

VIETE AKÉ MÁTE DAŇOVÉ POVINNOSTI V ROKU 2016

AK STE PREDALI NEHNUTEĽNOSŤ
V MINULOM ROKU ??



+ CENNÉ TIPY A RADY
ako môžete ušetriť

Pavol Kakaš

VášOsobnýMaklér.sk

Kúpne zmluvy, Návrh na vklad do katastra, Preberací protokol, prepis energií a odovzdanie nehnuteľnosti novému majiteľovi. Ale je to naozaj všetko ??

Denne sme zasypávaní veľkým množstvom informácií a odbornými článkami z množstva médií a vybrať si z nich také, ktoré práve potrebujeme môže byť niekedy ťažké.

Pokiaľ ste úspešne predali svoju nehnuteľnosť nemôžete zabudnúť na daňové povinnosti, ktoré Vám z predaja plynú.

V tomto e-booku sú opísané základné povinnosti predávajúcich nehnuteľností po zrealizovaní predaja. Priblížil som najčastejšie prípady, spolu s uvedením príkladov a ukážok z praxe, cenné tipy a rady, ktoré verím, že oceníte ☺

Povinnosti pre predávajúceho nekončia odovzdaním „kľúčov“. Stále je tu ohlasovacia povinnosť a povinnosť podania dvoch rôznych daňových priznaní. Podanie daňového alebo čiastkového priznania na **daň z nehnuteľnosti** do konca januára a podanie daňového priznania na **daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti** do konca marca. Je to jednoducho neodkladná povinnosť v prvom kvartály každého roka pre každého, kto svoju nehnuteľnosť v predchádzajúcom roku predal.

Povinnosti spojené s predajom, či nadobudnutím nehnuteľnosti sú aj v rôznych osobitných prípadoch. V tomto e-booku sa poverujem najčastejšie sa vyskytujúcim povinnostiam zo strany predávajúceho ☺



Daň z nehnuteľnosti

Daň z nehnuteľností je miestna daň, ktorú upravuje zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Výšku dane určuje správca dane vo svojom všeobecnom nariadení. Správcom dane je príslušný obecný alebo mestský úrad, v ktorej katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza.

Zdaňovacím obdobím dane z nehnuteľností je kalendárny rok, teda napr. kalendárny rok 2016. Táto daň je špecifická v tom, že sa platí za zdaňovacie obdobie vopred.

Daň z nehnuteľnosti sa delí na tri samostatné dane:

- daň zo stavieb
- daň z bytov
- daň z pozemkov

K dani z nehnuteľnosti existujú dva druhy daňových priznaní:

- *daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti* – podáva sa, ak vzniká daňovníkovi u správcu dane daňová povinnosť k prvej nehnuteľnosti
- *čiasťkové daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti* – podáva sa, ak sa daňovník stane vlastníkom ďalšej nehnuteľnosti, ak dôjde napr. k zmene druhu, či výmery pozemku, alebo účelu využitia, resp. ak daňovníkovi **zanikne vlastníctvo**.

Predávajúci ak už zrealizoval predaj nehnuteľnosti, tak je potrebné, aby túto skutočnosť ohlásil príslušnému správcovi dane. Ohlasovaciu povinnosť je potrebné splniť do 30 dní odo dňa nasledujúceho po dni zániku daňovej povinnosti. To znamená do 30 dní odo dňa nasledujúceho, odkedy už nie je zapísaný na liste vlastníctva ako majiteľ predmetnej nehnuteľnosti.

K ohláseniu o zániku daňovej povinnosti treba doložiť kópiu zmluvy, napr. Kúpna zmluva, Darovacia zmluva, a pod.

