



# Správa o výsledku kontroly 2023

## Vyrubovanie a výber dane z príjmov z prevodu vlastníctva nehnuteľností

Najvyšší kontrolný úrad SR  
Ľubomír Andrassy, predseda

## Kontrolovali sme

### Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

Finančné riaditeľstvo SR spolu s daňovými úradmi, colnými úradmi a Kriminálnym úradom tvoria **finančnú správu**, ktorej hlavným poslaním je **zabezpečovať jednotný výber daní** a cla v plnej výške nároku SR a EÚ, zabezpečiť ochranu fiškálnych záujmov, obchodnopolitických opatrení a bezpečnostných záujmov štátu a EÚ.

Finančnou správou odhadovaný **ročný výpadok** daňových príjmov z dôvodu **nepriznania a neodvedenia dane z prevodu vlastníctva nehnuteľností** predstavuje cca **22 mil. eur**.

## Ako sme postupovali

Kontrola bola vykonaná podľa príslušných ustanovení zákona o NKÚ SR a štandardov, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly súladu v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií (ISSAI). Kontrolu v kontrolovanom subjekte vykonali traja kontrolóri s viacročnou kontrolórskou praxou. **Kontrolovaným obdobím boli roky 2020 až I. polrok 2023 a súvisiace obdobia.**

## Prečo sme kontrolovali

Kontrolné akcie zamerané na **prijmy štátneho rozpočtu a udržateľné verejné financie** patria dlhodobo ku kontrolným prioritám NKÚ SR. Existujúce riziká pri správe daní vo forme nepriznania a neplatenia daní spôsobujú výrazné výpadky v daňových príjmoch a narušajú princíp daňovej spravodlivosti. **Spôsob vyrubovania a vymáhania daní patrí do kontrolnej pôsobnosti NKÚ SR.**

## Čo sme zistili

- Na podporu dobrovoľného plnenia dane z prevodu vlastníctva nehnuteľností v období rokov 2021 až 2023 zaslala finančná správa celkom 25 947 informatívnych listov k 29 711 nehnuteľnostiam.
- Podiel zdanených nehnuteľností za obdobie rokov 2016 až 2019 sa po zaslaní listov zvýšil z pôvodných cca 32 % o 14 až 19 p. b. Za obdobie rokov 2020 až 2022, po zaslaní listov ešte pred lehotou na podanie daňového priznania dosiahol podiel zdanených nehnuteľností z celkových nehnuteľností, ktoré finančná správa identifikovala, že by mali podliehať zdaneniu, rozpätie cca 52 až 55 %.
- U vybraných daňovníkov, ktorí nezareagovali na list, boli vykonané preverenia formou miestnych zisťovaní, s dorubenou daňou 597 tis. eur.
- Kontrolou NKÚ SR neboli zistené porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov.
- Celkový výnos (dodatočný výber dane z príjmov a zdravotných odvodov) zo zrealizovanej listovej kampane dosiahol sumu 28,3 mil. eur, z toho 15,2 mil. eur na dani z príjmov a 13,1 mil. eur na zdravotných odvodoch.

## Čo odporúčame

Kontrola v kontrolovanom subjekte skončila záznamom o výsledku kontroly, t. j. neboli zistené nedostatky. NKÚ SR preto nepredložil kontrolovanému subjektu žiadne odporúčanie.

## VÝKON KONTROLNEJ AKCIE

### Účel kontrolnej akcie

Účelom kontrolnej akcie bolo preveriť spôsob vyrubovania a výberu dane z príjmov z prevodu vlastníctva nehnuteľností finančnou správou.

Kontrola bola zameraná na postup finančnej správy voči daňovníkom, ktorých identifikovala, že si pravdepodobne nespĺnili svoju povinnosť priznať a odvieť daň a aký vplyv na dodatočne vybrané príjmy do štátneho rozpočtu mala opakovaná preventívna listová kampaň realizovaná finančnou správou v rokoch 2021 až 2023.

### Rámec kontrolnej akcie

Pri kontrole boli použité viaceré metódy a techniky ako štúdium všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov, prístup detailného preverovania predloženej dokumentácie a dokladov, analytická a porovnávací metóda, rozhovory a konzultácie s kompetentnými zamestnancami kontrolovaného subjektu. Kontrolovaným obdobím boli **roky 2020 až I. polrok 2023** a súvisiace obdobia.

