

DAŇ Z PREDAJA NEHNUTEĽNOSTI

1/Povinnosť podať daňové priznanie

Ak daňovník dosiahol príjem z predaja nehnuteľnosti, ktorý nie je oslobodený od dane z príjmov, **je povinný tento príjem priznať v daňovom priznaní**, ak mu vznikla povinnosť toto daňové priznanie podať.

Príjem z predaja nehnuteľnosti sa zaraďuje medzi ostatné príjmy [podľa § 8 ods. 1 písm. b) zákona o dani z príjmov], a to ako príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľností. V daňovom priznaní sa uvedie príjem z predaja nehnuteľnosti, ktorý nie je od dane z príjmov oslobodený a k nemu prislúchajúce výdavky (VIII. oddiel daňového priznania, tabuľka č. 3, riadok č. 2, stĺpec č. 1 Príjmy, stĺpec č. 2 Výdavky).

Upozornenie

Ak daňovník dosiahol v zdaňovacom období len zdaniteľné príjmy z predaja nehnuteľnosti, ktoré sú na daňové účely považované za tzv. pasívne príjmy, nemôže si znížiť základ dane odpočítaním nezdaniteľnej časti základu dane na daňovníka alebo nezdaniteľnej časti základu dane na manžela/manželku.

2/ Oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti

Zákon o dani z príjmov v ustanovení § 9 zákona o dani z príjmov vymedzuje podmienky, ktoré musia byť splnené pre oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti.

Od dane je oslobodený príjem:

z predaja nehnuteľnosti (nezaradenej v obchodnom majetku), a to **po uplynutí 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia**,

z predaja nehnuteľnosti (nezaradenej v obchodnom majetku) **nadobudnutej dedením** (postupným dedením) **v priamom rade alebo niektorým z manželov, ak uplynie aspoň 5 rokov odo dňa nadobudnutia** tejto nehnuteľnosti preukázateľne **do vlastníctva** alebo spoluvlastníctva **poručiteľa** (alebo poručiteľov),

z predaja nehnuteľnosti **zaradenej do obchodného majetku, a to po uplynutí 5 rokov od jej vyradenia z obchodného majetku**,

z predaja nehnuteľnosti **vydanej oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov** (ide o vydanie v rámci reštitučných zákonov napr. zákon č. 119/1990 Zb. o súdnej rehabilitácii v z. n. p., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v z. n. p., zákon č. 319/1991

Zb. o zmiernení niektorých majetkových krívd a iných krívd, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v z. n. p., zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách v z. n. p. a iné).

Ak príjem z predaja nehnuteľnosti je oslobodený od dane, daňovník takýto príjem v daňovom priznaní neuvádza a z tohto titulu **daňové priznanie nepodáva**.

3/Moment nadobudnutia nehnuteľnosti

Pre účely posúdenia podmienok oslobodenia príjmu z predaja nehnuteľnosti je rozhodujúce určenie momentu nadobudnutia nehnuteľnosti do vlastníctva predávajúceho, ktoré sa posudzuje v závislosti od spôsobu nadobudnutia nehnuteľnosti do vlastníctva.

Ak sa nehnuteľnosť prevádza **na základe zmluvy (kúpna, darovacia, zámenná), podľa Občianskeho zákonníka sa vlastníctvo nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností**.

Pri nadobudnutí nehnuteľnosti **dedením sa vlastníctvo nadobúda smrťou poručiteľa**.

Ak sa vlastníctvo nadobúda **rozhodnutím štátneho orgánu**, vlastníctvo sa nadobúda dňom určeným v tomto rozhodnutí, pričom ak nie je určený v rozhodnutí, **vlastníctvo sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia**.

Poznámka

Splnenie podmienok **pre oslobodenie príjmov z predaja nehnuteľností sa u predávajúceho posudzuje podľa dňa prijatia prvej platby alebo preddavku alebo podľa dňa uzavretia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pričom rozhodujúci je vždy ten deň, ktorý nastal skôr**. Na účely oslobodenia od dane u predávajúceho nie je podstatné, v ktorom zdaňovacom období nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti kupujúci.

