

DAŇOVÉ K DANI Z NEHNUTEĽNOSTÍ

V prípade, ak ste v priebehu roka 2025 predali alebo kúpili nehnuteľnosť, alebo na nehnuteľnosti, ktorú vlastníte nastala nejaká zmena (napr. zmena druhu alebo výmery pozemku, zmena účelu využitia nehnuteľnosti, postavenie alebo zbúranie stavby a pod.), máte povinnosť **do 31.01.2026** podať daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti.

Daň z nehnuteľnosti je miestna daň, ktorá sa platí obci, kde sa nehnuteľnosť nachádza a je jedným z hlavných príjmov rozpočtu. Sadzby dane z nehnuteľnosti určuje každá obec všeobecne záväzným nariadením.

Daň z nehnuteľnosti zahŕňa: daň z pozemkov, daň zo stavieb a daň z bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Pre podávanie daňového priznania je rozhodujúci stav k 1.1.2026, teda kto bol dňa 1.1.2026 zapísaný na príslušnom liste vlastníctva ako vlastník, tomu vznikla daňová povinnosť. Daňová povinnosť zaniká 31.12. toho roku, v ktorom zaniklo vlastníctvo nehnuteľnosti. Teda ak v priebehu roka 2025 niekto predal nehnuteľnosť a nový vlastník bol zapísaný na liste vlastníctva najneskôr 1.1.2026, tak predávajúcemu zanikla daňová povinnosť 31.12.2025 a kupujúcemu vznikla daňová povinnosť od 1.1.2026.

Predávajúci:

Ak ste v priebehu roka 2025 predali nehnuteľnosť a nový vlastník bol zapísaný na list vlastníctva najneskôr 1.1.2026, tak Vám ako predávajúcemu zanikla daňová povinnosť 31.12.2025 a od 1.1.2026 vznikla daňová povinnosť kupujúcemu. To kedy bol zapísaný nový vlastník na list vlastníctva zistíte z rozhodnutia o povolení vkladu, ktoré Vám bude/bolo doručené z katastra ako dátum právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu alebo priamo z listu vlastníctva (ktorý je dostupný aj na stránke www.katasterportal.sk), kde pod menom nového vlastníka je uvedený Titul nadobudnutia, napr. Kúpna zmluva V-xxx/2025 zo dňa xx.xx.2025. Dátum tu uvedený býva spravidla dátum povolenia vkladu, čiže dátum nadobudnutia vlastníckeho práva.

Predávajúci podáva daňové priznanie, kde v prvej kolónke krížikom vyznačí, že podáva „**čiatkové priznanie na zánik daňovej povinnosti**“, ktorým oznamuje **zánik** daňovej povinnosti.

Kupujúci:

Ak ste v priebehu roka 2025 kúpili nehnuteľnosť a súčasne ste boli zapísaný na list vlastníctva najneskôr 1.1.2026, tak Vám vznikla daňová povinnosť a do 31.01.2026 **musíte** podať daňové priznanie. Kupujúci podáva daňové priznanie, kde v prvej kolónke krížikom vyznačí, že podáva „priznanie“, ktorým oznamuje **vznik** daňovej povinnosti prvýkrát za rok 2026.

Tlačivo daňového priznania nájdete na tomto linku: <https://www.mfsr.sk/sk/dane-cla-uctovnictvo/priame-dane/miestne-dane-poplatky/vzory-tlaciv/editovatelne-tlacivo-priznania-k-miestnym-daniam-platne-od-1-9-2023/>

a aj v prílohe tohto mailu.

Poučenie ako vyplňať daňové priznanie nájdete na tomto Linku: <https://www.mfsr.sk/files/archiv/43/poucenie.pdf>

Kde a ako:

Daňové priznanie sa podáva na obecnom úrade podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Takže ak ste predali/kúpili viac nehnuteľností a každá sa nachádza v inej obci, musíte podať daňové priznanie pre každú nehnuteľnosť zvlášť na príslušnom obecnom/mestskom úrade.

Daňové priznanie možno podať osobne na obecnom/miestnom úrade podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, poštou doporučene alebo elektronicky, pokiaľ máte občiansky preukaz s čipom, čítačku, pridelený bezpečnostný osobný kód (BOK) a súčasne aktivovanú elektronickú schránku na stránke: https://www.slovensko.sk/sk/detail-sluzby?externalCode=sluzba_egov_212

Dokedy:

Do 31.01.2026.

V prípade nadobudnutia nehnuteľnosti **dedením** majú dedičia povinnosť podať daňové priznanie v inej lehote, a to do 30 dní od vzniku daňovej povinnosti. Daňová povinnosť vzniká prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom sa dedič stal vlastníkom nehnuteľnosti na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve alebo rozhodnutia o dedičstve.

Kto:

Daňové priznanie podáva predávajúci aj kupujúci. Za manželov podáva daňové priznanie jeden z manželov, pričom v tlačive na príslušnom mieste uvedie údaje druhého manžela.

Podieloví spoluvlastníci podávajú daňové priznanie každý zvlášť do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu alebo sa môžu dohodnúť a určiť si zástupcu, ktorý podá daňové priznanie za všetkých. Dohodu o určení zástupcu na podanie daňového priznania nájdete tu:

<https://cf296e62d5.clvaw-cdnwnd.com/a807a6076b466a8c4cefc0fa229d5dae/200002052-ab7feab7ff/Dohoda%20spoluvlastn%C3%ADkov.pdf>

(je aj súčasťou tohto e-mailu) a priložíte ju k daňovému priznaniu.

Ako príloha k daňovému priznaniu sa spravidla prikladá aj výpis z listu vlastníctva k nehnuteľnosti z www.katasterportal.sk. Jednotlivé obce môžu vyžadovať priloženie aj iných

príloh ako napr. rozhodnutie o povolení vkladu alebo kópia zmluvy o prevode/kúpnej zmluvy.

Úľavy a oslobodenia:

Obec môže všeobecne záväzným nariadením určiť zníženie dane alebo oslobodenie od dane pre určité kategórie nehnuteľností alebo určité skupiny obyvateľstva (napr. ZŤP- iba daň z nehnuteľnosti pre stavby- pre obec Krtovec), v každej obci sú preto pravidlá pre zníženie dane alebo **oslobodenie od dane iné**. Nárok na zníženie alebo oslobodenie od dane sa uplatňuje v daňovom priznaní za obdobie, kedy nárok vznikol po prvýkrát.

Informácie o daňových úľavách platných v obci Krtovec sú stanovené Všeobecným záväzným nariadením č. 1/2026 §12, bod 2, pís. b) 100% stavby na trvalé bývanie - pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo držiteľov ZŤP, alebo držiteľov ZŤP s potrebou sprievodcu, ktoré slúžia na trvalé bývanie.

Ako zaplatiť daň:

Po podaní daňového priznania v priebehu roka 2026 príde tomu, komu vznikla daňová povinnosť, daňový výmer alebo doručením osobne. V prípade elektronického podávania daňového priznania Vám príde daňový výmer do elektronickej schránky. Za ďalšie roky už **nie je potrebné podávať** daňové priznanie a daňový výmer bude chodiť poštou, alebo bude doručené osobne, každý rok až do oznámenia o zániku daňovej povinnosti. V prípade zmeny bydliska alebo priezviska nezabudnite čo najskôr o tejto zmene informovať aj správcu dane, aby Vám bol riadne doručený daňový výmer



tlacivo-dan-z-nehn
utelnosti-2026.pdf



Poučenie na
vyplňanie DP - 2026.



Dohoda
spoluvlastníkov.pdf