### Výsledky kontrolnej akcie

Daňovníkovi, ktorý predá alebo prevedie nehnuteľnosť vo svojom vlastníctve do 5 rokov od jej nadobudnutia alebo 5 rokov od jej vyradenia z obchodného majetku, a dosiahne príjem, vzniká zákonná povinnosť takýto príjem priznať v daňovom priznaní a zaplatiť príslušnú daň. Existujú však aj zákonom vymedzené prípady, kedy je príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľností od dane oslobodený.

Daň sa platí z rozdielu medzi predajnou cenou (príjmy) a kúpnu cenou vrátane ostatných nákladov (výdavky). Okrem dane z príjmov (vo výške 19 %), takýto príjem podlieha aj odvodu do zdravotnej poisťovne (14 %). V prípade, že je súčasťou príjmov zo živnosti, vzťahujú sa na neho okrem dane z príjmov a zdravotných odvodov aj sociálne odvody. Dosiahnutý príjem sa v daňovom priznaní uvádza aj vtedy, ak bola nehnuteľnosť predaná bez zisku, t. j. ak rozdiel medzi príjmami a výdavkami je nula.

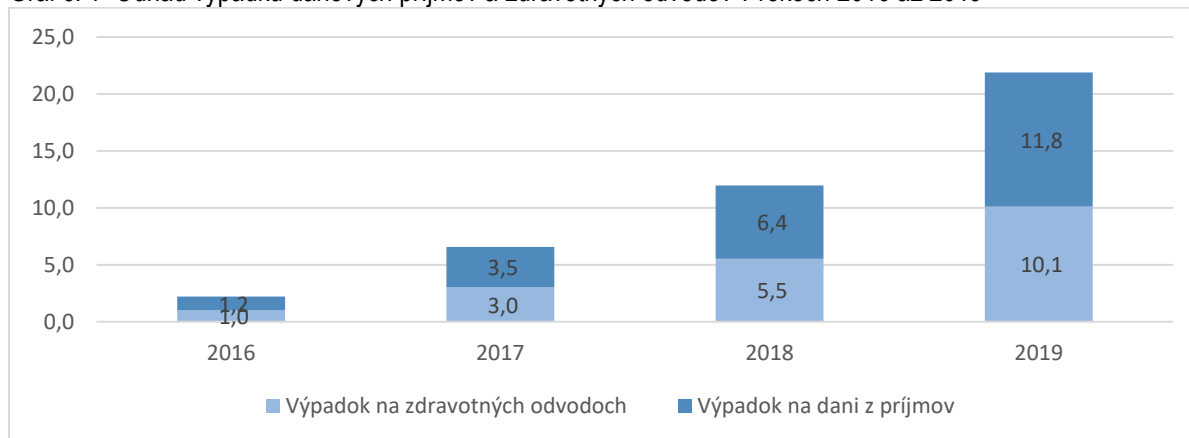
Nepodanie daňového priznania sa považuje za správny delikt, za ktorý hrozí daňovníkovi pokuta vo výške od 30 eur do 16 000 eur. Pri rozhodovaní o výške pokuty sa prihliada na závažnosť, trvanie a možné následky.

### Vyhľadávacia činnosť

Na oblasť zdaňovania príjmov z prevodu nehnuteľnosti sa finančná správa zamerala v roku 2020. Na základe údajov z katastra nehnuteľností za roky 2016 až 2019 finančná správa identifikovala 15 164 predajov nehnuteľností na bývanie (byty a domy), ktoré by mohli podliehať zdaňovaniu. Z tohto počtu bolo priznaných v daňových priznaniach 4 776 predajov (31 %). Zo zvyšných 10 388 prípadov nepriznaných predajov domov a bytov finančná správa **odhadla výpadok vo výške 42,6 mil. eur**, z toho na dani z príjmov fyzických osôb vo výške 22,9 mil. eur a na zdravotných odvodoch 19,7 mil. eur.

Daňovým základom pre odhad výpadku na daniach a odvodoch bol rozdiel medzi predajnou a kúpnu cenou nehnuteľnosti. Predajné a kúpne ceny boli odhadnuté na základe údajov o priemernej cene domu / bytu za m<sup>2</sup> na úrovni kraja a o priemernej výmere predávaných domov / bytov v Slovenskej republike. Odhad nepočítal s ostatnými daňovo uznateľnými výdavkami vymedzenými v zákone o dani z príjmov. Zdravotné odvody predstavujú 14 % zo základu dane, daň z príjmu predstavuje 19 % zo základu dane poníženého o zdravotné odvody.