Uplatnenie výdavkov pri príjmoch z predaja nehnuteľnosti

Podľa zákona o dani z príjmov je pri príjmoch z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti výdavkom napr.:

pri nehnuteľnosti nadobudnutej **kúpou** je výdavkom **preukázateľne zaplatená kúpna cena**,

pri nehnuteľnosti nadobudnutej **dedením** je výdavkom **cena nehnuteľnosti zistená v čase nadobudnutia**, pričom pri nehnuteľnosti nadobudnutej do 31.12.2015 je výdavkom tzv. reprodukčná obstarávacia cena (cena uvedená v osvedčení o dedičstve); pri nehnuteľnosti

nadobudnutej dedením po 31.12.2015 je výdavkom tzv. všeobecná cena podľa Občianskeho súdneho poriadku, t. j. cena uvedená v osvedčení o dedičstve, resp. uznesení o dedičstve

pri nehnuteľnosti nadobudnutej **darovaním** je potrebné posúdiť skutočnosť, či by bol príjem z predaja u darcu v čase darovania, ak by nehnuteľnosť predal, oslobodený od dane alebo nie.

Ak by bol **príjem z predaja u darcu oslobodený** od dane, potom je výdavkom **cena nehnuteľnosti zistená v čase darovania**. Ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním do 31.12.2015, výdavkom je cena v čase darovania - tzv. reprodukčná obstarávacía cena - určená napr. znaleckým posudkom k času darovania, resp. ohodnotenie určené v darovacej zmluve; ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním po 31.12.2015, výdavkom je cena v čase darovania určená znaleckým posudkom.

V prípade, **ak by príjem z predaja u darcu nebol oslobodený** od dane, výdavkom u predávajúceho je **obstarávacía cena zistená u darcu** (t.j. cena, za ktorú nehnuteľnosť nadobudol darca do vlastníctva).

ak ide o **majetok**, ktorý bol **zahrnutý v obchodnom majetku**, výdavkom je **zostatková cena** (§ 25 ods. 3 zákona),

finančné prostriedky preukázateľne vynaložené na technické zhodnotenie, opravu a údržbu veci vrátane ďalších výdavkov súvisiacich s predajom veci okrem výdavkov na osobné účely,

výdavky preukázateľne vynaložené na obstaranie majetku alebo jeho výrobu vo vlastnej réžii; výdavkami preukázateľne vynaloženými na obstaranie nehnuteľností sú aj:

úhrada za prevod členských práv a povinností spojených s prevodom práva užívania nájomného družstevného bytu

úroky z hypoúveru alebo stavebného úveru súvisiace s obstaraním tejto **nehnuteľnosti** alebo úroky z účelového úveru na bývanie, ktorý má v zmluvných podmienkach uvedené obstaranie tejto nehnuteľnosti, okrem úrokov, ktoré boli uplatnené ako daňový výdavok počas zaradenia tejto nehnuteľnosti do obchodného majetku, pričom rovnako sa budú posudzovať aj iné poplatky súvisiace s poskytnutým úverom.

Podľa zákona o dani z príjmov sa do základu dane (čiastkového základu dane) zahŕňa zdaniteľný príjem znížený o výdavky preukázateľne vynaložené len na dosiahnutie takéhoto príjmu. Ak sú výdavky spojené s jednotlivým druhom príjmu (príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti) vyššie ako príjem, na rozdiel sa neprihliada (stratu na daňové účely nie je možné vykázať).

Predaj nehnuteľnosti nadobudnutej kúpou

Ak daňovník predá nehnuteľnosť, ktorá bola obstaraná kúpou, pričom neuplynulo viac ako 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia do vlastníctva, príjem dosiahnutý z takéhoto predaja nie je od

dane oslobodený, považuje sa za zdaniteľný príjem a zaraďuje sa medzi ostatné príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 8 ods.1 písm. b) zákona o dani z príjmov.

Príklad č. 1: Daňovník uzavrel v roku 2018 zmluvu o predaji bytu a rekreačnej chaty, ktoré boli využívané len na osobné účely. Byt, ktorý kúpil v roku 2015 za 100 000 eur, predal za 120 000 eur a chatu, ktorú kúpil v roku 2005 za 60 000 eur (po prepočte na eurá), predal za 70 000 eur. Kúpnu cenu za obidve nehnuteľnosti zaplatil kupujúci predávajúcemu v roku 2018.

