

## Zmeny k dani z nehnuteľnosti:

Kúpili alebo predali ste v roku 2023 byt alebo dom? Nezabudnite zmeny oznámiť správcovi dane. Kedy podať priznanie k dani z nehnuteľnosti a ktoré nehnuteľnosti v ňom uviesť, sa dozviete v článku.

Daň z nehnuteľností je upravená **zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady** (ďalej len „zákon o miestnych daniach“).

V súvislosti s daňou z nehnuteľností platí jednoduché pravidlo – ak počas roka **nedošlo k žiadnym zmenám** v nehnuteľnostiach, ktoré daňovník vlastní, má v nájme, v správe alebo ich užíva (napr. zmena účelu, vlastníka, druhu nehnuteľnosti), priznanie **nepodáva**.

Špecifickosť dane z nehnuteľností spočíva v tom, že **sa platí v aktuálnom roku a nie späťne** (ako napríklad pri dani z príjmov), tzn. daňovník platí daň na príslušný rok od 1.1.2024 do 31.12.2024 **podľa stavu k 1.1.2024**. Na zmeny, ktoré nastanú počas roka 2024, sa pri výpočte dane na rok 2024 neprihliada (s výnimkou dedenia a dražby). Ďalšou zaujímavosťou je, že daňovník si daň nepočíta sám, ale poskytuje správcovi dane len údaje na jej výpočet. Kedy vzniká a zaniká daňová povinnosť, dokedy je daň splatná a kto je správcom dane sa dočítate v ďalších častiach článku.

Kto podáva priznanie pri dani z nehnuteľností v roku 2024

Daňovníkmi dane z nehnuteľností sú:

- **vlastníci nehnuteľností,**
- **správcovia nehnuteľností** vo vlastníctve štátu, VÚC alebo obce, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností,
- **nájomcovia nehnuteľností** - fyzické alebo právnické osoby, ktoré si:
  - prenajali pozemok alebo stavbu od Slovenského pozemkového fondu,
  - prenajali pozemok od iného vlastníka na dobu viac ako 5 rokov a ako nájomcovia sú zapísaní v katastri nehnuteľností,
  - prenajali pozemky od niekoho, kto dostal pozemky do náhradného užívania,
- **uživatelia nehnuteľností**, a to len v prípade, ak nie je možné identifikovať vlastníka, nájomcu alebo správcu nehnuteľnosti.

Vznik a zánik daňovej povinnosti pri dani z nehnuteľností v roku 2024

Zdaňovacím obdobím pri dani z nehnuteľností je **kalendárny rok**. Správca dane vyrubí daň z nehnuteľností podľa stavu k 1. januáru príslušného roka. Výnimkou je:

- **nadobudnutie nehnuteľnosti dražbou**, kedy daňová povinnosť vzniká prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom alebo po dni schválenia prík'epu súdu,
- **nadobudnutie nehnuteľnosti dedením**, kedy daňová povinnosť vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o dedičstve alebo osvedčenia o dedičstve.

Správca dane vyrubí daň z nehnuteľností podľa stavu k 1. januáru príslušného roka.

V ostatných prípadoch **vzniká daňová povinnosť 1. januára** zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti. **Daňová povinnosť zaniká 31. decembra** toho zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti.

Skutočnosti, ktoré majú vplyv na vznik a zánik daňovej povinnosti je **daňovník povinný označiť správcovi dane do 31.1.2024**, tzn. zmeny, ktoré nastali počas roka 2023 (napr. predaj nehnuteľnosti, nadobudnutie nehnuteľnosti, ukončenie prenájmu, a pod.) budú ovplyvňovať daň vypočítanú na rok 2024, hoci k zmenám došlo počas roku 2023. Na akom tlačive sa zmeny oznamujú, sa dočítate v ďalšej časti článku.

Medzi najčastejšie zmeny, ktoré majú vplyv na daň z nehnuteľností, patrí:

- kúpa nehnuteľnosti,
- darovanie nehnuteľnosti,
- predaj nehnuteľnosti,
- zdedenie nehnuteľnosti,
- nadobudnutie nehnuteľnosti dražbou,
- získanie právoplatného stavebného povolenia, ktorým sa mení druh pozemku (napr. záhrada sa mení na stavebný pozemok),
- získanie právoplatného povolenia na zmeny v užívaní stavby (napr. miestnosť v byte sa začne využívať na podnikateľské účely),
- získanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia a pod.

