

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101006/I/2014/2480987610

**ZDAŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ Z POHĽADU DANE  
Z PRÍJMOV A DPH**

**Diplomová práca**

**2014**

**Bc. Michaela Pereiová**

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**ZDAŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ Z POHĽADU DANE  
Z PRÍJMOV A DPH**

**Diplomová práca**

**Študijný program:** 6271803 Daňovníctvo a daňové poradenstvo

**Študijný odbor:** Financie, bankovníctvo a investovanie

**Školiace pracovisko:** Katedra financií

**Školiteľ:** Ing. Marcela Rabatinová, PhD.

**Bratislava 2014**

**Bc. Michaela Pereiová**

## Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že diplomovú prácu som spracovala samostatne, pod odborným vedením vedúceho diplomovej práce, na základe vlastných teoretických poznatkov, s použitím uvádzanej literatúry.

**Dátum:** 26. 04. 2014

.....

Bc. Michaela Pereiová

## **Pod'akovanie**

Ďakujem za cenné rady, pripomienky a odborné vedenie pri vypracovávaní diplomovej práce Ing. Marcela Rabatinovej, PhD., taktiež nemenovanej spoločnosti, za spoluprácu. V neposlednom rade by som chcela poďakovať svojej rodine za podporu počas celej doby štúdia.

## **ABSTRAKT**

PEREIOVÁ, Michaela: *Zdaňovanie nehnuteľností z pohľadu dane z príjmov a DPH*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; DDP NHF. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Marcela Rabatinová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2014, s. 52

Cieľom diplomovej práce je analýza vplyvu nehnuteľnosti využívanej v podnikaní na daň z príjmu a DPH – v konkrétnej vybranej spoločnosti. Práca je rozdelená do 4 kapitol. Pre lepší prehľad obsahuje 4 schémy, 3 grafy a 21 tabuliek. Tabuľky sú využívané prevažne v praktickej časti pre lepšiu prehľadnosť vypočítaných údajov. Prvá kapitola je venovaná legislatívnemu vymedzeniu nehnuteľnosti z pohľadu zákona o dane z príjmov a DPH v Slovenskej republike. Okrem toho je v nej stručne priblížená problematika v troch vybraných krajinách EÚ. V ďalšej kapitole je definovaný hlavný cieľ diplomovej práce, ktorý je rozdelený na čiastkové ciele. V tretej kapitole sú uvedené metódy, ktoré boli použité na dosiahnutie stanovených cieľov. Štvrtá – posledná kapitola sa venuje charakteristike vybranej spoločnosti, využívaniu nehnuteľnosti na zníženie základu dane a definovanie nákladov a výnosov, ktoré bezprostredne súvisia s vlastníctvom nehnuteľnosti a ich vplyv na DPH.

### **Kľúčové slová:**

daň z príjmov, daň z pridanej hodnoty, nehnuteľnosť, odpisy, základ dane, daň na vstupe, daň na výstupe

## **ABSTRACT**

PEREIOVÁ, Michaela: Taxation of real estate from the perspective of income tax and VAT. - University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy, DDP NHF. - Thesis Supervisor: Ing. Marcela Rabatinová, PhD. - Bratislava: NHF EU, 2014, p. 52

The aim of the thesis is to analyze the impact of real estate utilized in business to body corporate income tax and VAT. The thesis is divided into 4 chapters. For a better overview it contains 4 schemes, 3 charts and 21 tables. Tables are used predominantly in the practical part in order to see the calculated data clear. The first chapter is devoted to the legislative definition of a real estate in terms of the income tax and VAT law in the Slovak Republic. In addition, the problem is briefly described in the three selected EU countries. In the next chapter the main objective of the thesis is defined - this is divided into partial intents. The third chapter sets out the methods used to achieve these intents. The Fourth – the last chapter deals with the characteristics of selected company, the use of real estate as means to lower the tax base and the definition of costs and benefits which are directly related to the ownership of the real estate and their impact on VAT.

