuteľnosť, ktorú chcela používať na činnosti oslobodené od dane. Vstupnú DPH vo výške 120 000 eur neodpočítala. V roku 2026 začala prenajímať nehnuteľnosť inému platiteľovi dane v cene s DPH. Spoločnosť vykoná úpravu odpočítanej dane v poslednom zdaňovacom období roka 2026 nasledovne:

$$(120\,000 \times (0-1)) / 20 \times 19 = - 114\,000 \text{ eur}$$

Spoločnosť si uplatní dodatočne odpočítateľnú daň vo výške 114 000 eur.

Príklad:

Spoločnosť, platiteľ DPH vykonala v roku 2025 rekonštrukciu nehnuteľnosti. Vstupnú DPH 100 000 eur z rekonštrukcie neodpočítala, pretože ju plánovala prenajímať s oslobodením od dane. V roku 2026 sa spoločnosť rozhodla poskytovať v tejto nehnuteľnosti ubytovacie služby, ktoré podliehajú zdaneniu. Ročný koeficient v roku 2026 bol vypočítaný vo výške 0,75. Spoločnosť vykoná úpravu odpočítanej dane v poslednom zdaňovacom období roka 2026 nasledovne:

$$(100\ 000 \times (0-0,75)) / 20 \times 19 = - 71\ 250 \text{ eur.}$$

Túto DPH si uplatní v decembri 2026 resp. za IV. štvrtrok 2026.

Príklad:

Spoločnosť, platiteľ DPH kúpila v júni 2026 nehnuteľnosť, pri ktorej predpokladala využitie na účely podnikania vo výške 60 % a na súkromné účely vo výške 40 %.

DPH na vstupe uvedená vo faktúre je 40 000 eur. Pomerná výška dane je 24 000 eur (40 000 eur × 60 %). Túto si odpočítala pri nákupe.

Spoločnosť uskutočňuje podnikateľské činnosti s daňou na výstupe, teda s nárokom na odpočítanie dane.

Koniec obdobia na úpravu odpočítanej dane je v roku 2025.

Spoločnosť v novembri 2026 zmenila rozsah použitia tejto nehnuteľnosti na podnikanie a na iný účel ako na podnikanie tak, že začala nehnuteľnosť na účely podnikania využívať vo výške 80 % a na súkromné účely len vo výške 20%.

Spoločnosť vykoná úpravu odpočítanej dane v poslednom zdaňovacom období roka 2026 nasledovne:

$$(40\ 000 \times (0,6 - 0,8)) / 20 \times 20 = - 8\ 000 \text{ eur}$$

8 000 eur predstavuje pre spoločnosť dodatočne odpočítateľnú daň zo štátneho rozpočtu.



V praxi môže dochádzať k súbežnej úprave dane, dôjde k zmene účelu použitia nehnuteľnosti a zároveň aj k zmene rozsahu použitia nehnuteľnosti na podnikanie ako aj na iné účely.

Príklady sú jednoduché, v praxi sa stretávame s rôznymi kombináciami, ktoré potrebujú komplexnú analýzu a prepočet. Konkrétne prepočty podľa Vašich podmienok Vám zabezpečia naši odborníci v UOL.

Oprava odpočítanej dane zo služby, ktorá bola vykonaná na nehnuteľnosti



Relatívnou novinkou v zákone je mechanizmus **opravy odpočítanej dane zo služby, ktorá bola vykonaná na investičnom majetku platiteľa DPH, pri nadobudnutí ktorého platiteľ neuplatnil odpočítanie dane a ktorá viedla k trvalému zvýšeniu hodnoty investičného majetku.**

Tento postup sa uplatní vtedy, keď sa takýto zhodnotený majetok dodá na osobnú spotrebu platiteľa alebo jeho zamestnancov alebo ak sa dodá bezodplatne.

Povinnosť opraviť odpočítanú daň má len zo služieb, ktoré viedli k trvalému zvýšeniu hodnoty investičného majetku a z ktorých si platiteľ uplatnil odpočítanie dane.

Časový test 240 kalendárnych mesiacov plynie od zdaňovacieho obdobia, v ktorom došlo k uplatneniu nároku na odpočítanie dane.

Zase podľa radšej na príklad:

Príklad:

SZČO, platiteľ DPH v máji 2026 zaviedla plynové kúrenie v budove, ktorú nadobudla v roku 2009 s oslobodením od dane. Faktúra dodávateľa za stavebné práce bola vo výške 20 000 eur zo dňa 27. 6. 2026 s prenesením daňovej povinnosti.

Tzv. samozdanením odviedla SZČO 4 000 eur na výstupe a zároveň si ju uplatnila na vstupe v júni 2026, DP bolo podané 13. 7. 2026.

SZČO túto budovu preradila v októbri 2023 z obchodného majetku do súkromného majetku.