Ak už máte ohlasovaciu povinnosť splnenú, tak rovnako si treba splniť aj povinnosť podania daňového priznania, ktorú je povinný podať každý kto:

- sa stal vlastníkom prvej alebo ďalšej nehnuteľnosti a k 01.01.2016 je zapísaný v katastri nehnuteľnosti



- **predal nehnuteľnosť** a k 01.01.2016 už nie je zapísaný v katastri nehnuteľnosti

- ak nastali zmeny vo vlastníctve, ktoré majú vplyv na výšku dane

Ak už teda nie ste k 01.01.2016 zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako majiteľ nehnuteľnosti, alebo jej časti, tak je potrebné podať v termíne do 31.01.2016 čiastkové daňové priznanie na daň z nehnuteľnosti. Keďže posledný deň na podanie daňového priznania na daň z nehnuteľnosti pripadol na nedeľu, tak lehota uplynie až dňom **01.02.2016**.

Daňové priznanie za daň z nehnuteľnosti je potrebné podať aj v prípade, ak ste sa vlani vzdali vlastníctva nehnuteľnosti, alebo nastali iné zmeny. Aj v tomto prípade rovnako platí, že ste túto skutočnosť mali oznámiť príslušnému správcovi dane v 30-dňovej lehote odo dňa nasledujúceho po dni vykonania zmeny.

Daňové priznanie za daň z nehnuteľnosti je potrebné podať aj v prípade, ak ste nehnuteľnosť síce nadobudli už v predchádzajúcich rokoch, ale doteraz ste ešte priznanie nepodali.

Ak nedošlo vo Vašom vlastníctve k žiadnym zmenám, tak nemusíte podávať ani riadne daňové priznanie ani čiastkové priznanie a správca dane Vám vyrubí daň z nehnuteľností na rok 2016 podľa stavu k 01.01.2016.

***Napríklad:** Pani Eva predala stavebný pozemok v máji 2015 a v júni 2015 bol kupujúci zapísaný do katastra nehnuteľnosti ako nový vlastník. Znamená to, že pani Eve zaniklo vlastnícke právo, ktoré prešlo na nového vlastníka a tým pádom jej aj k 31.12.2015 zanikla daňová povinnosť. I keď musí podať **čiastkové daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti**, ale daň už platiť nebude.*

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 podáva len jeden z nich.



Daň z predaja nehnuteľnosti

Ak ste v minulom roku predali nehnuteľnosť, tak máte druhú daňovú povinnosť a to podať daňové priznanie a zaplatiť daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti, pokiaľ Vám táto povinnosť vznikla. Daňové priznanie je nutné podať najneskôr v termíne do **31. marca 2016**. V rovnakom termíne ste povinný vypočítanú daň aj zaplatiť. Sadzba dane z príjmu z predaja nehnuteľnosti je **19 %**.

Pri podávaní daňového priznania a zaplatení dane z príjmu z predaja nehnuteľnosti je potrebné počítať aj s povinnosťou zaplatenia zdravotných odvodov. Zákon o zdravotnom poistení ukladá za povinnosť platiť poistné aj z tzv. ostatných príjmov, medzi ktoré patrí aj príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľností. Povinnosť platiť poistné sa ale nevzťahuje na príjmy z predaja nehnuteľnosti, ktoré sú oslobodené od platenia dane.

Daňové priznanie do ktorého uvediete potrebné údaje zašle daňový úrad príslušnej pobočky zdravotnej poisťovne. Vaša zdravotná poisťovňa zistí informáciu o Vašom príjme z predaja nehnuteľnosti z kolónky „príjem z predaja nehnuteľnosti“ a následne Vám zašle ročné zúčtovanie poistného. Zúčtovanie poistného ste povinný príslušnej zdravotnej poisťovni odvieť najneskôr do 45 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti výkazu. Sadzba na zaplatenie poistného je vo výške **14%** (ak je platiteľom poistného osoba so zdravotným postihnutím, tak je sadzba poistného vo výške 7%) zo základu dane.