Zdaneniu podlieha a za zdaniteľný príjem je považovaný len príjem z predaja bytu, nakoľko príjem z predaja z rekreačnej chaty je od dane oslobodený (k predaju došlo po 5 rokoch odo dňa nadobudnutia). Daňovník zahrnie v daňovom priznaní za rok 2018 do základu dane (čiastkového základu dane) príjem z predaja bytu vo výške 120 000 eur a výdavok vynaložený na jeho kúpu vo výške 100 000 eur.

Príklad č. 2: V decembri 2015 daňovník nadobudol byt kúpou za 60 000 eur a v roku 2016 ho zrekonštruoval (výdavky na rekonštrukciu boli 10 000 eur). V marci 2018 ho predal za 80 000 eur. Byt nebol zaradený v obchodnom majetku.

Takýto príjem z predaja bytu nie je od dane oslobodený, nakoľko nie je splnená podmienka oslobodenia - a to 5-ročná lehota vlastníctva. Daňovník uvedie v daňovom priznaní príjem z predaja bytu v sume 80 000 eur. Ako výdavky k príjmom dosiahnutým z predaja bytu si môže predávajúci uplatniť: kúpnu cenu preukázateľne zaplatenú za byt pri jeho nadobudnutí (60 000 eur), preukázateľné výdavky na jeho rekonštrukciu (10 000 eur), prípadne ďalšie preukázateľne zaplatené výdavky súvisiace s predajom bytu. V prípade, že sú výdavky spojené s príjmami z predaja nehnuteľnosti vyššie ako dosiahnutý príjem, na rozdiel sa neprihliada. To znamená, že pri dosiahnutí príjmov z predaja nehnuteľnosti nie je možné vykázať daňovú stratu.

Predaj nehnuteľnosti nadobudnutej dedením

V prípade zdanenia, resp. oslobodenia príjmov z predaja zdedenej nehnuteľnosti je potrebné rozlišovať medzi predajom nehnuteľnosti nadobudnutej dedením v priamom rade alebo dedením v nepriamom rade (inými osobami).

O dedenie v priamom rade ide vtedy, ak poručiteľom je príbuzný v priamom rade, t. j. priamy predok alebo priamy potomok (napr. rodičia, deti, starí rodičia, vnuci).

-príjem z predaja nehnuteľnosti, ktorá bola nadobudnutá dedením (postupným dedením) v priamom rade alebo niektorým z manželov je od dane oslobodený, ak uplynie aspoň 5 rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa (alebo poručiteľov),

-príjem z predaja nehnuteľnosti, ktorá bola nadobudnutá dedením v nepriamom rade, napr. po sestre, bratovi, ujovi, by bol oslobodený až po uplynutí piatich rokov odo dňa, kedy nadobudol takúto nehnuteľnosť do vlastníctva dedič (§ 9 ods. 1 písm. a) zákona). Podľa Občianskeho zákonníka sa vlastníctvo pri dedení nadobúda smrťou poručiteľa, t. j. nie až vkladom do katastra nehnuteľností ako pri zmluvnom prevode nehnuteľnosti.

Príklad č. 1: V marci 2018 daňovník predal pozemok, ktorý zdedil v decembri 2015 po smrti otca (dedenie v priamom rade). Otec daňovníka (poručiteľ) nadobudol pozemok kúpou v decembri roku 2005.

Príjem z predaja pozemku je oslobodený od dane, pretože od nadobudnutia pozemku poručiteľom (otcom) do predaja pozemku daňovníkom uplynulo viac ako päť rokov.

Príklad č. 2: Daňovník predal v apríli 2018 rekreačnú chatu, ktorú nadobudol v novembri roku 2017 dedením po svojej sestre. Sestra nadobudla chatu kúpou v roku 2006.

Nakoľko daňovník nehnuteľnosť nadobudol dedením, ale v nepriamom rade, na účely oslobodenia príjmu nie je možné aplikovať zákonné ustanovenie, ktoré vymedzuje, že od dane je oslobodený príjem z predaja nehnuteľnosti, ak uplynie aspoň 5 rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa. Pretože k predaju rekreačnej chaty došlo do piatich rokov od jej nadobudnutia, príjem z predaja nie je oslobodený od dane a podlieha zdaneniu.

Predaj nehnuteľnosti nadobudnutej darovaním

Ak by bol príjem z predaja u darcu oslobodený od dane, potom je výdavkom cena nehnuteľnosti zistená v čase darovania. Ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním do 31.12.2015, výdavkom je cena v čase darovania - tzv. reprodukčná obstarávacia cena (určená napr. znaleckým posudkom k času darovania, resp. ohodnotenie určené v darovacej zmluve); ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním po 31.12.2015, výdavkom je cena v čase darovania určená znaleckým posudkom.

