



OBEC BREZANY, BREZANY č. 64, 010 04

ŽILINA 4

Informácie pre fyzické osoby a právnické osoby k podaniu daňového priznania k dani z nehnuteľnosti

PODANIE DAŇOVÉHO PRIZNANIA K DANI Z NEHNUTEĽNOSTI (DPKdZn)

- 1. Ak počas roka nedošlo k žiadnym zmenám v nehnuteľnostiach, ktoré vlastníte, máte v nájme či užívate, daňové priznanie k dani z nehnuteľností **nepodávate**.**
- 2. Ak sa stanete vlastníkom, správcom, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, **podávate riadne daňové priznanie**, ak dôjde k zmene druhu alebo výmery pozemku, účelu využitia stavby, bytu alebo nebytového priestoru alebo vám zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľností, ste **povinný podať čiastkové priznanie k dani z nehnuteľností**.**

Nehnutel'nosti pre podanie DPKdZn :

- 1. Stavby** – dom, chata, garáž, humno, drobná stavba, napr. letná kuchynka, hospodárske budovy , altánok a iné...
- 2. Byty** – byty v bytovom dome, nebytové priestory (napr. prípadne časti bytu, pri ktorých bola urobená zmena v užívaní a z časti alebo celého bytu sa tak stal nebytový priestor)
- 3. Pozemky** – záhrady, zastavané plochy a nádvoría, stavebné pozemky, orná pôda, trvale trávnaté porasty, lesné pozemky, vodné plochy, ostatné plochy ...

Najčastejšie zmeny, ktoré majú vplyv na podanie daňového priznania sú:

- **kúpa nehnuteľnosti,**
- **predaj nehnuteľnosti,**
- **darovanie nehnuteľnosti,**
- **nehnutel'nosť nadobudnutá darom,**
- **zdedenie nehnuteľnosti,**

- **nehnutelnosť nadobudnutá dražbou,**
- **rozvod a následné rozhodnutie súdu o majetkovom vysporiadaní – v týchto prípadoch sa väčšinou mení podiel na spolu vlastnených nehnuteľnostiach,**
- **získanie právoplatného stavebného povolenia, či dodatočného stavebného povolenia – v tomto prípade sa mení druh pozemku, napr. záhrada sa zmení vydaním stavebného povolenia na stavebný pozemok. Za **stavebný pozemok** sú pre tento účel považované všetky parcely, ktorých **parcelné čísla sú uvedené v právoplatnom stavebnom povolení a to až do doby, kým bude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie.****
V prípade, že budete robiť prístavbu, nadstavbu, alebo iné stavebné úpravy už existujúcej stavby, ktoré si vyžadujú vydanie stavebného povolenia, parcelné čísla uvedené v tomto povolení sa z pohľadu dane z nehnuteľností, **za stavebný pozemok považovať nebudú, DPkDzN podáte až po vydaní kolaudačného rozhodnutia, samozrejme, v prípade, že dôjde k zmene výmery, či počtu podlaží,**
- **získanie právoplatné kolaudačného rozhodnutia,**
- **získanie právoplatného povolenia na zmeny v užívaní stavby, na zmeny v užívaní bytu alebo časti bytu (napr. sa rozhodnete jednu miestnosť v rodinnom dome využívať na podnikanie a zmeníte jej využitie z obytnej miestnosti na kancelárske priestory),**
- **odstránenie stavby – na základe povolenia na odstránenie stavby a táto skutočnosť je následne zaznamenaná aj v katastri nehnuteľností,**
- **pozemkové úpravy – na Slovensku prebieha proces usporiadania pozemkov v jednotlivých katastrálnych územiach, aby ich bolo možné lepšie využívať. Rozdrobené parcely sa scelujú, a vlastníci spravidla dostávajú parcely na iných miestach daného katastrálneho územia, alebo finančnú kompenzáciu. Ak sa Vás to týka a došlo u Vás k zmene vo vlastníctve, je potrebné, aby ste DPkDzN podali,**
- **nájomný vzťah so Slovenským pozemkovým fondom,**
- **dlhodobý nájomný vzťah, ktorý je zapísaný v katastri – táto možnosť sa týka skôr podnikateľov, ale môže sa s tým stretnúť aj bežný človek, aj keď z opačnej strany. Ide o dlhodobý nájom pôdy min. 5 rokov a tento vzťah je zapísaný v katastri. V takom prípade je potrebné zdokladovať tento nájomný vzťah a daňové priznanie**

nepodáva vlastník pozemku, ale nájomca, čiže družstvo alebo farmár...,

- keď sa zmení výmera parcely rozdelením alebo nastanú iné dôležité skutočnosti majúce vplyv na vyrubenie dane z nehnuteľností.
 4. DPkDzN sa vždy podáva na príslušnom obecnom úrade, v ktorého katastri sa Vaša nehnuteľnosť nachádza. Tlačivo si môžete [stiahnuť](#) zo stránky Ministerstva financií alebo si ho vyzdvihnúť na obecnom úrade. Ak tlačivo už máte a vyplníte ho, môžete ho podať osobne alebo poslať poštou.
 5. Ak u vás došlo k [zmene](#) v období medzi 1. januárom 2020 a 31. decembrom (vrátane) 2020, ste povinný podať DP najneskôr do 31. januára 2021 – až na dve výnimky. V prípade, že 31. január prípadne na víkend, posledným dňom na podanie DP je najbližší pracovný deň.