Poznámka: Ak ste predali nehnuteľnosť, nezabudnite ani na povinnosti týkajúce sa dane z príjmov.

Kto je správcom dane z nehnuteľností?

Správcom dane z nehnuteľností je **obec alebo mesto**, v ktorej/v ktorom katastri sa nehnuteľnosť nachádza.

#### Príklad na určenie správcu dane z nehnuteľnosti

*Daňovník s trvalým pobytom v Košiciach v roku 2023 kúpil byt v Bratislave. Napriek tomu, že žije v Košiciach, byt patrí do katastra mesta Bratislava, a teda správcom dane z nehnuteľnosti je v tomto prípade mesto Bratislava. Priznanie k dani z nehnuteľnosti musí daňovník podať v Bratislave.*

Pri dani z nehnuteľností na rok 2024 sa podávajú až 3 druhy priznaní

Daňovníci (vlastníci, správcovia, nájomcovia alebo užívateelia nehnuteľnosti) priznávajú daň z nehnuteľností podaním:

- **priznania** – podávajú daňovníci, ktorí u príslušného správcu dane v predchádzajúcich rokoch tlačivo priznania k dani z nehnuteľnosti nepodávali a ktorí v roku 2023 nadobudli do vlastníctva pozemok, stavbu, byt alebo nebytový priestor v bytovom dome. Ďalej priznanie podávajú aj daňovníci, ktorí sa prvýkrát stali správcami nehnuteľnosti či nájomcami nehnuteľnosti v zmysle zákona o miestnych daniach. Ak nie je možné určiť vlastníka, nájomcu alebo správcu, priznanie podáva užívateľ nehnuteľnosti.
- **čiastkového priznania** – podávajú daňovníci, ktorí v predchádzajúcich rokoch podali príslušnému správcovi dane priznanie k dani z nehnuteľnosti a v roku 2023 sa stali vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom ďalšej nehnuteľnosti alebo došlo k zmene druhu, výmere pozemku, účelu využitia stavby, bytu alebo nebytového priestoru,
- **čiastkového priznania na zánik daňovej povinnosti** – podávajú daňovníci, ktorí k 31.12.2023 zanikla daňová povinnosť k dani z nehnuteľnosti, tzn. daňovníci, ktorí počas roku 2023 predali nehnuteľnosť, prestali prenajímať nehnuteľnosť, prestali užívať nehnuteľnosť, a pod.

Druh priznania daňovník vyznačí na úvodnej strane tlačiva písomnom „X“. Daňovník má možnosť podať aj opravné alebo dodatočné priznanie.

**Upozornenie:** Ak daňovníkovi v jednom roku vznikne i zanikne daňová povinnosť (napr. kúpi rodinný dom a predá byt), potom má dve možnosti – podá jedno tlačivo, kde označí krížikom „čiastkové priznanie“ a súčasne „čiastkové priznanie na zánik daňovej povinnosti“ alebo podá dve čiastkové priznania, pričom jedno o vzniku daňovej povinnosti a druhé o zániku daňovej povinnosti.

Nové tlačivo priznania k dani z nehnuteľností bolo vydané v roku 2023 oznámením č. MF/013135/2023-726, nahrádza tak tlačivo z roku 2014 a použije sa pri podávaní priznania u daňovníkov, ktorým daňová povinnosť vznikla najskôr 1. septembra 2023. Používajú ho **fyzické i právnické osoby**. Tlačivo v listinnej podobe môže daňovník získať priamo u správca dane, prípadne ho môže vyplniť a podať aj elektronickej cez portál www.slovensko.sk, ak má správca dane túto možnosť sprístupnenú. V prípade, ak sa daňovník oneskorí s podaním priznania alebo čiastkového priznania, správca dane uloží pokutu. Pri podaní priznania alebo čiastkového priznania poštou je rozhodujúci dátum prevzatie zásielky na pošte. Tlačivo priznania je **určené okrem dani z nehnuteľností aj k dani za psa, k dani za predajné automaty a k dani za nevýherné hracie prístroje**.

Aké nehnuteľnosti podliehajú dani z nehnuteľností na rok 2024?