V prípade, ak by príjem z predaja u darcu nebol oslobodený od dane, výdavkom u predávajúceho je obstarávacia cena zistená u darcu (t.j. cena, za ktorú nehnuteľnosť nadobudol darca do vlastníctva).

Príklad

Daňovník fyzická osoba dosiahne v roku 2018 príjem z predaja nehnuteľnosti (napr. pozemku), ktorú nadobudol darovaním v roku 2016. Pretože k predaju pozemku došlo do päť rokov od jeho nadobudnutia a nie je splnená podmienka oslobodenia, uvedený príjem podlieha zdaneniu a zaradí sa medzi ostatné príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti. Nakoľko darca v čase darovania nehnuteľnosti spĺňal podmienky oslobodenia (pozemok nadobudol reštitúciou), ako

výdavok pri príjme z predaja uvedenej nehnuteľnosti sa uplatní podľa vyššie uvedeného reprodukčná obstarávacia cena (napr. cena zistená na základe znaleckého posudku resp. ohodnotenie určené v darovacej zmluve - keďže k darovaniu nehnuteľnosti došlo do 31.12.2015).

Predaj nehnuteľnosti obstaranej formou hypotekárneho úveru

Ak daňovník predáva nehnuteľnosť obstaranú formou hypotekárneho úveru, a to do 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia do vlastníctva, takýto príjem sa považuje za zdaniteľný príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti [§ 8 ods. 1 písm. b) zákona] a daňová povinnosť sa vysporiada podaním daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby typ B.

Pri príjmoch dosiahnutých z predaja nehnuteľnosti, ktorá bola obstarávaná formou hypotekárneho úveru, je možné uplatniť výdavky preukázateľne vynaložené na jej obstaranie [§ 8 ods. 5 písm. f) zákona o dani z príjmov]. Medzi tieto výdavky je možné zahrnúť aj úroky z úverov od stavebných sporiteľní resp. hypotekárne úvery, ktoré sú poskytované výlučne za účelom kúpy nehnuteľností.

Za uznané daňové výdavky súvisiace s obstaraním majetku (predávanej nehnuteľnosti) možno považovať aj iné poplatky súvisiace s poskytnutým úverom, a to napr. poplatky za zrušenie úverovej zmluvy alebo poplatky za predčasné splatenie úveru, vedenie úverového účtu, zriadenie záložného práva a pod.

Predaj nehnuteľnosti zaradenej do obchodného majetku v momente predaja

Ak daňovník predáva nehnuteľnosť, ktorá je využívaná na podnikanie a v momente predaja je zaradená do obchodného majetku, príjem dosiahnutý z predaja takejto nehnuteľnosti zdaneniu podlieha a zaradí sa medzi jednotlivé druhy príjmov z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti v závislosti od toho, na ktorú z uvedených činností je nehnuteľnosť využívaná. Daňovník môže do daňových výdavkov uplatniť zostatkovú cenu nehnuteľnosti podľa platných ustanovení zákona o dani z príjmov.

Ak daňovník nehnuteľnosť, ktorú má zahrnutú do obchodného majetku, využíva na podnikanie alebo na inú samostatnú zárobkovú činnosť len sčasti, príjmy z jej predaja, ktoré nie sú oslobodené od dane, sa zahrnú do základu dane v takom pomere, v akom daňovník tento majetok využíva na uvedenú činnosť.

Predaj nehnuteľnosti, ktorá bola preradená z obchodného majetku do osobného užívania

Ak však nehnuteľnosť bola preradená z obchodného majetku do osobného užívania (v momente predaja nie je teda zaradená do obchodného majetku) **a k predaju došlo do piatich rokov od jej vyradenia, príjem nie je oslobodený od dane.** Takto dosiahnutý príjem sa zaradí medzi ostatné príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 1 písm. b) zákona a výdavky je možné uplatniť najviac do výšky prijatých príjmov.

Príklad

Daňovník nadobudol byt do osobného vlastníctva v roku 2006 za 50 000 eur (po prepočte na eurá). Od roku 2009 byt začal prenajímať a zahrnul ho do obchodného majetku. K 31.12.2014 byt z obchodného majetku vyradil a v marci 2018 byt predal za 60 000 eur.