Graf č. 1 Odhad výpadku daňových príjmov a zdravotných odvodov v rokoch 2016 až 2019



Zdroj: FR SR

**Vyhodnocovanie rizika** nepriznania príjmu z prevodu vlastníctva nehnuteľnosti finančná správa realizovala opakovane aj v nasledujúcich rokoch 2021 až 2023 (vždy za predchádzajúci rok). V roku 2023 za zdaňovacie obdobie roku 2022 sa okrem bytov a domov pri identifikácii nepriznaných predajov zamerala aj na byty a garáže.

Zámerom finančnej správy bolo v prípade identifikovaných predajov podliehajúcich zdaneniu, dať daňovníkom šancu nerepresívnym spôsobom dodatočne príjem z predaja nehnuteľnosti priznať. Z tohto dôvodu finančná správa identifikovaných daňovníkov oslovila zaslaním informatívnych listov, v ktorých ich upozornila, že ak z dôvodu predaja alebo prevodu nehnuteľnosti dosiahli príjem, mohla im vzniknúť povinnosť priznať tento príjem v daňovom priznaní a zaplatiť príslušnú daň. Listovú kampaň realizovala finančná správa celkom trikrát, každoročne v mesiaci február v rokoch 2021 až 2023, pričom za zdaňovacie obdobie rokov 2016 až 2019 spätne po termíne na podanie daňového priznania (ex-post) a za zdaňovacie obdobie 2020 až 2022 ešte pred termínom na podanie daňového priznania (ex-ante).

Tabuľka č. 1 Prehľad zaslaných listov

Listová kampaň	Počet odoslaných listov		Počet odoslaných listov celkom	Počet nedoručených listov
	ex-post	ex-ante		
2021	8 837	4 117	12 954	749
2022	511	5 167	5 678	890
2023	0	7 315	7 315	524
Spolu	9 348	16 599	25 947	2 163

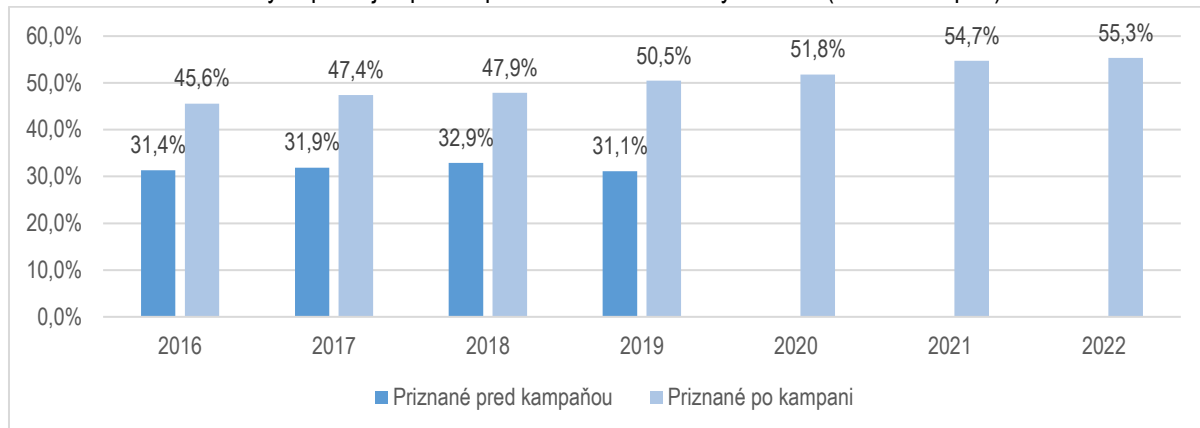
Zdroj: FR SR

V období rokov 2021 až 2023 zaslala finančná správa celkom 25 947 informatívnych listov k 29 711 nehnuteľnostiam, pričom ak nehnuteľnosť vlastnili viacerí vlastníci, list bol zaslaný každému z vlastníkov. Ak jeden vlastník vlastnil viac nehnuteľností, list bol zaslaný jeden.

Okrem zasielania informatívnych listov finančná správa v rokoch 2021 až 2023 za účelom zvýšenia povedomia (edukácie) občanov o daňovej povinnosti pri predaji nehnuteľností pravidelne oslovovala potenciálnych daňovníkov prostredníctvom masovokomunikačných prostriedkov.

**Podiel zdanených nehnuteľností z identifikovaných nehnuteľností potenciálne podliehajúcich zdaneniu** za zdaňovacie obdobie rokov 2016 až 2019 sa po zaslaní listov zvýšil z pôvodných cca 32 % o 14 až 19 p. b. Za zdaňovacie obdobie rokov 2020 až 2022, po zaslaní listov ešte pred lehotou na podanie daňového priznania dosiahol podiel zdanených nehnuteľností z celkových nehnuteľností, ktoré finančná správa identifikovala, že by mali podliehať zdaneniu, rozpätie cca 52 až 55 %.