Ak vám z predaja nehnuteľnosti vyšiel zisk, tak počítajte s tým, že bude znížený až o **33 %** a to spočítaním povinnosti platiteľa zo zákona o zaplatení dane z príjmov z predaja nehnuteľnosti (19 %) a odvodov do zdravotnej poisťovne (14 %).

Kedy ste oslobodení od platenia dane ??

Ak ste vlastnili predanú nehnuteľnosť dlhšie ako päť rokov, tak ste od platenia dane z predaja nehnuteľnosti oslobodený. Oslobodený od platenia dane z predaja nehnuteľnosti budete aj v takom prípade, pokiaľ ste nadobudli do vlastníctva predanú nehnuteľnosť najneskôr do 31.12.2010 a mali ste v nej prihlásený trvalý pobyt najmenej 2 roky pred predajom.

Oslobodené od platenia dane z predaja nehnuteľnosti sú aj príjmy z predaja nehnuteľnosti nadobudnutej dedením v priamom rade alebo niektorým z manželov, ak poručiteľ (nebohý) vlastnil nehnuteľnosť viac ako 5 rokov. Rovnako platí oslobodenie od platenia dane z predaja nehnuteľnosti aj v prípade, pokiaľ poručiteľ nadobudol nehnuteľnosť najneskôr do 31.12.2010 a mal v nej aspoň dva roky prihlásený trvalý pobyt. O dedenie v priamom rade ide vtedy, ak je poručiteľov príbuzný v priamom rade (napr. otec, matka, stará matka, syn, vnuk). Tento spôsob je výnimočný v tom, že do doby vlastníctva sa započítava aj vlastníctvo poručiteľa.



Pokiaľ tomu ale tak nie je, ani ste nevlastnili predanú nehnuteľnosť minimálne 5 rokov pred predajom, tak musíte zaplatiť daň z predaja nehnuteľnosti.

Oslobodení od platenia dane z predaja nehnuteľnosti nebudete v prípade, pokiaľ ste nadobudli predanú nehnuteľnosť darovaním. V tomto prípade sa odporúča mať jasne stanovenú hodnotu darovanej nehnuteľnosti, ktorú ste získali do daru. Preto odporúčam aj do darovacej zmluvy radšej uvádzať cenu nehnuteľnosti podľa jej aktuálnej trhovej hodnoty alebo znaleckého posudku pre prípad, ak by ste sa rozhodli túto nehnuteľnosť predať do piatich rokov od jej nadobudnutia, a tým sa vyhnete zbytočným problémom v budúcnosti.

Z praxe: *Ak ste predali byt po svojich rodičoch, ktorí mali nehnuteľnosť vo vlastníctve viac ako 5 rokov nebudete musieť platiť daň z príjmu. Ak ale vlastnili rodičia tento byt menej ako 5 rokov, tak od tejto povinnosti oslobodení nebudete.*

Z praxe: *Syn zdedil rodinný dom po otcovi. Otec ho vlastnil pred smrťou takmer 10 rokov. Ak by syn nehnuteľnosť predal, bol by oslobodený od dane, keďže nehnuteľnosť zdedil po otcovi (ktorý mu bol v priamom príbuzenskom rade) a teda doba vlastníctva jeho otca sa započítava do doby vlastníctva syna – predávajúceho. Ak by ale syn zdedil dom po strýkovi, už by oslobodený od platenia dane nebol, lebo strýko mu nebol v priamom príbuzenskom rade.*

Napríklad: *Dňa 28. 12. 2010 ste nadobudli do vlastníctva byt. V byte ste si nahlásili trvalý pobyt a vo februári 2015 ste byt so ziskom predali. Budete musieť zaplatiť daň? **Odpoveď:** Nie, bude sa na vás vzťahovať oslobodenie od dane. Bude sa postupovať podľa režimu zdaňovania účinného k 31.12.2010, kedy je predaj od dane oslobodený, ak ste v nehnuteľnosti mali trvalý pobyt min. 2 roky pred predajom.*