Pretože ide o predaj bytu, ktorý bol zahrnutý do obchodného majetku, na účely oslobodenia príjmu z predaja je rozhodujúca doba, ktorá uplynula od vyradenia bytu z obchodného majetku do jeho predaja. K predaju bytu došlo do piatich rokov od vyradenia bytu z obchodného majetku, preto príjem z jeho predaja predstavuje zdaniteľný príjem. Daňovník uvedie v daňovom priznaní príjem z predaja bytu v sume 60 000 eur, ku ktorému uplatní ako výdavok zostatkovú cenu (§ 25 ods. 3 zákona).

Predaj nehnuteľnosti, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov

Príjem z predaja nehnuteľnosti nezahrnete v obchodnom majetku, ktorý plynie manželom z ich bezpodielového spoluvlastníctva, sa zahrňa do základu dane (čiastkového základu dane) u každého z manželov v rovnakom pomere, ak sa manželia nedohodnú inak (v zákone nie je ustanovená forma takejto dohody). V tom istom pomere sa zahrňajú do základu dane aj výdavky vynaložené na ich dosiahnutie.

Ak však niektorý z manželov mal predmetnú nehnuteľnosť patriacu do BSM zahrnutú v obchodnom majetku, potom príjem plynúci manželom z predaja tejto nehnuteľnosti sa zdaňuje u toho z manželov, ktorý mal túto nehnuteľnosť zahrnutú v obchodnom majetku ako posledný.

Príklady

Príklad č. 1: V roku 2018 manželia predali byt, ktorý nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva v roku 2015 kúpou za 40 000 eur a ktorý nebol zaradený v obchodnom majetku. Byt predali za 60 000 eur, pričom kúpna cena im bola zaplatená v roku 2018. Manželia sa dohodli, že celý príjem z predaja bytu zahrnie do základu dane manželka. To znamená, že v daňovom priznaní za zdaňovacie obdobie roka 2018 zahrnie manželka do základu dane (čiastkového

základu dane) príjmy z predaja bytu vo výške 60 000 eur (celkový dosiahnutý príjem) a uplatní si výdavky v sume 40 000 eur (celú kúpnu cenu, ktorú manželvia za byt preukázateľne zaplatili).

Príklad č. 2: V máji 2018 manželvia predali byt, ktorý nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva v januári 2015 kúpou za 50 000 eur a ktorý nebol zaradený v obchodnom majetku. Príjem z predaja bytu v sume 80 000 eur im kupujúci zaplatil v roku 2018. Pretože si manželvia nedohodli iný pomer zahrnovania príjmov z predaja predmetného bytu do základu dane, zahrnú dosiahnuté príjmy do základu dane (čiastkového základu dane) v rovnakom pomere. To znamená, že v daňovom priznaní za rok 2018 zahrnie každý z nich do základu dane (čiastkového základu dane) príjem v sume 40 000 eur (polovica z dosiahnutého príjmu) a k uvedenému príjmu si uplatní výdavky v sume 25 000 eur (1/2 z kúpnej ceny, ktorú manželvia za byt preukázateľne zaplatili).

Príklad č. 3: Manželvia dosiahli v roku 2018 príjem z predaja nehnuteľnosti patriacej do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorú mal manžel zaradenú v obchodnom majetku od roku 2009 do roku 2016. Keďže manžel mal predmetnú nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku, je povinný príjem z jej predaja zahrnúť do základu dane (čiastkového základu dane) iba manžel. U manžela sa jedná o príjem, ktorý nie je oslobodený od dane z príjmov. V tomto prípade nie je možné príjem z predaja nehnuteľnosti rozdeliť na manželku.

Príklad č. 4: V roku 2018 manželvia predali nehnuteľnosť patriacu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Túto nehnuteľnosť využívali obidvaja manželvia na podnikanie. Manžel mal nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku od roku 2006 do roku 2012 a manželka ju mala zaradenú v obchodnom majetku od roku 2013 do 2016. Príjem z predaja nehnuteľnosti je povinná zahrnúť do základu dane (čiastkového základu dane) iba manželka, ktorá mala nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku ako posledná. V tomto prípade nie je možné príjem z predaja nehnuteľnosti medzi manželov rozdeliť.