### **Keywords:**

Income tax, VAT, real estate, depreciation, tax base, input tax, output tax

# Obsah

Úvod.....	1
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí.....	3
1.1 Nehnuteľnosť .....	3
1.1.1 Financovanie nehnuteľnosti.....	4
1.2 Nehnuteľnosť z pohľadu zákona o dani z pridanej hodnoty.....	8
1.3 Nehnuteľnosť z pohľadu zákona o dani z príjmov .....	13
1.3.1 Odpisy nehnuteľnosti.....	16
1.3.2 Vyradenie nehnuteľnosti.....	19
1.3.3 Príjmy oslobodené od dane.....	21
1.4 Vymedzenie a zdaňovanie nehnuteľností v EÚ.....	22
1.4.1 Česká republika.....	22
1.4.2 Veľká Británia .....	24
1.4.3 Nemecko .....	25
2 Cieľ práce.....	26
3 Metodika práce a metódy skúmania .....	27
4 Výsledky práce a diskusia.....	28
4.1 Charakteristika spoločnosti XY s.r.o. ....	28
4.2 Štruktúra výnosov a nákladov spoločnosti XY.....	28
4.3 Základ dane a daňová povinnosť .....	41
4.4 Vplyv zrýchleného odpisovania a prerušenie odpisovania.....	43
nehnuteľnosti na základ dane.....	43
Záver .....	50
Použitá literatúra.....	53

# Úvod

Jedným z najzákladnejších prípadov vlastníctva v histórii ľudskej spoločnosti je vlastníctvo nehnuteľnosti. S kúpou, predajom, nájmom, prípadne výmenou nehnuteľnosti sa spája prevod určitých práv. Presné definovanie práv v písomnej forme je veľmi dôležité. Nehnuteľnosť je trvácna a taktiež práva s ňou spojené majú vo väčšine prípadov dlhodobý charakter. Samozrejme neexistuje tu problém so skladovaním a taktiež si nevieme predstaviť fyzickú krádež budovy či pozemku. Ale je samozrejme možné ukradnúť nehnuteľnosť podvodným zápisom v katastri nehnuteľností.<sup>1</sup>

Na slovenskom realitnom trhu je v dnešnej dobe množstvo neobsadených administratívnych priestorov rôznych štandardov. Každý nájomca takéhoto priestoru má špecifické predstavy a potreby o kancelárskom priestore a tiež o službách k tomu ponúkaných. Práve teraz v období hospodárskej a hlavne realitnej krízy je pre vlastníkov takýchto nehnuteľností dôležité udržiavať dobré vzťahy, rozširovať portfólio svojich služieb a zvyšovať technickú úroveň budovy. V období ekonomickej krízy sa všetci snažia čo najviac znižovať náklady ale nie na úkor kvality a to je veľmi ťažké. Je veľmi dôležité vedieť kde je ušetriť možné a naopak, kde sa šetriť neoplatí.<sup>2</sup>

Dane ovplyvňujú v značnej miere každé podnikanie a podnikateľ by preto mal zvažovať všetky aspekty vopred a poznať základné informácie o rozsahu a výške daňových povinností. V tejto práci definujeme, aký vplyv má nehnuteľnosť na daň z pridanej hodnoty a daň z príjmu t.j. akým spôsobom využívanie nehnuteľnosti na podnikanie vplýva na DPH a daň z príjmov. Poukážeme na to, čo všetko môžeme považovať za daňovo uznateľný výdavok, čo je od dane oslobodené a na aké daňové povinnosti nesmieme zabudnúť.

V prvej časti práce sa budeme venovať teoretickému vymedzeniu vplyvu nehnuteľnosti v podnikaní na daňovú povinnosť podnikateľského subjektu. V úvode kapitoly si všeobecne definujeme nehnuteľnosť podľa občianskeho zákonníka. Priblížime si, aké druhy nehnuteľností vo všeobecnosti poznáme, kto môže byť vlastníkom nehnuteľnosti a akým spôsobom je nehnuteľnosť možné nadobudnúť – financovať.