Daň z nehnuteľností sa člení na:

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

V nasledujúcej tabuľke uvádzame podrobnosti o jednotlivých druhoch dane z nehnuteľností:

\**Bytovým domom je budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má štyri byty a viac. Okrem bytov a nebytových priestorov má aj spoločné časti a zariadenia bytového domu, ktoré nie sú predmetom dane. Nebytovým priestorom je byt alebo časť bytu využívaná na iný účel ako bývanie.*

*Zdroj: Vlastné spracovanie*

Druhy dane z nehnuteľností	Daň z pozemkov	Daň zo stavieb	Daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
Predmet dane	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty, záhrady, zastavené plochy a nádvoria, ostatné plochy, lesné pozemky, stavebné pozemky	stavby s jedným alebo viacerými nadzemnými alebo podzemnými podlažiami spojenými so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótnami	byty alebo nebytové priestory v bytovom dome*
Základ dane	hodnota pozemku = výmera	výmera zastavanej plochy stavby	výmera podlahovej plochy bytu

\*Bytovým domom je budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má štyri byty a viac. Okrem bytov a nebytových priestorov má aj spoločné časti a zariadenia bytového domu, ktoré nie sú predmetom dane. Nebytovým priestorom je byt alebo časť bytu využívaná na iný účel ako bývanie.

Zdroj: Vlastné spracovanie

Druhy dane z nehnuteľností	Daň z pozemkov	Daň zo stavieb	Daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
	pozemku podľa listu vlastníctva x hodnota pôdy určená v prílohe č. 1 alebo 2 zákona o miestnych daniach	na základe údajov z katastra alebo evidencie nehnuteľností, prípadne zo zápisnice a úradného záznamu o miestnom zisťovaní obce	vrátane pivnice alebo nebytového priestoru v bytovom dome v m <sup>2</sup> . Do výmery sa nezapočítajú plochy lodžie, balkónu a terasy.
Ročná sadzba dane	0,25 %	0,033 eura za každý začatý m <sup>2</sup>	0,033 eura za každý začatý m <sup>2</sup>
Výpočet dane, ktorý vykoná správca dane (základ dane x sadzba dane)	hodnota pozemku x sadzba dane	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>prízemná stavba na jeden účel:</b> výmera zastavanej plochy v m<sup>2</sup> x sadzba dane podľa účelu využitia stavby</li> <li>• <b>viac podlaží:</b> výmera zastavanej plochy v m<sup>2</sup> x [sadzba dane + (počet ďalších podlaží x príplatok)</li> </ul>	výmera podlahovej plochy v m <sup>2</sup> x sadzba dane
Oddiel v priznaní k dani z nehnuteľnosti	II. oddiel	III. oddiel	IV. oddiel

V tabuľke uvádzame ročnú sadzbu dane, ktorá je určená zákonom o miestnych daniach. Správca dane môže určenú sadzbu dane, hodnotu pôdy či sumu príplatku za ďalšie podlažie upraviť (znížiť alebo zvýšiť) vo svojom všeobecne záväznom nariadení. Limity, v rámci ktorých sa môžu sadzby upraviť, sú určené zákonom o miestnych daniach. Všeobecne záväzné nariadenie k dani z nehnuteľnosti správca dane schvaľuje s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia (kalendárny rok), pričom nie je povinný ho prijímať a schvaľovať každoročne. Znenie všeobecne záväzných nariadení je zverejnené na webe príslušnej obce či mesta.

Viaceré mestá a obce avizujú zvýšenie daní z nehnuteľnosti v porovnaní s minulým rokom. Odôvodňujú to zvyšovaním cien energií a inflácie, legislatívnymi zmenami, ako zvyšovaním, resp. valorizačiou miezd.

Kedy má daňovník nárok na osloboodenie alebo zníženie dane z nehnuteľností na rok 2024?

Zákon o miestnych daniach určuje, ktoré nehnuteľnosti sú **povinne osloboodené od dane** (správca dane nesmie rozhodnúť vo všeobecne záväznom nariadení protichodne). Ide najmä o:

- pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce alebo mestských častí v Bratislave a Košiciach,
- pozemky a stavby vo vlastníctve iného štátu, ak ich využívajú fyzické osoby s výsadami a imunitou podľa medzinárodného práva,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve verejných vysokých škôl alebo štátu v správe Slovenskej akadémie vied slúžiace na vedeckovýskumné účely,
- pozemky a stavby alebo ich časti vo vlastníctve štátu alebo samosprávnych krajov slúžiace materských školám, na základné vzdelávanie, na stredné vzdelávanie, na vyššie odborné vzdelávanie,
- pozemky verejne prístupných parkov vo vlastníctve zdravotníckych zariadení a pod.