Predaj nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve

Ak ide o predaj nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve dvoch alebo viacerých daňovníkov, potom sa spoločne dosiahnuté príjmy z jej predaja a spoločne vynaložené výdavky zahrňajú do základu dane jednotlivých podielových spoluvlastníkov podľa ich spoluvlastníckych podielov, ak nie je právnym predpisom ustanovený alebo spoluvlastníkmi dohodnutý iný podiel (§ 137 až 142 Občianskeho zákonníka).

Príklad

Dvaja daňovníci zdedili v októbri 2016 po otcovi trojizbový byt, každý z nich rovným dielom. V čase nadobudnutia bytu do ich vlastníctva predstavovala cena bytu podľa znaleckého posudku 44 000 eur. Otec (poručiteľ) vlastnil byt od decembra 2014. V roku 2018 daňovníci byt predali za 60 000 eur. Vzhľadom na to, že u oboch spoluvlastníkov nie sú splnené podmienky na

oslobodenie príjmu od dane, lebo k predaju došlo do piatich rokov od nadobudnutia bytu poručiteľom (doba vlastníctva dediča + doba vlastníctva poručiteľa nebola dlhšia ako 5 rokov), príjem z predaja bytu v podielovom spoluvlastníctve sa považuje za zdaniteľný príjem. Každý zo spoluvlastníkov do základu dane (čiastkového základu dane) zahrnie príjmy a výdavky vo výške zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu, t.j. príjmy vo výške 30 000 eur (polovica zo sumy 60 000 eur) a výdavky vo výške 22 000 eur (polovica zo sumy 44 000 eur).

Predaj rozostavanej stavby

Ak sa predáva rozostavaná stavba spolu s pozemkom, tieto sa na daňové účely posudzujú samostatne, a to aj v takom prípade, ak v kúpnej zmluve je kúpna cena dohodnutá úhrnnou sumou, t. j. nie je stanovená jednotlivo, nakoľko podľa § 120 Občianskeho zákonníka stavba nie je súčasťou pozemku. Ak sa teda predáva pozemok, na ktorom je umiestnená stavba, je potrebné posudzovať splnenie podmienok na účely oslobodenia príjmov podľa zákona o dani z príjmov samostatne za pozemok a samostatne za stavbu (uvedené platí aj vtedy, ak ide o predaj pozemku, na ktorom je umiestnená rozostavaná stavba).

Predaj rozostavanej stavby evidovanej v katastri nehnuteľností

V prípade predaja rozostavanej stavby je potrebné vychádzať zo skutočnosti, či rozostavaná stavba je evidovaná v katastri nehnuteľností. Ak rozostavaná stavba je evidovaná v katastri nehnuteľností, momentom nadobudnutia takejto nehnuteľnosti je zápis do katastra nehnuteľností. Príjem z predaja takejto rozostavanej stavby (ak nie je splnená podmienka oslobodenia) sa zaraďuje medzi ostatné príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľností. Ak sa predáva rozostavaná stavba evidovaná v katastri nehnuteľností po uplynutí piatich rokov odo dňa jej nadobudnutia - zápisu rozostavanej stavby do katastra nehnuteľností, potom príjem z jej predaja je oslobodený od dane. Ak však k jej predaju dôjde do piatich rokov od jej nadobudnutia, príjem z jej predaja sa považuje za zdaniteľný príjem.

Predaj rozostavanej stavby, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností

Ak sa predáva rozostavaná stavba, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, potom príjem z jej predaja nie je možné na účely zákona o dani z príjmov posudzovať ako príjem z predaja nehnuteľností (nie je možné ani uplatňovať ustanovenia týkajúce sa oslobodenia príjmov z predaja nehnuteľností). V danom prípade ide o príjem z predaja majetku daňovníka (nejde ani o predaj hnutelných vecí) a ako taký sa zaraďuje medzi ostatné príjmy, ktorý sa v daňovom priznaní uvádza v riadku iné príjmy. Za výdavok sa v danom prípade v súlade s ustanoveniami zákona o

dani z príjmov považujú výdavky preukázateľne vynaložené na dosiahnutie predmetného príjmu (napr. výdavky na nákup materiálu a pod.).

Zdaňovanie príjmov dosiahnutých zámenou nehnuteľnosti

Predmetom dane z príjmov fyzickej osoby je aj nepeňažné plnenie získané zámenou.