Výnimky pre podanie DPkDzN v priebehu roka:

Ak ste nadobudli nehnuteľnosť :

- a) dedením,
- b) dražbou.

V týchto dvoch prípadoch musíte daňové priznanie podať **do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti.**

6. Rodinný dom, byt, pozemky ste kupovali v decembri 2020, ale vklad bol povolený 2. 1. 2021 (alebo neskôr) – DPkDzN Vám v tomto prípade stačí podať do 31. januára 2022, pričom rozhodnutie na zaplatenie dane za rok 2021 (aj napriek tomu, že byt patrí už Vám a užívate ho) bude zaslané ešte predchádzajúcemu majiteľovi.
7. Ak bolo zavkladovanie nehnuteľnosti s dátumom 1. 1. 2021 alebo ešte v decembri 2020, musíte podať DP kDzN.
8. Ak nehnuteľnosť nadobudnete kúpou alebo darom, prípadne vlastníctvo nehnuteľnosti zanikne predajom či darovaním – je rozhodujúci dátum povolenia vkladu. To znamená, že kataster prepísal týmto dňom nehnuteľnosť zo starého vlastníka na nového vlastníka (z Katastra nehnuteľností zvyčajne do tridsiatich dní dostanete rozhodnutie, v ktorom tento dátum nájdete).
9. Ak nehnuteľnosť zdedíte – nie je z pohľadu dane z nehnuteľnosti rozhodujúci dátum povolenia vkladu v katastri, ale dátum nadobudnutia právoplatnosti Osvedčenia

(rozhodnutia) o dedičstve. Nachádza sa v ľavom hornom rohu Osvedčenia o dedičstve.

10. Pri získaní právoplatného stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a rozhodnutia o zmene v užívaní stavby – je rozhodujúci dátum právoplatnosti rozhodnutia, ktorý vyznačí príslušný Stavebný úrad.

11. Pri ukončení výstavby drobnej stavby – dátum, keď ohlásite ukončenie výstavby drobnej stavby.

12. Ak nadobudnete nehnuteľnosť v dražbe – je dôležitý dátum nadobudnutia právoplatnosti dražby, alebo deň príklepu schválený súdom.

13. Pri majetkovom vysporiadaní manželov po rozvode – dátum povolenia vkladu katastrom.

PODANIE DPkDzN - SPOLUVLASTNÍCTVO

1. Ak ste vlastníkom a nehnuteľnosť máte v bezpodielovom spoluvlastníctve ako manželia (v liste vlastníctva je uvedený Váš spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/1, teda každý z manželov je vlastníkom celku), v tomto prípade **podávate len jedno DPkDzN. Ak nehnuteľnosť nadobudnete počas manželstva, nemusíte ju mať vždy v bezpodielovom spoluvlastníctve. Táto situácia nastáva hlavne pri dedení a darovaní.**

2. Ak ste vlastníkom nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve. V tomto prípade máte dve možnosti:

a) podáte jedno DPkDzN podobne ako manželia, ale s tým rozdielom, že všetci spoluvlastníci, ktorí DPkDzN nepodávajú Vám dajú písomný súhlas (dohodu, splnomocnenie) na podanie DP aj za ich podiel na nehnuteľnosti.

b) každý z vlastníkov si podá vlastné DP len za svoj spoluvlastnícky podiel (za svoju časť).

PO PODANÍ DPkDzN

Obec vypočíta daň podľa sadzieb za jednotlivé nehnuteľnosti schválené vo všeobecnom záväznom nariadení obce, zašle rozhodnutie, v ktorom je vypočítaná daň za nehnuteľnosti priznané v daňovom priznaní, rovnako ako všetky informácie potrebné k úhrade a termín do ktorého je potrebné platbu zrealizovať. Zaplatiť daň (príp. jej prvú splátku) je potrebné do 15

dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vám obec zašle. Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť po uplynutí lehoty na podanie odvolania. Táto lehota je uvedená v rozhodnutí a je stanovená na 30 dní. V praxi to znamená, že odo dňa prevzatia rozhodnutia máte na uskutočnenie platby 45 dní.

Zákon upravujúci platenie dane z nehnuteľností : [zákon č.582/2004 Z.z.](#) o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších zmien a doplnkov, [zákon č.563/2009 Z.z.](#) o správe daní tzv. daňový poriadok.

Za OcÚ BREZANY : D.Štaffenová, pracovníčka obce

Tel: 0911370831, 0415662659

