

### III. Príjmy z prenájmu u nepodnikateľa

3. Príjem z prenájmu nehnuteľností, ktorý plynie súkromnej osobe – občianovi, sa zahrnuje do príjmov podľa § 6 ods. 3 ZDP, ak nie sú splnené podmienky oslobodenia podľa § 9 ods. 1 písm. g) ZDP (do sumy 500 eur ročne). Ak sa prenajíajú spolu s nehnuteľnosťou hnuiteľné veci ako príslušenstvo, aj príjmy z ich prenájmu sa zahrnujú do týchto príjmov. Pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 ZDP nemožno:

- uplatňovať daňový bonus a NČZD,
- vykázať daňovú stratu (ak preukázateľné daňové výdavky spojené s príjmami podľa ods. 3 sú vyššie ako tieto príjmy, na rozdiel sa neprihliada – odsek 6),
- uplatňovať paušálne výdavky.

Ak sa daňovník s týmito príjmami rozhodne účtovať v sústave jednoduchého účtovníctva alebo podvojného účtovníctva, aj keď mu táto povinnosť nevyplýva zo zákona o účtovníctve (nie je účtovnou jednotkou), musí takto účtovať počas celého zdaňovacieho obdobia (odsek 13).

4. Pri prenájme nehnuteľnosti je dôležité rozlíšiť, či má daňovník nehnuteľnosť v obchodnom majetku alebo nie. **Pri zaradení nehnuteľnosti do obchodného majetku** možno pri jej prenajímaní daňovo uznať výdavky (náklady) na:

- obstaranie prenajímanej nehnuteľnosti (formou odpisov),
- technické zhodnotenie (prestavba, nová podlaha, okná, dvere atď.),
- opravy a udržiavanie (napr. vymalovanie),
- iné súvisiace výdavky spojené s používaním nehnuteľnosti (napr. výdavky na energiu),
- poistenie prenajímanej nehnuteľnosti, daň z nehnuteľností, výdavky do fondu opráv,
- úroky z úverov na obstaranie prenajímanej nehnuteľnosti.

**Ak daňovník nemá nehnuteľnosť zaradenú do obchodného majetku**, pri opravách, úpravách, technickom zhodnotení je ich hodnota považovaná za výdavky na osobnú spotrebu, ktoré nemožno daňovo uznať. Daňovník by si ale mal odložiť všetky doklady o ich vykonaní, pretože pri predaji nehnuteľnosti ich bude môcť zahrnúť do daňovo uznaných výdavkov na účely výpočtu základu dane z príjmu z predaja tejto nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 1 písm. b) ZDP (ak nebudú splnené podmienky oslobodenia príjmu z predaja podľa § 9 ZDP).

**Poznámka:**

Do cit. ustanovenia o príjmoch z prenájmu nehnuteľností sa zahrňujú príjmy, pri ktorých nie sú pri prenajímanej nehnuteľnosti poskytnuté žiadne iné služby. Ak sú však v súvislosti s prenájmom nehnuteľnosti poskytnuté aj iné služby, prenajímanie sa stáva živnosťou, na jej vykonávanie treba živnostenské oprávnenie a príjem treba zaradiť do § 6 ods. 1 písm. b) ZDP. Podľa § 4 Živnostenského zákona (činnosti spojené s prenájmom nehnuteľností) prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov je živnosťou, pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájmom (napr. upratovanie). Rovnako aj prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá je živnosťou, ak sú splnené podmienky podľa predchádzajúcej vety. Živnosťou však je aj prenajímanie garáže, prípadne odstavnej plochy, ak slúžia na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti bez ohľadu na to, či sú v tejto súvislosti poskytované aj iné služby (napr. stráženie).

**IV. Použitie diela a umeleckého výkonu**

5. Príjmy z použitia diela a použitia umeleckého výkonu predstavujú príjmy za udelenie súhlasu na použitie diela a na použitie umeleckého výkonu [ak nepatria do príjmov podľa odseku 2 písm. a) zákona, pri ktorých daňovník uplatnil postup podľa § 43 ods. 14 ZDP]. Ani z týchto príjmov nemožno vykázať daňovú stratu.

**V. Ďalšie príjmy z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti**

6. Príjmom z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti nie je len príjem, ktorý plynie z priameho vykonávania tejto činnosti, ale aj príjem:

- z akéhokoľvek nakladania s obchodným majetkom [obchodný majetok je na daňové účely ustanovený v § 2 písm. m) ZDP],
- z predaja podniku alebo jeho časti na základe zmluvy o predaji podniku,
- plynúci ako úrok z peňažných prostriedkov na bežných účtoch, ktoré sa používajú v súvislosti s dosahovaním príjmov z podnikania a z inej samostatnej zárobkovej činnosti (daň z úrokov z peňažných prostriedkov na bežnom účte zo zdrojov na území SR, určenom na používanie v súvislosti s dosahovaním príjmov z podnikania alebo z inej samostatnej zárobkovej činnosti sa vyberá zrážkou podľa § 43 ZDP a je vysporiadaná, t. j. tieto úroky neovplyvnia základ dane daňovníka, aj keď je účtovnou jednotkou),

- stanovený ako výška odpusteného dlhu alebo jeho časti u dlžníka, ktorá súvisí a je dôsledkom nakladania s jeho obchodným majetkom.