Základný právny rámec zámeny veci za vec predstavuje zámenná zmluva, ktorá je upravená platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zámennou zmluvou sa jeden účastník zaväzuje odovzdať druhému účastníkovi určitú vec do vlastníctva a ten sa zaväzuje výmenou odovzdať mu do vlastníctva inú vec. Na zámennú zmluvu platia primerane ustanovenia o kúpnej zmluve (upravenej v Občianskom zákonníku), a to tak, že každá zo strán sa považuje ohľadne veci, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu, a ohľadne veci, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.

Ak dochádza napr. k zámene bytov (ak nejde o byty zahrnuté do obchodného majetku), pričom nie je splnená podmienka oslobodenia, pri zámene bytu za byt dochádza k prevodu vlastníctva bytu a príjem (a to peňažný aj nepeňažný príjem) získaný zámenou sa považuje za ostatný príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti. Do základu dane (čiastkového základu dane) sa zahŕňa zdaniteľný príjem znížený o výdavky preukázateľne vynaložené na jeho dosiahnutie, pričom výdavky, ktoré je možné pri príjmoch získaných zámenou bytu za byt uplatniť, sú vymedzené § 8 ods. 5 zákona (t. j. uplatňujú sa rovnaké výdavky, ako pri príjmoch z predaja bytu).

Príklad

Daňovník A vlastní jednoizbový, ktorý nadobudol kúpou za kúpnu cenu vo výške 50 000 eur. Daňovník B vlastní trojizbový byt nadobudnutý kúpou za 100 000 eur. Tieto byty neboli zahrnuté v obchodnom majetku. Obidvaja sa na základe zámennej zmluvy dohodli, že si predmetné byty vymenia. Daňovník A sa v zámennej zmluve zaviazal odovzdať daňovníkovi B do vlastníctva jednoizbový byt a daňovník B sa zaviazal odovzdať do vlastníctva daňovníkovi A trojizbový byt. Vzhľadom na to, že daňovník A za jednoizbový byt získa trojizbový byt, v predmetnej zmluve sa okrem toho dohodli, že daňovník A je povinný doplatiť daňovníkovi B v hotovosti 80 000 eur. V zámennej zmluve je uvedená cena vymieňaných bytov, ktorá bola určená na základe znaleckého posudku tak, že cena jednoizbového bytu je 70 000 eur a cena trojizbového bytu predstavuje 110 000 eur. Nakoľko predmetom dane z príjmov fyzickej osoby je aj nepeňažný príjem získaný zámenou, v dôsledku zámeny získa teda daňovník A nepeňažný príjem 110 000 eur, čo je hodnota trojizbového bytu, ktorý získal zámenou. Daňovník B získal nepeňažný príjem 70 000 eur, čo je hodnota jednoizbového bytu, ktorý získal zámenou a okrem tohto nepeňažného príjmu získal aj peňažný príjem 80 000 eur, čo je doplatok, ktorý na základe zámennej zmluvy zaplatil daňovník A, t.j. v úhrne dosiahol príjem v sume 150 000 eur.

Príjem (peňažný aj nepeňažný), ktorý daňovníci dosiahli na základe zámennej zmluvy, za predpokladu, že tento príjem nie je oslobodený podľa § 9 zákona o dani z príjmov, sa považuje za zdaniteľný príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti. Nakoľko obidvaja nadobudli byty, ktoré dali na zámenu kúpou, bude u obidvoch výdavkom kúpna cena preukázateľne zaplatená za byt, ktorý dali na zámenu. Daňovník A si môže príjem získaný zámenou v sume 110 000 eur znížiť o výdavok v sume 50 000 eur (kúpna cena preukázateľne zaplatená za byt, ktorý dal na zámenu). Daňovník B si môže dosiahnutý príjem 150 000 eur (70 000 + 80 000) znížiť o výdavok v sume 100 000 eur (kúpna cena bytu preukázateľne zaplatená za byt, ktorý dal na zámenu).

Povinnosť registrácie

Ak daňovník fyzická osoba dosiahne len príjem z predaja nehnuteľnosti, t. j. ostatný príjem podľa § 8 zákona o dani z príjmov, podľa zákona o dani z príjmov mu nevyplýva povinnosť registrácie na daňovom úrade.

www.realslovensko.sk

realslovensko@gmail.com

0902 848 369