

USMERNENIE
pre obyvateľov obce Bellova Ves
na vyplňanie daňového priznania dane z nehnuteľnosti

Najčastejšie chyby, ktorých sa daňovníci dopúšťajú na tlačivách daňového priznania:

- chýba podpis daňovníka, rodné číslo daňovníka, dátum podania daňového priznania, rok, za ktorý podáva daňovník daňové priznanie, druh daňového priznania,
- nevyplnené príslušné pozemky či nehnuteľnosti, alebo nesprávne (prípadne vôbec) označenie druhu pozemku, zapísaná nesprávna výmera pozemkov, alebo vôbec nevyplnená výmera pozemku,
- chýbajúce čísla parciel pozemkov,
- chýbajúca skutočná výmera rodinných domov, garáží, prípadne iných stavieb, tým i nesprávne určené výmery zastavaných plôch a nádvorí,
- vyplnené meno na daňovom priznaní osoby, ktorá nie je daňovníkom podľa listu vlastníctva,

Ďalšie chyby:

- daň nezaplatil daňovník, ale iná osoba (najčastejšie nájomník, ktorý však nebol uvedený v liste vlastníctva),
- spoluvlastníci nemajú vyznačenú dohodu, kto bude platiť daň, ale platí len jeden zo spoluvlastníkov, alebo aj nikto.
- pri zmenách na liste vlastníctva sú nepodané čiastkové daňové priznania, alebo vôbec nepodané daňové priznania,
- dlhodobí nájomcovia nie sú uvedení na liste vlastníctva (dlhodobí nájomcovia môžu zaplatiť daň z nehnuteľnosti za majiteľa nehnuteľnosti len v tom prípade, ak sú uvedení na liste vlastníctva),
- pri BSM nie je uvedené meno manžela/ky a ani jeho/jej údaje,
- k daňovému priznaniu chýbajú prílohy (pozrite si, čo treba priložiť k tlačivu daňového priznania).

Kto musí podať daňové priznanie do 01. 02. 2017

Daňové priznanie sa podáva ak nastala zmena vlastníctva na základe kúpnej zmluvy alebo darovacej zmluvy, pričom v tomto prípade je rozhodujúci dátum povolenia vkladu katastrom nehnuteľností.

Daňové priznanie musia podať fyzické osoby (občan, podnikateľ) alebo právnické osoby, ak v priebehu roku 2016:

- nadobudli nehnuteľnosť, pričom k 1. januáru 2017 sú zapísaní v katastri nehnuteľností,
- predali nehnuteľnosť a k 1. januáru 2017 už nie sú zapísaní v katastri nehnuteľností,
- nastali také zmeny oproti minulému roku, ktoré majú vplyv na vyrubenie dane (napríklad sa zmenila výmera pozemkov).

V prípade, že kataster nehnuteľností povolil vklad do 31. decembra 2016, vlastníci nehnuteľností podávajú daňové priznanie k dani z nehnuteľností na rok 2017 najneskôr do 1. februára 2017.

V prípade, že bol vklad povolený po uvedenom dátume, daňové priznanie k dani z nehnuteľností sa podáva až v roku 2018 (t. j. do 01. 02. 2018).

Pôvodný vlastník podáva daňové priznanie označené ako **čiasťkové daňové priznanie** na zánik pôvodnej daňovej povinnosti a **nový vlastník podáva** daňové priznanie označené ako **priznanie alebo čiasťkové daňové priznanie** daňovej povinnosti.

To **neplatí** pre prípady, ak nehnuteľnosť nadobudli daňovníci **dedičským konaním**. V tom prípade daňové priznanie k dani z nehnuteľností mali **podať (daňovníci – dediči) do 30 dní po právoplatnosti dedičského konania**.

Daňové priznanie podáva aj ten, kto v predchádzajúcom roku menil účel využitia stavby. Napríklad:

- ak niekto zmenil nebytový priestor na byt alebo naopak, a to aj v prípade, keď sa vlastník nezmenil,
- tiež aj v prípade, že nájomca začal užívať pozemok na základe zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom, v takom prípade totiž bude platiť daň z nehnuteľností v tomto roku už nájomca,
- ak na liste vlastníctva došlo k zmene druhu pôdy, napríklad orná pôda sa zmenila na trvalý trávny porast alebo na záhradu, či zastavanú plochu, keďže sa už na príslušnú výmeru bude vzťahovať iná sadzba dane.

Kedy sa ešte podáva daňové priznanie

Daňové priznanie sa podáva **po právoplatnosti stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia** na stavby alebo bytový dom.

Pokiaľ niekto dostal právoplatné stavebné povolenie na prístavbu alebo na rekonštrukciu stavby, daňové priznanie podáva až po právoplatnom skolaudovaní stavby. Ak sa tak stalo vlani, daňové priznanie podáva do konca januára, keďže plocha sa tým pádom zväčší a mení sa základ dane alebo podlažnosť stavby.