SZČO má povinnosť opraviť odpočítanú daň v zdaňovacom období október 2027.

Obdobie pre účely opravy odpočítanej dane z predmetných stavebných prác trvá 240 kalendárnych mesiacov od uplatnenia odpočítania dane, tj. od júla 2026 do júna 2046.

Spoločnosť musí opraviť odpočítanú daň za obdobie od októbra 2027 do júna 2046, nasledovne:

$$4\,000 : 240 \times 225 = 3\,750 \text{ eur.}$$

To znamená, že SZČO vráti v októbri 2027 sumu DPH vo výške 3 750 eur.

Prenájom nehnuteľností

Nájom nehnuteľností chápeme pre účely DPH ako **službu**.
Nájom nehnuteľnosti je **oslobodený od dane**, s výnimkou:

- ubytovacích služieb
- nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel
- nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov
- nájmu bezpečnostných schránok.

Platiteľ sa však môže **rozhodnúť, že nájom nehnuteľnosti zdaní**, ale len v prípade, **ak je nájom poskytnutý pre zdaniteľnú osobu** (platiteľ DPH aj neplatiteľ DPH) **a ak nejde o nájom bytu, rodinného domu a nájmu apartmánu v bytovom dome alebo ich častí. V prípade nájmu bytu, rodinného domu a nájmu apartmánu v bytovom dome alebo ich častí** je nájom vždy oslobodený od dane bez nároku na odpočet dane.



Pozor! Pre zmluvné vzťahy uzavreté do 31. 12. 2018 so zdaniteľnými osobami je možné prenájom bytov, rodinných domov, apartmánov v bytových domoch naďalej zdaňovať.

Odpočítanie dane pri poskytovaní nájmu nehnuteľností

Platiteľ si **môže odpočítať** daň z prijatých tovarov a služieb vtedy, ak prijaté tovary a služby použije **na účely svojho zdaňovaného nájmu nehnuteľnosti**.

Ak platiteľ poskytuje iba nájom nehnuteľnosti, môžu pri odpočítaní dane nastať situácie:

- platiteľ poskytuje nájom nehnuteľnosti iba pre nezdaniteľné osoby, nájom je oslobodený od dane, nemá nárok na odpočítanie dane
- platiteľ poskytuje nájom nehnuteľnosti iba pre zdaniteľné osoby a rozhodne sa nájom pre všetkých nájomcov zdaníť, môže si odpočítať daň v plnom rozsahu
- platiteľ poskytuje nájom oslobodený od dane a zároveň aj nájom zdanený, bude daň na vstupe z kúpených tovarov a služieb na účely týchto nájmov krátiť koeficientom

Služby súvisiace s nehnuteľnosťami

Pokiaľ sú poskytnuté služby súvisiace s nehnuteľnosťami, napr. stavebné práce, stavebný dozor, oceňovanie nehnuteľností, realitná činnosť, ubytovacie služby, je **miestom dodania miesto, kde sa nehnuteľnosť nachádza**.

Túto skutočnosť je potrebné mať na mysli napr. pri poskytovaní stavebných prác na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa mimo tuzemska a informovať sa o povinnostiach ohľadom DPH, napr. z dôvodu možnej registrácie v štáte, kde sa nehnuteľnosť nachádza.

Stavebné práce na nehnuteľnostiach v tuzemsku

Do úvahy prichádzajú nasledujúce varianty zdanenia:

1. Dodávateľ i odberateľ sú platitelia DPH

Potom sú stavebné práce fakturované v režime prenesenia daňovej povinnosti.

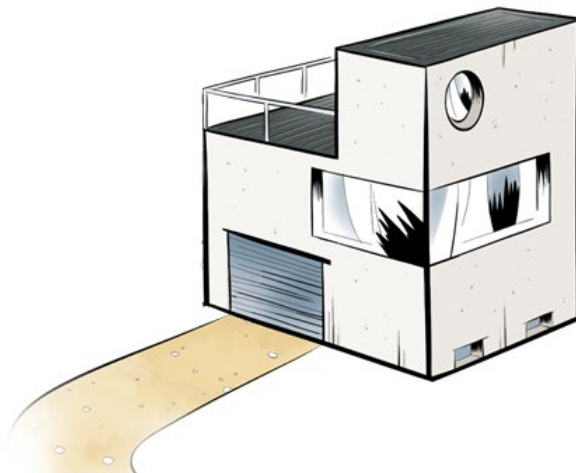
Faktúra je dodávateľom vystavená bez DPH s textom „Prenesenie daňovej povinnosti“.

Daň prizná odberateľ týchto stavebných prác a pri splnení podmienok si uplatní odpočet DPH, tzv. tuzemské samozdanenie.

2. Dodávateľ je platiteľ DPH a odberateľ je neplatiteľ

Uplatňuje sa štandardný režim zdanenia vrátane DPH.