Správca dane môže vo všeobecne záväznom nariadení ustanoviť také úľavy, ktoré sú vymedzené zákonom o miestnych daniach. Zákon dáva správcovi dane **možnosť (nie povinnosť) osloboodiť od dane alebo znížiť daň** z pozemkov, stavieb, bytov a nebytových priestorov, ak ide o:

- stavby alebo byty vo vlastníctve právnických osôb, ktoré nie sú založené alebo zriadené na podnikanie (napr. občianske združenia),
- stavby alebo byty slúžiace školám, školským zariadeniam a zdravotníckym zariadeniam, zariadeniam na pracovnú rehabilitáciu a rekvalifikáciu občanov so zmenenou pracovnou schopnosťou, stavby užívané na účely sociálnej pomoci,
- stavby a nebytové priestory alebo ich časti využívané na šport a múzeá, galérie, knižnice, divadlá, kiná, amfiteátre, výstavné siene, osvetové zariadenia,
- stavby alebo byty, ktorých využitie je obmedzené z dôvodu rozsiahlej rekonštrukcie, stavebnej uzávery alebo umiestnenia na podkopanom pozemku,
- stavby na bývanie a byty vo vlastníctve fyzických osôb v hmotnej nûdzi, fyzických osôb starších ako 62 rokov (vekovú hranicu môže správca dane aj zvýšiť), s tăžkým zdravotným postihnutím, ako aj prevažne alebo úplne bezvládnych fyzických osôb, ktoré slúžia na ich trvalé bývanie,
- garáže a nebytové priestory v bytových domoch slúžiace ako garáž vo vlastníctve fyzických osôb starších ako 62 rokov, s tăžkým zdravotným postihnutím, ktoré slúžia pre motorové vozidlo používané na ich dopravu
- stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie, stavby pre vodné hospodárstvo okrem stavieb na skladovanie inej ako vlastnej pôdohospodárskej produkcie a stavieb na administratívu,
- stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve registrovaného sociálneho podniku.

Daňovník si nárok na zníženie dane alebo na osloboodenie od dane uplatní podaním priznania alebo čiastkového priznania na to zdaňovacie obdobie, na ktoré mu prvýkrát vzniká nárok na zníženie alebo osloboodenie od dane.

#### Spoluľastníctvo pri dani z nehnuteľností na rok 2024

Ak je nehnuteľnosť v **podielovom vlastníctve viacerých daňovníkov**, každý spoluľastník podáva priznanie za svoj podiel. Ak sa dohodnú, môže všetkých spoluľastníkov zastúpiť jeden z nich, ktorý podá priznanie alebo čiastkové priznanie a ostatní spoluľastníci nehnuteľnosti budú ručiť za daň do výšky svojho podielu na dani. Ak je nehnuteľnosť v **bezpodielovom spoluľastníctve manželov**, daňovníkmi sú obaja manželia. Priznanie alebo čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností môže podať jeden z manželov, pričom za daň ručia spoločne a nerozdzielne.

## Ako zaplatiť daň z nehnuteľností na rok 2024

Po podaní priznania alebo čiastkového priznania vyrubí správca dane daň z nehnuteľností (zvyčajne okolo mája 2024 na rok 2024). Za jej výpočet teda nie je zodpovedný daňovník. Daňovník poskytuje prostredníctvom priznania alebo čiastkového priznania údaje potrebné pre správny výpočet dane. Daňovníkovi bude správcom dane doručené rozhodnutie o vyrubení dane z nehnuteľnosti. **Daň, ktorá nepresiahne 33 000 eur, je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyrubení dane z nehnuteľnosti.** Správca dane sa môže rozhodnúť určiť platenie dane v splátkach. **Ak je daň vyššia ako 33 000 eur, správca dane určí platenie dane v najmenej dvoch rovnomených splátkach** (daňovník môže zaplatiť aj naraz).

Číslo účtu správcu dane a označenie platby dane nájde daňovník na rozhodnutí o vyrubení dane z nehnuteľnosti.

### Výpočet dane z nehnuteľností na rok 2024 – príklady

Vzhľadom na to, že sadzby dane z nehnuteľností sa s účinnosťou od 1.1.2024 môžu ešte meniť a k dátumu publikovania článku neboli zverejnené, v príkladoch sú použité sadzby dane platné pre rok 2023.