Ak v priebehu zdaňovacieho obdobia daňovník nadobudne nehnuteľnosť **vydražením**, daňová povinnosť vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa vydražiteľ stal vlastníkom nehnuteľnosť alebo prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni schválenia príklepu súdom. Pri zániku vlastníckych práv vydražením daňová povinnosť zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom zanikli vlastnícke práva k nehnuteľnosti.

Ak vlastníte nehnuteľnosť už dlhšie a daňové priznanie ste už podali dávnejšie, obec vám pošle do konca mája výmer s výškou dane. Tú potom treba zaplatiť **do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia**.

Kedy vzniká a zaniká daňová povinnosť

Daňová povinnosť vzniká na základe:

- povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej alebo darovacej zmluvy,
- nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o dedení nehnuteľnosti,
- nadobudnutia nehnuteľnosti vydražením na základe právoplatnosti dražby alebo na základe schválenia príklepu súdom,
- vysporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- vydania právoplatného stavebného povolenia,
- na základe 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,**
- zmeny druhu pôdy v katastri nehnuteľnosti,
- zmeny výmery nehnuteľnosti, rozdelenia parcely, prečíslovania parcely.

Daňová povinnosť zaniká napríklad na základe:

- povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe predajnej, darovacej zmluvy,
- vydraženia nehnuteľnosti,
- 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,
- zbúrania alebo odstránenia stavby na základe povolenia búracích prác stavby a následným výmazom stavby z listu vlastníctva.

Čo sa zdaňuje

Daň z nehnuteľnosti je miestnou daňou, ktorú ukladá obec.

Daň sa vyberá z:

- pozemkov (aj zastavaných),
- stavieb (napríklad aj skleníkov, chát či samostatne stojacich garáží). Pri garážach sa zohľadňuje, či ide o samostatne stojace, hromadné garáže a hromadné garáže umiestnené pod zemou. Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnených pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby,

- bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- z pozemkov, na ktorých sú trafostanice alebo predajné stánky. Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnených pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby.

Nehnutel'nosť v spoluvlastníctve

Ak nehnuteľnosť vlastní viacerí spoluvlastníci, **každý z nich je daňovníkom** podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Daňové priznanie, čiastkové priznanie, opravné priznanie alebo dodatočné priznanie k dani z nehnuteľností **podá každý spoluvlastník** do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu.

Ak sa však dohodnú, môže to urobiť jeden z nich. Treba to však vyznačiť v daňovom priznaní.

Ak je nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, daňovníkom sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne. Daňové priznanie ale nepodávajú obaja, ale len jeden z nich.

Typy daňového priznania k dani z nehnuteľností

- **Priznanie:** Označí daňovník, ktorý podáva správcovi dane v obci priznanie prvýkrát.
- **Čiastkové priznanie:** Označí daňovník, ktorý už podal priznanie k dani v predchádzajúcom období a vznikla mu nová daňová povinnosť k dani (nadobudnutím novej nehnuteľnosti kúpou, darovaním, dedením, darovaním, dražbou) alebo nastala nová skutočnosť, ktorá má vplyv na vyrubenie dane (vydanie právoplatného stavebné rozhodnutie, kolaudačného rozhodnutia, zmena účelu užívania stavby, bytu, zmena výmery pozemku, stavby...).
- **Dodatočné priznanie:** Podáva sa, ak daňovník zistí, že v priznaní neuviedol správne údaje a to najneskôr do 4 rokov od konca roka, v ktorom vznikla povinnosť podať priznanie k dani z nehnuteľností).
- **Opravné priznanie:** Označí daňovník, ktorý opravuje priznanie k dani pred uplynutím lehoty na podanie priznania. Na vyrubenie dane je rozhodujúce posledné podané opravné priznanie.

Tlačivá daňových priznaní

Tlačivá aktuálnych priznaní sú zverejnené na webovej stránke ministerstva financií, ale k dispozícii je aj na obecných a mestských úradoch. Určené sú pre fyzické osoby aj právnické osoby a sú spoločné pre daň z nehnuteľností, daň za psa, daň za predajné automaty a nevýherné hracie prístroje.

Fyzické osoby a právnické osoby podávajú daňové priznanie na jednom spoločnom tlačive.

- Daňové priznanie pre FO a PO k miestnym daniam
- Poučenie na vyplnenie priznania k miestnym daniam
- Potvrdenie o podaní priznania k miestnym daniam

Ako vyplniť daňové priznanie

Tlačivo je určené pre viac druhov daní. **Daňovník vyplní len úvod a konkrétny oddiel.** Daň nevypočítava. Urobí to obec či mesto.

I. Oddiel - údaje o daňovníkovi (napríklad meno, priezvisko, rodné číslo, IČO, adresa, ...). Tu daňovník vyznačí, či je fyzickou alebo právnickou osobou, keďže už neexistuje osobitné tlačivo pre firmy.