V druhej kapitole si definujeme hlavný cieľ práce a rozdelíme ho na čiastkové

---

<sup>1</sup> BÓB, J.: *Vlastníctvo nehnuteľností a majetkové dane*. [online] In: *Nehnuteľnosti a Bývanie*, február 2011, ISSN 1336-944 [Cit. 15.03.2014]. Dostupné na:

[http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2011-2/paper5.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2011-2/paper5.pdf)

<sup>2</sup> MRVOVÁ, M. – ZÚBKOVÁ, M.: *Komerčné nehnuteľnosti – potreba, ponuka, správa*. . [online] In: *Nehnuteľnosti a Bývanie*, január 2011, ISSN 1336-944 [Cit. 15.03.2014]. Dostupné na:

[http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2012-1/paper4.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2012-1/paper4.pdf)

ciele, ktoré nám pomôžu hlavný cieľ dosiahnuť. Na to, aby sme mohli dosiahnuť stanovený cieľ je potrebné si určiť metódy, podľa ktorých budeme postupovať. Tejto problematike sa venuje tretia kapitola, v ktorej sú presne popísané metódy použité v práci.

V záverečnej kapitole si stručne charakterizujeme vybraný podnikateľský subjekt. Ukážeme si jeho skutočnú situáciu a podľa nadobudnutých teoretických poznatkov sa pokúsime použiť iné možnosti v súlade s legislatívou, pomocou ktorých by si mohol podnikateľský subjekt znížiť svoju daňovú povinnosť.

A na záver všetky zistené skutočnosti porovnáme so skutočným stavom a navrhujeme prípadné riešenia prospešné pre vybraný podnikateľský subjekt.

# 1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

## 1.1 Nehnutel'nosť

Najzákladnejšou charakteristikou nehnuteľnej veci je jej nehybnosť, čiže pevné spojenie. Podľa občianskeho zákonníka Slovenskej republiky sú nehnuteľnosťami „pozemky a stavby spojené zo zemou pevným základom.“<sup>3</sup> Každá nehnuteľnosť musí byť zapísaná v katastri na liste vlastníctva príslušného katastrálneho územia.

Najtypickejším príkladom nehnuteľnosti je pozemok. Má zopár nezvyčajných vlastností. Jednou z týchto najtypickejších vlastností je imobilnosť. Pozemok nie je možné presťahovať, je pevnou súčasťou povrchu Zeme. Ďalšou vlastnosťou pozemku je jeho nenahraditeľnosť a unikátnosť, každý je jedinečný svojou veľkosťou, spádom terénu, umiestnením a nemôže byť len tak nahradený iným, ktorý by bol úplne rovnaký. Pozemkový fond je veľmi trvácny. Ako časť zemského povrchu je v podstate nezničiteľný, ale je degradovateľný. Pozemky môžeme v podstate považovať aj za „dar“, neznášame náklady na ich tvorbu.

Aj pre ostatné druhy nehnuteľností – domy, byty, rekreačné objekty, výrobné haly, nákupné strediská, obchody, pozemky s poľnohospodárskou pôdou, lúkami alebo lesmi atď. platí určitá kombinácia spomínaných vlastností. „Ako príklad uvedieme budovy, ktoré síce nie sú nezničiteľné, ale mnohé z nich prežívajú storočia, mnohé majú unikátnu, neopakovateľnú a nenahraditeľnú hodnotu a polohu. Vzhľadom k dlhodobej úžitkovej hodnote na mnohých budovách náklady na ich výstavbu znášali predchádzajúce generácie. Budovy nie sú síce „darom“ ako je to u pozemkov, boli vytvorené ľuďmi, avšak majú dlhodobú úžitkovú hodnotu.“<sup>4</sup>

Vlastníkov nehnuteľností môžeme rozdeliť do troch základných skupín<sup>5</sup>. Prvými vlastníckmi nehnuteľností sú vlastníci zo súkromného sektora. Patria sem rôzne podnikateľské subjekty, či už podnikatelia súkromníci alebo obchodné spoločnosti, ktoré podnikajú v rôznych oblastiach, ako napríklad poľnohospodárstvo, priemysel, doprava, služby a taktiež aj investičné spoločnosti, penzijné a iné investičné fondy. Medzi

