



FUTEJ & Partners, s.r.o.
Radlinského 2
811 07 BRATISLAVA
SLOVAKIA

TEL: 421/2/5263 3161
FAX: 421/2/5263 3163
e-mail: futej@futej.sk
www.futej.sk

REGISTRAČNÁ A OZNAMOVACIA POVINNOSŤ PRENAJÍMATEĽA NEHNUTEĽNOSTI

V súvislosti s prenájomom bytu, nebytového priestoru alebo akejkoľvek inej nehnuteľnosti s výnimkou pozemku, vzniká prenájomateli nehnuteľnosti povinnosť informovať o tomto prenájme daňový úrad. Táto povinnosť sa však líši podľa toho, či ide o fyzickú alebo právnickú osobu a líši sa aj u fyzických osôb podľa toho, či už sú registrované u správcu dane alebo nie.

Registračná povinnosť fyzických osôb

Každá osoba, tak fyzická ako aj právnická, ktorá získa na Slovensku povolenie alebo oprávnenie na podnikanie, je povinná požiadať miestne príslušného správcu dane¹ o registráciu, a to do 30 dní od získania povolenia alebo oprávnenia na podnikanie.²

V prípade, že fyzická osoba, ktorá nie je registrovaná na daňovom úrade (FO – nepodnikateľ) prenájme byt, nebytový priestor, alebo inú nehnuteľnosť okrem pozemku (ďalej len „Nehuteľnosť“), vzniká jej povinnosť do 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom na území Slovenskej republiky prenajala Nehuteľnosť, požiadať správcu dane o registráciu.³

Oznamovacia povinnosť fyzických osôb

V prípade, že Nehuteľnosť na území SR prenájme fyzická osoba, ktorá už je registrovaná na daňovom úrade (napr. FO – podnikateľ), takáto osoba má len povinnosť v lehote 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom prenajala Nehuteľnosť, oznámiť túto skutočnosť miestne príslušnému správcovi dane.⁴

Registrácia a oznámenie sa predkladá správcovi dane na tlačive, ktorého vzor je možné stiahnuť na tejto internetovej adrese:

https://www.drsr.sk/drsr/slovak/danovy_subjekt/tlaciva_danovych_priznani/data/prihlaskafo.pdf

Registrácia a oznámenie sa môžu podať aj elektronickými prostriedkami podpísané elektronickým podpisom.⁵

¹ Miestna príslušnosť správcu dane sa riadi u právnickej osoby jej sídlom a u fyzickej osoby jej trvalým pobytom. Bližšie k problematike miestnej príslušnosti viď § 3 Zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov (ďalej tiež len „Zákon“).

² § 31 ods. 1 Zákona.

³ § 31 ods. 2 písm. a) Zákona.

⁴ § 31 ods. 2 písm. a) Zákona.

⁵ Zákon č. 215/2002 Z.z. o elektronickom podpise a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Právnické osoby

Podobne ako je tomu v prípade fyzických osôb – podnikateľov, aj každá právnická osoba, ktorá získa povolenie alebo oprávnenie na podnikanie, alebo jeho zmenu, je povinná požiadať miestne príslušného správcu dane o registráciu⁶. Zákon už však nestanovuje registračnú povinnosť u neregistrovaných právnických osôb (neregistrovanými právnickými osobami sú napr. občianske združenia, neziskové organizácie a iné nepodnikateľské právnické osoby), ktoré prenajmú Nehnutelnosť. Zákon nestanovuje ani oznamovaciu povinnosť už registrovaných právnických osôb v prípade, že začnú prenajímať Nehnutelnosť.

Tento rozdiel a voľnejšia úprava povinností právnických osôb je pravdepodobne spôsobená nedôslednosťou zákonodarcu. Je pravda, že veľká časť právnických osôb sú obchodné spoločnosti, ktoré majú povinnosť registrácie pri získaní podnikateľského oprávnenia. Daňový úrad tak má možnosť získať informáciu o skutočnosti, že právnická osoba prenajíma Nehnutelnosť z výpisu z Obchodného registra, kde sa ako predmet podnikateľskej činnosti uvádza aj prenajímanie nehnuteľností. Nepodnikateľské právnické osoby však takúto povinnosť nemajú, na čo Zákon nemyslel.

Zákon však nie je dostatočne dôsledný ani v prípade podnikateľských právnických osôb. Živnostenský zákon považuje za živnosť len ten prenájom nehnuteľností, popri ktorom podnikateľ poskytuje aj iné než základné služby spojené s prenájomom. Ak teda podnikateľ v súvislosti s prenájomom Nehnutelnosti poskytuje len základné služby, nejde o podnikanie a prenájom nehnuteľností sa nezapisuje do predmetu činnosti spoločnosti. Daňový úrad sa tak o prenájme Nehnutelnosti (s poskytovaním len základných služieb) právnickou osobou nemá ako dozvedieť.

⁶ § 31 ods. 1 Zákona.