II. Oddiel - daň z pozemkov (údaje o daňovníkovi, informácie o pozemku - napríklad katastrálne územie, číslo parcely, výmera pozemku, druh pozemku, právny vzťah k pozemku, spoluvlastníctvo, počet spoluvlastníkov, dátum vzniku a zániku daňovej povinnosti atď.). Nezabudne vyznačiť, či hodnota pozemku je určená znaleckým posudkom.

III. Oddiel - daň zo stavieb – stavba slúžiaca na jeden účel, stavba slúžiaca na viaceré účely (údaje o daňovníkovi, informácie o stavbe - napríklad katastrálne územie, číslo parcely, výmera zastavanej plochy stavby, druh stavby, právny vzťah k stavbe, spoluvlastníctvo, počet spoluvlastníkov, dátum vzniku a zániku daňovej povinnosti).

IV. Oddiel - daň z bytov a z nebytových priestorov v bytových domoch (údaje o daňovníkovi, informácie o byte alebo nebytovom priestore - napr. katastrálne územie, číslo parcely, výmera podlahovej plochy bytu, právny vzťah k bytu, spoluvlastníctvo, počet spoluvlastníkov, dátum vzniku a zániku daňovej povinnosti).

Príloha na zníženie alebo oslobodenie od dane (vyznačiť znakom x, ak si uplatňujete zníženie alebo oslobodenie od dane).

Čo treba priložiť k tlačivu daňového priznania

Daňové priznanie k dani z nehnuteľností je možné poslať poštou alebo ho daňovník podá osobne v podateľni oddelenia miestnych daní a poplatkov. Ak podáva priznanie k dani z nehnuteľností poštou, mal by uviesť aj ďalší kontakt, napríklad adresu elektronickej pošty alebo telefónny kontakt a priložiť uvedené prílohy v obyčajnej neoverenej fotokópii. Ako list vlastníctva postačuje kópia informatívneho výpisu alebo výťažku z katasterportálu. Najčastejšími prílohami k daňovému priznaniu z nehnuteľností sú rozhodnutie katastra o povolení vkladu, zmluvy o prevode nehnuteľností, osvedčenia o dedičstve, kolaudačné rozhodnutie, darovacie zmluvy alebo iný doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti.

- Pri predaji nehnuteľnosti treba predložiť rozhodnutie vydané katastrom, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- Pri kúpe nehnuteľnosti daňovník predloží rozhodnutie katastra, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- V prípade vlastníctva stavby skutočnú výmeru zastavanej plochy.
- Pri zdedenej nehnuteľnosti treba právoplatné osvedčenie o dedičstve alebo rozhodnutie o dedičstve. Na **osvedčení alebo rozhodnutí o dedičstve musí byť vyznačený dátum právoplatnosti, nakoľko pri nadobudnutí nehnuteľností 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.

- Ak získate nehnuteľnosť darovaním, musíte predložiť rozhodnutie katastra, ktorým povoľuje vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.
- Pri stavebnom pozemku sa predloží právoplatné stavebné povolenie.
- Pri kolaudácii stavby treba právoplatné kolaudačné rozhodnutie, geometrický plán - prípadne **skutočnú výmeru** zastavanej plochy stavby.
- Odstránenú stavbu treba doložiť právoplatným búracím povolením.
- Pri zmene užívania stavby sa predloží doklad o zmene užívania stavby.
- Ak sa zmení charakter pozemku, daňovník musí predložiť výpis z listu vlastníctva.
- Pri dražbe je potrebné osvedčenie o priebehu dražby.

Úľava na dani

Do konca januára treba požiadať aj o úľavu na dani z nehnuteľností podaním priznania a vyplnením príslušnej prílohy. V každom meste či obci si jej podmienky upravujú inak. Pre obec Bellova Ves je to vo VZN číslo 1/2012.

Ďalšou podmienkou pre uplatnenie tejto úľavy je, že nehnuteľnosť slúži daňovníkovi na jeho trvalé bývanie. Ak si daňovníci uplatnili túto úľavu v predchádzajúcich obdobiach už nemusia podávať priznanie.

Platenie dane v splátkach

Pri platení dane v splátkach má obec či mesto povinnosť určiť platenie dane z nehnuteľností najmenej v dvoch rovnomerných splátkach, ak vyrubená daň z nehnuteľností bude vyššia ako 33 000 eur. Lehoty splatnosti príslušnej splátky dane určí správca dane (obec, mesto) v rozhodnutí, ktorým vyrubí daň. Daňovník môže vyrubenú daň z nehnuteľností zaplatiť aj naraz najneskôr v lehote splatnosti prvej splátky.

Pokuty

Sankcie za **nepodanie priznania** v lehote sa podľa závažnosti pohybujú od 5 do 3 000 eur a v prípade, že nebude daňovník reagovať na výzvy, tak hrozí pokuta od 10 až do 6 000 eur.

Sadzby dane z nehnuteľností

Sadzby dane z nehnuteľností určuje samospráva vo všeobecne záväzných nariadeniach. Môžete ich nájsť na webovej stránke obce.

Vypracovala:

Ing. Mária Viestová, hlavná kontrolórka obce Bellova Ves podľa Opatrenia MF021249-2014-725