Odporúčaný zoznam, čo všetko spadá pod stavebné práce pravidelne aktualizuje finančná správa.



Zahrňovanie transakcií s nehnuteľnosťami do obratu pre DPH

Ak zdaniteľná osoba dosiahne obrat 50 000 eur alebo 62 500 eur za kalendárny rok, je povinná podať žiadosť o registráciu za platiteľa DPH do 5 dní odo dňa, keď dosiahla tento obrat. **Príjmy dosiahnuté prostredníctvom nájmu (na pokračujúcej báze) sa zahrňajú do obratu pre účely DPH.**

Platí aj pre fyzické osoby – občanov.

Do obratu sa nezahrňa hodnota **príležitostne** predanej nehnuteľnosti.

Príklad:

Občan prenajíma viac nehnuteľností na pokračujúcej báze.

Hodnota prenájmu bez dane bola nasledovná:

za 1/2026 vo výške 15 000 eur

za 2/2026 vo výške 10 000 eur

za 3/2026 vo výške 30 000 eur

Občan ako zdaniteľná osoba dosiahol k 31. 3. 2026 obrat vo výške 55 000 eur. Je povinný podať žiadosť o registráciu za platiteľa DPH do 7. 4. 2026.

Dôležité hlavne pri FO v súvislosti s nehnuteľnosťami je skúmať, či **ide o ekonomickú činnosť alebo o nakladanie so súkromným majetkom.**

Je potrebné posúdiť, **akým spôsobom nakladá s majetkom.** Pokiaľ FO predá zo svojho súkromného majetku pozemok, ktorý rozdelí na niekoľko parciel a postupne ich predá, nejedná sa o ekonomickú činnosť.

Pokiaľ však pozemok rozparceluje, zabezpečí inžinierske siete, vybuduje prístupové komunikácie, pôjde o výkon ekonomickej činnosti, predávajúci musí sledovať obrat resp. povinnosť registrácie pre DPH.

Tieto prípady vyžadujú detailné posúdenie.

Za zmienku v tejto súvislosti stojí **zahrňovanie predaja nehnuteľností do obratu a do výpočtu koeficientu** pre krátenie nároku na odpočet.

Príležitostný predaj nehnuteľností sa do obratu ani do výpočtu koeficientu nezahrňuje. Bude sa jednať napr. o situáciu, keď spoločnosť predáva nehnuteľnosť, kde mala sídlo.

Daň z nehnuteľností

Daň potrebnú priznať v daňovom priznaní na daný rok hneď na začiatku roka **do 31. 1.**, je daň z nehnuteľností. Dôvodom pre vznik povinnosti platiť túto daň je samotná existencia nehnuteľnosti, čiže s ňou nemusí byť nijako nakladané v rámci podnikania.

Daň z nehnuteľností je miestnou daňou, ktorú ukladá mesto alebo obec (správca dane).

Mesto či obec určí vo svojom všeobecne záväznom nariadení podrobnosti o výške dane, znížení alebo oslobodení od dane, o možnosti podať daňové priznanie elektronicky.

Zákon rozlišuje **3 druhy dane** z nehnuteľností:

- **daň z pozemkov,**
- **daň zo stavieb**
- **daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome.**



Daňová povinnosť k tejto dani vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia, ktoré nasleduje po období, v ktorom sa osoba stala vlastníkom, správcou, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane z nehnuteľností. Ak sa daňovník stane vlastníkom, správcou, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti 1. 1. bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom.

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

Daňovník je osoba, ktorá má daňovú povinnosť. Vo väčšine prípadov je to **vlastník**, v niektorých prípadoch **správca, užívateľ, nájomca**. V prípade spoluvlastníctva viacerými osobami, buď každý zo spoluvlastníkov za svoj podiel alebo ak sa dohodnú, zvolený zástupca.

Miestna príslušnosť správcu dane u dane z nehnuteľností závisí od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza.

Daňové priznanie sa podáva do 31. 1. bežného roka.

Priznanie sa nepodáva každoročne, ale len vtedy, keď nastali zmeny skutočností rozhodujúce na vyrubenie dane (napr. predaj a kúpa bytu – rozhodujúce sú právne účinky vkladu do katastra, dedičstvo, darovanie, kolaudácia stavby). **V ďalších rokoch správca dane vyrubí daň automaticky.** Daňovník nevyčísľuje daň z nehnuteľností v daňovom priznaní.