Graf č. 2 Podiel zdanených predajov pred a po zaslaní informatívnych listov (listová kampaň)



Zdroj: spracované z údajov FR SR

## Kontrolná činnosť

Finančná správa má právo vykonať u vybraných subjektov daňovú kontrolu a detailne preveriť priznanie všetkých položiek dane z príjmu. V prípade občanov, ktorí nereagovali na zaslaný list a príjem z predaja nehnuteľnosti nepriznali, finančná správa v rámci uplatňovanej analýzy rizík vybrala skupinu konkrétnych fyzických osôb, u ktorej následne daňoví kontrolóri vykonali činnosti smerujúce k preverovaniu skutočností rozhodujúcich pre dorubenie dane.

Tabuľka č. 2 Výsledky preverenia príjmov z prevodu nehnuteľností u vybraných osôb (subjektov)

Obdobie zadania subjektov na preverenie	Počet vybraných subjektov na preverenie	Počet ukončených preverení	Podiel ukončených preverení	Výška dorubenej dane v eurách
3Q - 2021	340	324	95,3 %	340 530
4Q - 2022	313	251	80,2 %	256 002
<b>Spolu</b>	<b>653</b>	<b>575</b>	<b>88,1 %</b>	<b>596 532</b>

Zdroj: FR SR, stav k 11.09.2023

Správnosť údajov a postup správca dane pri preverovaní príjmov z prevodu nehnuteľností u vybraných osôb daňovými kontrolórami bol NKÚ SR skontrolovaný na konkrétnych prípadoch, pričom bolo zistené, že správca dane postupoval v súlade s metodickými pokynmi a platnou legislatívou.

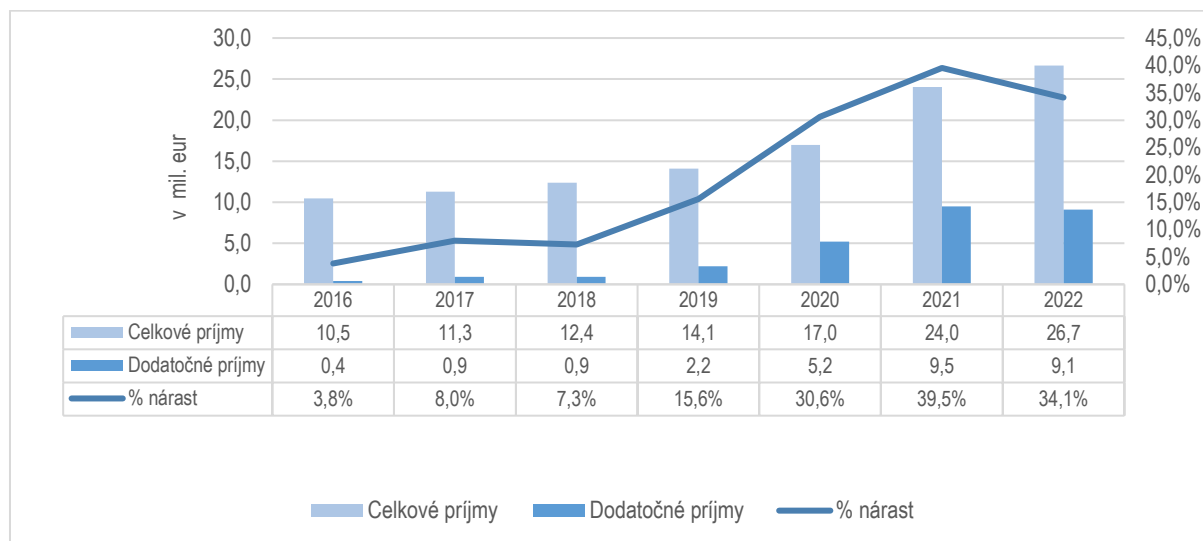
## Dodatočný výnos

**Celkový výnos** (dodatočný výber dane z príjmov a zdravotných odvodov) **po rozposlaní listov** v rokoch 2021 až 2023 (za obdobie rokov 2016 až 2022) podľa odhadu finančnej správy predstavoval **sumu 28,3 mil. eur**, z toho 15,2 mil. eur na dani z príjmov a 13,1 mil. eur na zdravotných odvodoch.