Poznámka:

Za príjem z nakladania s obchodným majetkom sa nepovažuje príjem pri preradení majetku do osobného vlastníctva. ZDP pristupuje k odpustenému dlhu obdobne ako pri PZČ pri odpustení pôžičky alebo jej časti, ktorú dostal zamestnanec od zamestnávateľa. Odpustená časť pôžičky od zamestnávateľa je zdaniteľným PZČ, odpustená časť dlhu v súvislosti s nakladaním s obchodným majetkom je príjmom podľa § 6 ZDP. Výška odpusteného dlhu sa zahrnie do základu dane dlžníka v tom zdaňovacom období, v ktorom bol dlh odpustený.

Poznámka:

Netýka sa tzv. generálneho pardonu, keď Sociálna poisťovňa nepredpíše penále alebo odpustí povinnosť zaplatiť predpísané penále, pretože penále, aj keby bolo zaplatené, neovplyvnilo by základ dane [§ 21 ods. 2 písm. a) ZDP].

**Príklad:**

Pán Michal si v súvislosti s podnikaním požičal sumu 2 000 eur. Veriteľ mu v tom istom zdaňovacom období odpustil poslednú splátku tejto pôžičky v sume 500 eur. Na základe týchto skutočností si pán Michal do daňového priznania typu B zahrnie sumu 500 eur do úhrnu príjmov podľa § 6 ods. 1 písm. b) ZDP.

**Príklad:**

Pán Michal dlhoval Sociálnej poisťovni z dôvodu druhotnej platobnej neschopnosti poisťné. Pri realizácii generálneho pardonu zaplatil dlžné poisťné a poisťovňa mu predpísané penále vo výške 500 eur odpustila. Toto odpustené penále nebude zahrnovaný do úhrnu príjmov (základu dane), pretože penále nie je ani po zaplatení daňovo uznaný výdavok (§ 21 ods. 2 ZDP).

## VI. Základ dane spoločníka verejnej obchodnej spoločnosti

7. Základom dane (čiastkovým základom dane) spoločníka v. o. s. je časť základu dane v. o. s. zisteného podľa § 17 až § 29 ZDP, ktorá sa určí v rovnakom pomere, v akom sa rozdeľuje zisk podľa spoločenskej zmluvy, inak rov-

## **IX. Zahrňovanie majetku v bezpodielovom vlastníctve do obchodného majetku**

15. Ak obaja manželia využívajú hnuiteľné veci a nehnuteľnosti, ktoré majú v bezpodielovom spoluvlastníctve, na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov, zahrnie ich do obchodného majetku jeden z manželov. Výdavky súvisiace s využívaním týchto hnuiteľných vecí a nehnuteľností sa rozdelia medzi oboch manželov v pomere, v akom ich využívajú pri svojej činnosti; v takomto pomere sa rozdelí aj príjem z ich predaja.

### **Z judikatúry**

NS SR 3 Sžf 5/2014 (prenájom nehnuteľnosti)

NS SR 4 Sžf 2/2014 [porušenie § 6 ods. 1 § a § 17 ods. 12 písm. a) zákona č. 595/2003 Z. z.]

NS SR 3 Sžf 33/2013 (daň z príjmov FO, uplatnenie daňových výdavkov FO)

NS SR 1 Sžso 27/2013 (registrácia SŽČO a platenie poisťného na sociálne poistenie)

NS SR 3 Sžf 44/2014 (daňové výdavky pri nájmomnom)

NS SR 3 Sžf 35/2014 (uplatňovanie daňových výdavkov FO)

NS SR 8 Sžf 29/2013 (daň z príjmov FO)

NS SR 8 Sžf 66/2013 (daň z príjmov FO)

## **§ 7 Osobitný základ dane z kapitálového majetku**

(1) Príjmami z kapitálového majetku, ak nejde o príjmy podľa § 6 ods. 1 písm. d), sú

- a) úroky a ostatné výnosy z cenných papierov,
- b) úroky, výhry a iné výnosy z vkladov na vkladných knižkách, z peňažných prostriedkov na vkladovom účte, na účte stavebného sporiteľ'a a z bežného účtu okrem úrokov uvedených v § 6 ods. 5 písm. b),
- c) úroky a iné výnosy z poskytnutých úverov a pôžičiek a úroky z hodnoty splateného vkladu v dohodnutej výške spoločníkov verejných obchodných spoločností,
- d) dávky z doplnkového dôchodkového sporenia podľa osobitného predpisu;<sup>35)</sup> rovnako sa posudzuje aj odstupné vyplácané podľa osobitného predpisu,<sup>35)</sup>
- e) plnenia z poistenia pre prípad dožitia určitého veku; rovnako sa posudzuje aj jednorazové vyrovnanie alebo odbytné vyplácané v prípade poistenia osôb pri predčasnom skončení poistenia,