Daňové priznanie sa v špecifických prípadoch podáva do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti

- nadobudnutie nehnuteľnosti vydražením
- nadobudnutie nehnuteľnosti dedením

K daňovému priznaniu sa prikladajú dokumenty, ktoré preukazujú zmeny (napr. kópia rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, rozhodnutie o dedičstve)

Typy daňových priznaní

- **Priznanie:** ak podávate priznanie prvýkrát
- **Čiastkové priznanie:** vznikla vám nová daňová povinnosť (napr. nadobudli ste ďalšiu nehnuteľnosť, nastala zmena využitia stavby, výmery, druhu pozemku, správa, nájom či užívanie nehnuteľnosti zaniklo)
- **Dodatočné priznanie:** ak ste v priznaní neuviedli správne údaje
- **Opravné priznanie:** ak opravujete priznanie pred uplynutím lehoty na podanie DP

Spôsob podania daňového priznania môže byť poštou, osobne, prostredníctvom zástupcu, elektronicky.

Výpočet a splatnosť dane z nehnuteľností na aktuálny rok

Daň z nehnuteľností vypočíta správca dane, ktorý daňovníkovi doručí **rozhodnutie o vyrubenej dani**.

Správca dane vyrubuje daň každoročne podľa stavu k 1. 1. príslušného zdaňovacieho obdobia. Na **zmeny** skutočností, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia, **sa neprihliada, budú zohľadnené až v ďalšom roku**. Za nehnuteľnosť nadobudnutú v roku 2025 teda vlastník platí prvýkrát za rok 2026.

Kto nehnuteľnosť v rovnakom roku kúpi aj predá, daň neplatí vôbec.

Splatnosť dane

Vyrubená daň z nehnuteľností je **splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia**. Správca dane

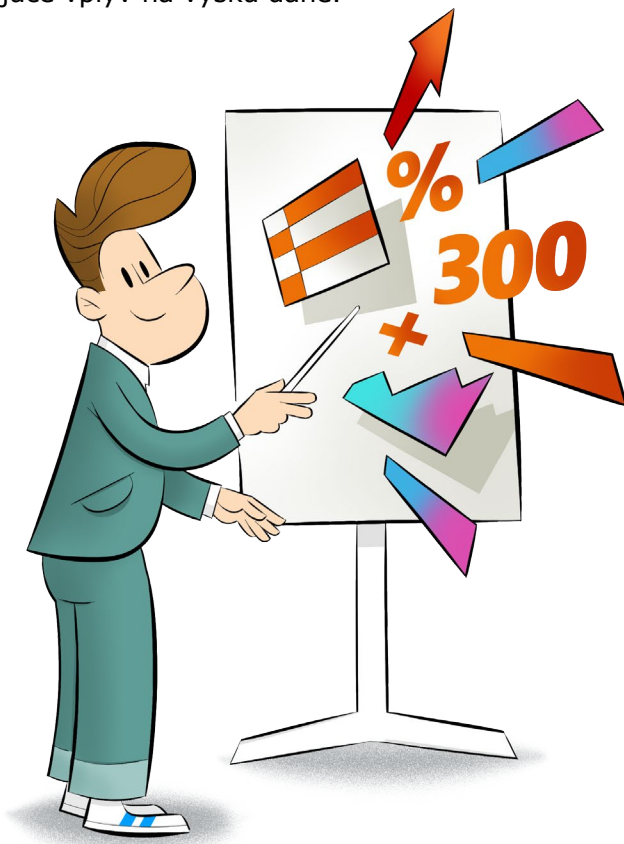
môže určiť platenie dane z nehnuteľností aj v splátkach, pričom lehotu splatnosti jednotlivých splátok určí v rozhodnutí o vyrubenej dani. V prípade, že vyrubená daň je vyššia ako 33 000 eur, mesto či obec určí platenie dane najmenej v 2 rovnomerných splátkach.

Kto má teda povinnosť podať daňové priznanie v januári 2027?

Je to daňovník, ktorý napríklad:

- zakúpil, zdedil, získal darom nehnuteľnosť v roku 2026
- predal, daroval nehnuteľnosť v roku 2026
- vykonal v roku 2026 zmeny na svojej nehnuteľnosti, predovšetkým v priebehu stavby (stavebné povolenie, kolaudácia stavby apod.)
- vykonal v roku 2026 zmenu v spôsobe užívania nehnuteľnosti, napr. začal ju používať na podnikanie

Naopak nie je potrebné priznanie podávať len preto, že sa zmenili sadzby majúce vplyv na výšku dane.



Ako je to vo Vašom prípade?

Radi Vám poradíme

Do nášho e-booku sa vošli len základné princípy účtovania a zdaňovania nehnuteľností. Oblasť nehnuteľností v daniach a účtovníctve je veľmi komplexná a každý prípad vyžaduje individuálne posúdenie.

Zaujíma Vás ako postupovať vo Vašom prípade? Ozvite sa nám. Účtovní a daňoví špecialisti z UOL Vám radi poradia.

www.uol.sk

+ 421 553 244 200

info@uol.sk

Viete, že ako zákazníkovi UOL je Vám
k dispozícii daňový poradca?



Zistite, prečo si nás vybrali už stovky slovenských firiem: uol.sk