#### Príklad na výpočet dane z pozemkov na rok 2024

*Daňovník Peter s trvalým pobytom v Nitre kúpil v roku 2023 záhradu s rozlohou 500 m<sup>2</sup>. Okrem záhrady v katastri mesta Trnava vlastní aj stavebný pozemok z roku 2012. Hodnota pôdy pre záhradu podľa prílohy č. 2 zákona o miestnych daniach je 5,31 eura/m<sup>2</sup>. Ročná sadzba dane z pozemkov pre záhradu je 0,25 %. Správca dane ju vo svojom všeobecne záväznom nariadení určil na úrovni 1,50 %. Daňovník Peter je povinný podať čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností na rok 2024 do 31.1.2024 papierovo alebo elektronicky. Vyplní II. oddiel - názov katastrálneho územia, číslo parcely, výmeru pozemku, druh pozemku, využitie pozemku a dátum vzniku daňovej povinnosti. Správcom dane je mesto Trnava, do ktorého katastra záhrada patrí. Správca dane vyrubí daňovníkovi daň za záhradu na rok 2024 v sume 39,82 eur.*

*Výpočet: (500 m<sup>2</sup> x 5,31 eura/m<sup>2</sup>) x (1,50 / 100) = 39,82 eur*

*Okrem dane zo záhrady bude platiť daň aj za stavebný pozemok, za ktorý podával priznanie alebo čiastkové priznanie už v roku 2013. Daň sa v zmysle zákona zaokrúhli na eurocenty nadol.*

#### Príklad na výpočet dane zo stavieb na rok 2024

*Daňovník Ján kúpil v roku 2023 rodinný dom v meste Trnava so zastavanou plochou 200 m<sup>2</sup>. Stavba slúži len na jeden účel. Rodinný dom má 3 podlažia (prízemie a 2 ďalšie nadzemné podlažia). Mesto Trnava má vo svojom všeobecne záväznom nariadení určenú sadzbu dane zo stavieb v sume 1,00 eur/m<sup>2</sup> a príplatok za podlažie v sume 0,10 eura. Daňovník Ján už v roku 2017 podával rovnakému správcovi dane priznanie kvôli kúpe bytu. Daňovník Ján je povinný podať čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností na rok 2024 do 31.1.2024 papierovo alebo elektronicky. Vyplní III. oddiel – účel, na aký sa stavba využíva, výmeru, počet podlaží okrem prízemia. Správcom dane je mesto Trnava, do ktorého katastra stavba patrí. Správca dane vyrubí daňovníkovi daň zo stavieb na rok 2024 v sume 240,00 eur.*

*Výpočet: [1,00 eur/m<sup>2</sup> + (2 podlažia x 0,10 eura)] x 200 m<sup>2</sup> = 240,00 eur*

#### Príklad na výpočet dane z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na rok 2024

*Daňovníčka Mária začala v roku 2023 podnikať a časť bytu, kde žije od roku 2014 sa rozhodla vyčleniť na iný účel ako bývanie – na podnikanie. Byt sa nachádza v katastri mesta Trnava. Celková podlahová plocha bytu v bytovom dome je 75 m<sup>2</sup>. Na podnikanie bude využívaných 15 m<sup>2</sup>. Podľa všeobecne záväzného nariadenia je ročná sadzba dane z bytov za byt 1,00 eur/m<sup>2</sup> a za nebytový priestor 5,00 eur/m<sup>2</sup>. Daňovníčka Mária je povinná podať čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností na*

rok 2024 do 31.1.2024 papierovo alebo elektronicky. Vyplní IV. oddiel - výmeru podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v bytovom dome a účel využitia. Správcom dane je mesto Trnava, do ktorého katastra stavba patrí. Správca dane vyrubí daňovníčke daň na rok 2024 v sume 135,00 eur.

Výpočet dane za časť bytu využívanú na bývanie:  $60 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ eur/m}^2 = 60,00 \text{ eur}$

Výpočet dane za časť bytu využívanú na iný účel:  $15 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ eur/m}^2 = 75,00 \text{ eur}$

#### **Príklad na podanie priznania k dani z nehnuteľnosti na rok 2024**

Daňovníčka Petra vlastní od roku 2022 nehnuteľnosť v Poprade. V roku 2023 nedošlo k žiadnej zmene v súvislosti s touto nehnuteľnosťou, daňovníčka nenadobudla ani nepredala žiadnu ďalšiu nehnuteľnosť. Keďže u daňovníčky Petry nedošlo v roku 2023 k vzniku ani zániku daňovej povinnosti k dani z nehnuteľnosti, nepodá priznanie ani čiastkové priznanie. Daň na rok 2024 jej podľa stavu k 1.1.2024 vyrubí mesto Poprad. Daň bude splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyrubení dane z nehnuteľnosti.