Napríklad: *Dňa 15.02. 2011 ste kúpili byt v sume 42 000 eur. Následne ste tento byt zrekonštruovali v hodnote 5 000 eur a v roku 2015 ste ho predali v sume 60 000 eur. V byte ste mali celý čas (4 roky) trvalý pobyt. Máte povinnosť platenia dane? **Odpoveď:** Áno. Máte povinnosť platenia dane, nakoľko ste nevlastnili predmetný byt po dobu 5 rokov. Od platenia dane by ste boli oslobodený v prípade, ak by ste byt predali po termíne 15.02.2016, čím by ste splnili požadovanú lehotu 5 rokov. Aké by Vám vznikli daňové povinnosti v tomto prípade sa dozviete v ďalšej časti tohto e-booku (Ako podať daňové priznanie a ako správne vypočítať výšku dane).*

Ako si môžete znížiť základ dane ??

Rozhodujúci vplyv na konečnú výšku dane majú výdavky, ktoré viete použiť v daňovom priznaní na daň z príjmov z predaja nehnuteľnosti. Pre zjednodušenie si náklady rozdelíme na tri druhy.



a) náklady spojené s nadobudnutím nehnuteľnosti - stanovujú sa podľa toho, ako ste danú nehnuteľnosť získali do vlastníctva.

Ak ste nehnuteľnosť získali kúpou, tak výdavkom bude kúpna cena.

Ak ste nehnuteľnosť získali dedením, tak výdavkom je cena nehnuteľnosti zistená v čase nadobudnutia na základe znaleckého posudku, resp. je to cena uvedená v rozhodnutí o dedičstve.

Ak ste nehnuteľnosť získali darovaním, tak je potrebné posúdiť, či by v čase darovania bol alebo nebol darca oslobodený od platenia dane. Ak by darca bol oslobodený od platenia dane v čase darovania, tak výdavkom by bola cena určená znaleckým posudkom v čase darovania. Ak by ale darca nebol oslobodený od platenia dane v čase darovania, tak výdavkom by bola cena, za ktorú darca predmetnú nehnuteľnosť získal do vlastníctva. V takýchto prípadoch býva táto cena často nižšia, preto vám môže vzniknúť vyšší rozdiel medzi príjmami a výdavkami.

b) náklady spojené s rekonštrukciou a údržbou nehnuteľnosti počas doby užívania

Okrem nákladu spojeného s nadobudnutím si môžete ako výdavky započítať aj náklady, ktoré ste vynaložili na rekonštrukciu predmetnej nehnuteľnosti, opravy a jej údržbu. Podstatné je, aby ste všetky započítané náklady aj reálne vydokladovali blokmi, či faktúrami.

c) náklady spojené s predajom nehnuteľnosti

Výdavky spojené s predajom nehnuteľnosti veľa predávajúcich podceňuje, ale v konečnom dôsledku môžu mať výrazný vplyv na konečnú výšku dane na úhradu. Patria sem nasledovné položky:

- vyhotovenie znaleckého posudku
- vypracovanie kúpnej zmluvy
- poplatky na overenie podpisov
- kolky
- faktúra od realitnej kancelárie (v prípade predaja cez realitnú kanceláriu)

Výšku odmeny, ktorú si realitná kancelária účtovala musíte mať zadefinovanú v zmluve o sprostredkovaní realitných služieb a na túto sumu je realitná kancelária povinná vystaviť



vám daňový doklad. Pokiaľ faktúru za sprostredkovanie predaja nemáte, treba si ju vyžiadať od realitnej kancelárie, ktorá predaj sprostredkovala.

Ako podať daňové priznanie a ako správne vypočítať výšku dane ??

Daňové priznanie na daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti sa podáva na tlačive Daňové priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby, tlačivo typu „B“, najneskôr do **31.03.2016** na príslušnom daňovom úrade a v tomto termíne je rovnako potrebné aj daň zaplatiť.