---

<sup>3</sup> Predpis č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník §119 ods. 2

<sup>4</sup> BÓB, J.: *Vlastníctvo nehnuteľností a majetkové dane*. [online] In: *Nehnutel'nosti a Bývanie*, február 2011, ISSN 1336-944 [Cit. 15.03.2014]. Dostupné na:

[http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2011-2/paper5.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2011-2/paper5.pdf)

<sup>5</sup> Vlastné rozdelenie

vlastníkov nehnuteľností zo súkromného sektoru patria aj poisťovne, banky, respektíve developérske spoločnosti. Okrem toho, že ich vlastné nehnuteľnosti slúžia na ich vlastné výrobné a administratívne potreby sú pre nich často aj kapitálovým zdrojom. Vlastníctvo určitých významných pozemkov alebo budov je súčasťou prestíže takýchto spoločností.

Druhou skupinou vlastníkov nehnuteľností je verejný sektor. Do tejto skupiny zaraďujem nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve vlády, ústredných štátnych orgánov, miestnych orgánov verejnej správy, štátnych podnikov a taktiež priestory, ktoré využívajú ozbrojené zložky štátu. Vlastníctvo takýchto nehnuteľností slúži najmä na zabezpečenie viacerých celospoločenských funkcií v rámci výkonnej moci.

Do tretej skupiny vlastníkov nehnuteľností patria fyzické – súkromné osoby. Ide najmä o vlastníctvo domov a pozemkov, ktoré k nim prislúchajú. Jednotliví vlastníci takýchto nehnuteľností tvoria významnú časť celkového počtu vlastníkov nehnuteľností. Pre väčšinovú časť tejto skupiny je súkromné vlastníctvo nehnuteľnosti formou riešenia vlastného bývania, či už trvalého alebo rekreačného a pre tú menšiu časť znamená zabezpečenie pasívneho príjmu alebo prevenciu voči inflácii.

Stavby môžeme rozdeliť na tri základné skupiny<sup>6</sup>. Do prvej skupiny môžeme zaradiť stavby určené na bývanie, do druhej skupiny stavby určené na komerčné účely a do tretej skupiny ostatné stavby, ako sú napríklad skleníky, či rekreačné alebo záhradné chaty. „Pojem komerčná nehnuteľnosť sa vzťahuje na budovy alebo pozemky, ktoré majú generovať zisk, a to buď kapitálový alebo z výnosov z prenájmu.“<sup>7</sup>

### *1.1.1 Financovanie nehnuteľnosti*

Právnické a fyzické osoby, ktoré ku svojej činnosti potrebujú vyhovujúce priestory, majú v dnešnej dobe hneď niekoľko možností ako ich získať. Každá z nich obsahuje výhody, nevýhody a skryté riziká. Spomínanými možnosťami sú kúpa nehnuteľnosti za vlastné prostriedky, kúpa nehnuteľnosti s použitím bankového úveru, kúpa nehnuteľnosti na leasingové splátky alebo iba prenájom nehnuteľnosti na určitú dobu<sup>8</sup>.

Iným aspektom pohľadu sú daňovo uznané náklady. Ak porovnáme spôsob odpisovania kúpenej nehnuteľnosti do nákladov s nákladmi za prenájom tejto