Finančnej správe sa realizáciou písomného upozornenia daňovníkov na dobrovoľné priznanie dane z príjmov z prevodu nehnuteľností v rokoch 2021 až 2023 podarilo zvýšiť príjmy na tejto dani a s tým súvisiace zdravotné odvody o 24 % (za zdaňovacie obdobie rokov 2016 až 2022). Percentuálny nárast dodatočných príjmov na celkových príjmoch za jednotlivé zdaňovacie obdobia dokumentuje nasledujúci graf:



Graf č. 3: Podiel dodatočných príjmov na celkových príjmoch



Zdroj: z údajov FR SR, stav k 22.08.2023

Odhad dodatočného výnosu finančnej správy vychádzal z údajov v daňových priznaniach k dani z príjmov fyzickej osoby typ B, kde boli uvedené príjmy a výdavky z prevodu vlastníctva nehnuteľností a zo živnosti v prípade, že daná osoba podniká s nehnuteľnosťami (tzn., že má v daňovom priznaní uvedený SK NACE 68100 – kúpa a predaj nehnuteľností alebo SK NACE 68310 – realitné kancelárie). Základom dane bol rozdiel medzi príjmami a výdavkami. Zdravotné odvody predstavujú 14 % zo základu dane, daň z príjmu predstavuje 19 % zo základu dane poníženého o zdravotné odvody.

Dodatočné príjmy boli porovnaním stavu príjmov a výdavkov pred a po posielaní listov. Z dôvodu, že za roky 2020 až 2022 boli listy zasielané ešte pred lehotou na podanie daňového priznania, bol objem priznaných príjmov a výdavkov pred posielaním listov odhadnutý v závislosti od rastu cien nehnuteľností za predpokladu, že rast príjmov z predaja nehnuteľností priznaných v daňovom priznaní koreluje s rastom priemerných cien nehnuteľností.

## Nariadenie vlády

S cieľom motivovať daňovníkov na podanie daňového priznania a úhradu dane z príjmov z prevodu vlastníctva nehnuteľností vláda SR vydala v Zbierke zákonov SR dňa 4. 12. 2021 **Nariadenie č. 461/2021 Z. z.** o upustení od vyrubenia úroku z omeškania a uloženia pokuty na dani z príjmov z prevodu vlastníctva nehnuteľností. V zmysle uvedeného nariadenia finančná správa upustila od vyrubenia pokuty a sankčného úroku každej fyzickej osobe (nepodnikateľovi), ktorá v náhradnej lehote od 1. 1. 2021 do 28. 2. 2022 dodatočne priznala a uhradila príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľností za zdaňovacie obdobie rokov 2016 až 2020.

Tabuľka č. 3 Počet daňovníkov, na ktorých sa vzťahuje Nariadenie vlády SR č. 461 zo dňa 04.12.2021

Ustanovenie Nariadenia vlády SR č. 461/2021	Počet daňových subjektov, na ktorých sa nariadenie vlády vzťahuje
§ 1 - upustenie od vyrubenia úroku z omeškania zaplata dani	2 908
§ 2 - upustenie od uloženia pokuty za nepodanie daňového priznania	4 651

Zdroj: FR SR

## Záver

NKÚ SR pozitívne hodnotí iniciatívu finančnej správy zameranú na oblasť zdaňovania príjmov z prevodu nehnuteľností, a konštatuje, že realizácia listovej kampane prispela k podpore dobrovoľného plnenia daňovej povinnosti, čím došlo bez dodatočne vynaložených nákladov a administratívnej záťaže spojených s prípadným výkonom daňovej kontroly a vyrubovacieho konania k zvýšeniu daňových a odvodových príjmov.

## Reakcia kontrolovaného subjektu

Kontrola bola ukončená záznamom o výsledku kontroly. Kontrolovaný subjekt bol oboznámený s výsledkami kontroly NKÚ SR pri ich predložení.

## Kontakt

### Najvyšší kontrolný úrad SR

Priemyselná 2  
824 73 Bratislava 26  
☎ +421 250 114 911  
✉ [info@nku.gov.sk](mailto:info@nku.gov.sk)

### Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

Lazovná č. 63  
974 01 Banská Bystrica  
☎ +421 48 4393111  
✉ [info@financnasprava.sk](mailto:info@financnasprava.sk)

## Zoznam použitých skratiek

EÚ	Európska únia
FR SR	Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej Republiky
p. b.	Percentuálny bod
SK NACE	Štatistická klasifikácia ekonomických činností
SR	Slovenská republika