

Daň z nehnuteľností na rok 2019

Daň z nehnuteľností upravuje zákon č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o miestnych daniach“).

Čo je predmetom dane z nehnuteľností na rok 2019?

Daň z nehnuteľností zahŕňa:

- daň z pozemkov
- daň zo stavieb

Kto je povinný platiť daň z nehnuteľností na rok 2019?

Daň z nehnuteľností na rok 2019 platí každý daňovník, ktorý v roku 2018 a v rozmedzí dátumov od 2.1.2018 do 1.1.2019 (vrátane) bol vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľností, ktorá je predmetom dane (t. j. pozemku, stavby, bytu alebo nebytového priestoru).

Daňovník, ktorý sa stal dňa 1.1.2018 vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľností, zaplatil už daň na rok 2018, to znamená, že uvedený daňovník na rok 2019 platí daň z nehnuteľností, ale ak nedošlo k žiadnym zmenám, daňové priznanie už nepodáva (nakoľko podal už daňové priznanie na rok 2018).

Kto je povinný podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností na rok 2019?

Daňové priznanie k dani z nehnuteľností na rok 2019 je povinný podať každý daňovník, ktorému vznikla daňová povinnosť k dani z nehnuteľností.

Rozhodujúci je stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia, pričom na zmeny skutočností, ktoré nastanú v priebehu zdaňovacieho obdobia sa neprihliada. Daňovník podáva daňové priznanie iba v tom zdaňovacom období, v ktorom mu prvýkrát vznikla daňová povinnosť k danej nehnuteľnosti. V prípade, ak v ďalšom zdaňovacom období vznikne daňovníkovi nová daňová povinnosť, resp. zanikne daňová povinnosť (napr. stal sa vlastníkom novej nehnuteľnosti), podáva čiastkové priznanie k dani z nehnuteľnosti. Ak sa v nasledovnom zdaňovacom období, už nič nezmení, tak daňovník nie je povinný podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností.

Termín na podanie daňového priznania k dani z nehnuteľností je do 31. januára 2019.

Na osobitné prípady, a to nadobudnutie nehnuteľnosti dedením a nadobudnutie nehnuteľnosti dražením sa nevzťahuje vyššie uvedený termín na podanie daňového priznania k dani z nehnuteľností.

Kedy vzniká daňová povinnosť k dani z nehnuteľností na rok 2019?

Daňová povinnosť vzniká 1. januára 2019, ak sa v roku 2018 daňovník stal:
vlastníkom,
správcom,
nájomcom,
užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane.

V prípade, ak daňovníkovi vznikne daňová povinnosť 1. januára 2019, daňová povinnosť mu vzniká týmto dňom. To znamená, že ak sa daňovník stane napríklad vlastníkom nehnuteľnosti 1.1.2019, platí daň už od 1.1.2019. Ak by sa daňovník stal napríklad vlastníkom nehnuteľnosti 2.1.2019, platí daň až od 1.1.2020.

Kedy zaniká daňová povinnosť k dani z nehnuteľností na rok 2019?

Daňová povinnosť zaniká 31. decembra 2018, ak daňovníkovi v roku 2018 zanikne:

- vlastníctvo,
- správa,
- nájom,
- užívanie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane.

Kedy sa daňovník stáva vlastníkom nehnuteľnosti?

Pre posúdenie vzniku daňovej povinnosti je potrebné určiť to, kedy daňovník nadobudol nehnuteľnosť. Vlastnícky vzťah k nehnuteľnosti je možné získať predovšetkým:

- kúpnu zmluvou,
- darovacou zmluvou,
- dedením,
- rozhodnutím štátneho orgánu,
- iným spôsobom.

V prípade zmluvného prevodu, t. j. napríklad nadobudnutie vlastníctva prostredníctvom kúpnej zmluvy, či darovacej zmluvy sa daňovník stáva vlastníkom danej nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností

(právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu). V prípade zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva daňovníka, stáva sa vlastníkom na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vlastníctva ku dňu doručenia návrhu na vklad.

Ak daňovník nadobudne nehnuteľnosť prostredníctvom dražby, vlastníkom nehnuteľnosti sa stáva dňom určeným osobitným predpisom, podľa ktorého je dražba vykonaná. Napr. ak je dražba vykonaná podľa § 150 Exekučného poriadku, vlastníkom sa daňovník stáva dňom udelenia príklepu, ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil.

V prípade dedenia nehnuteľnosti, daňovník sa stáva vlastníkom dňom smrti poručiteľa.

Pri stavbe nehnuteľnosti daňovník vychádza pri posudzovaní momentu nadobudnutia nehnuteľnosti z kolaudačného rozhodnutia.

Aké sankcie hrozia za nepodanie daňového priznania k dani z nehnuteľností na rok 2019?

V prípade, ak daňovník nepodá daňové priznanie k dani z nehnuteľností v zákonom stanovenom termíne, správca dane mu môže uložiť pokutu najviac do výšky vyrubenej dane z nehnuteľností, nie menej ako 5 eur, ale najviac 30 000 eur.