Sadzba dane z príjmu z predaja nehnuteľnosti je **19 %** a jej výška závisí od rozdielu medzi cenou, za ktorú ste nehnuteľnosť nadobudli a cenou, za ktorú ste ju predali, samozrejme za predpokladu, že vznikne ziskový rozdiel (na stratu sa neprihliada).

Tento rozdiel si samozrejme môžete znížiť o spomínané vynaložené a zdokladované výdavky.

Napríklad: *Pán Jozef v roku 2013 kúpil 3 izbový byt v sume 43 000 eur. Túto sumu má aj uvedenú v kúpnej zmluve. Tento byt následne kompletne zrekonštruoval a hodnotu rekonštrukcie má vydokladovanú na 7 000 eur. Neskôr v roku 2015 byt predal v sume 50 000 eur.*

Na základe uvedeného má pán Jozef povinnosť podať daňové priznanie, do ktorého uvedie ako príjmy z predaja vo výške 50 000 eur a rovnako aj náklady na kúpu bytu a jeho následnú rekonštrukciu vo výške 50 000 eur. Znamená to, že p. Jozef má povinnosť síce podať daňové priznanie, ale jeho základ dane je 0 eur a preto nie je povinný platiť žiadnu daň.

Ak by pán Jozef tento byt predal v sume 52 000 eur, tak by uviedol ako príjem v daňovom priznaní 52 000 eur a výdavky v sume 50 000 eur, čím by mu vznikol základ dane 2 000 eur. Z toho by mal povinnosť odviesť daň 19% zo sumy 2 000 eur a to je 380 eur a rovnako musí zaplatiť aj odvody do zdravotnej poisťovne 14 % zo sumy 2 000 eur a to je 280 eur.

Napríklad: *V roku 2012 ste nadobudli darovaním byt, ktorý ste následne v roku 2015 predali. Vzhľadom na to, že ste predali byt do piatich rokov od jeho nadobudnutia, nie je splnená podmienka oslobodenia od dane, preto ste povinný zaplatiť daň z príjmu. Najskôr musíte zistiť, akú výšku výdavkov si môžete pri predaji bytu uplatniť. V takom prípade, že darca v čase darovania vlastnil predmetný byt napr. 8 rokov, tak splnil podmienku oslobodenia od dane.*

Z toho vyplýva, že vy si môžete ako výdavok pri príjme z predaja bytu uplatniť cenu bytu v čase darovania zistenú znaleckým posudkom.



Napríklad: Dňa 15.02. 2011 ste kúpili byt v sume 42 000 eur. Následne ste tento byt zrekonštruovali v hodnote 5 000 eur a v roku 2015 ste ho predali v sume 60 000 eur. V byte ste mali celý čas (4 roky) trvalý pobyt. Máte povinnosť platenia dane? **Odpoveď:** Áno. Daň zaplatíte vo výške 2 470 eur, čomu zodpovedá 19 % zo sumy 13 000 eur (60 000 eur – 42 000 eur – 5 000 eur). Rovnako ale zaplatíte aj 14 % zo sumy 13 000 eur, t.j. 1 820 eur Vašej zdravotnej poisťovni.

Tlačivo na podanie daňového priznania na daň z príjmu z predaja nehnuteľnosti je spolu s potvrdením o podaní prílohou tohto e-booku.

Nakoľko je daňová problematika všeobecne pomerne rozsiahla, tak do tohto e-booku som zhrnul najčastejšie sa vyskytujúce prípady z praxe, najčastejšie otázky mojich klientov a následne odpovede. Verím že ste našli informácie, ktoré aj Vám pomôžu práve vo Vašej problematike.

Pokiaľ Vás uvedené informácie k tejto téme dostali do obrazu a chceli by ste ich odporučiť aj svojim známym, tak im odporučte stránku www.VasOsobnyMakler.sk, kde nájdú aj iné potrebné a vždy aktuálne informácie.



Pavol Kakaš

Expert na predaj

www.VasOsobnyMakler.sk