---

<sup>6</sup> Vlastne rozdelenie

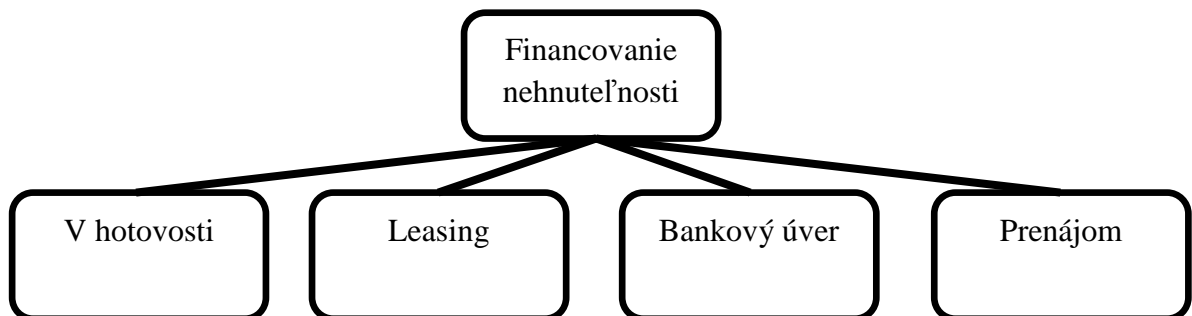
<sup>7</sup> WIKIPEDIA THE FREE ENCYKLOPEDIA: *Commercial property*. [online]. Dostupné na: <http://en.wikipedia.org/wiki/Commercial>

<sup>8</sup> TRH: *Financovanie nehnuteľností*. [online]. Dostupné na: <http://www.trh.sk/clanky/financie/financovanie-nehnutelnosti-4.html>

nehnutelnosti, zistíme, že zaplatenú kúpnu cenu si do nákladov spoločnosť bude rozdeľovať 20 rokov po celú dobu odpisovania. Suma plateného nájomného ale ide do nákladov v období, ktorého sa týka a nevzniká tu výrazný časový posun medzi výdavkom a vzniknutým nákladom.

Z právneho hľadiska pri kúpe za vlastné prostriedky alebo na úver prechádza vlastníctvo k nehnuteľnosti po uzatvorení kúpnej zmluvy a následnom prepise. Pri nájme nehnuteľnosti vlastníctvo na nájomcu neprechádza. Prenajatie priestorov je preto logicky lacnejšie z krátkodobého hľadiska, avšak z dlhodobého hľadiska je nutné porovnať celkové náklady na nájomné s nákladmi, ktoré by vznikli kúpou týchto priestorov.

Schéma č. 1: *Financovanie nehnuteľnosti*



Zdroj: Vlastné spracovanie

### Kúpa nehnuteľnosti v hotovosti<sup>9</sup>

Kúpa nehnuteľnosti za vlastné prostriedky je klasická možnosť zvažovania: “čo si môžem dovoliť za peniaze, ktoré mám zarobené.” Modernejšie podnikateľské myslenie je však založené na úvahe o cene vlastných prostriedkov a o cene ostatných možností, ako napríklad cene úveru. Ak je spoločnosť schopná zhodnocovať vlastné zdroje vyšším výnosovým percentom ako je percento úrokovej sadzby prijatého úveru, potom je výhodnejšie si úver zobrať a z prevádzkových výnosov ho splácať.

### Leasing nehnuteľnosti

Leasing nehnuteľností umožňuje používať nehnuteľnosť, ktorá je vo vlastníctve leasingovej spoločnosti, spravidla dlhodobo na dobu určitú. Prijemca leasingu používa predmet leasingu a platí leasingovej spoločnosti splátky. Prenajímaný objekt je až do umorenia všetkých splátok v majetku leasingovej spoločnosti a tá vďaka tomu môže

<sup>9</sup> TRH: *Financovanie nehnuteľností*. . [online]. Dostupné na: <http://www.trh.sk/clanky/financie/financovanie-nehnutelnosti-4.html>

akceptovať i rizikovejšieho klienta. Leasingová spoločnosť Vám tak môže ponúknuť atraktívnejšie podmienky než banka. A k tomu na dlhšiu dobu splatnosti – osem až dvadsať rokov. Pritom po celú dobu využívate nehnuteľnosť ako keby ste ju vlastnili. Môžete objekt bežne ďalej prenajať, pokiaľ ho sami celkom nevyužívate alebo je prenájom priamo predmetom Vašej podnikateľskej činnosti. Podľa zvoleného leasingového modelu prechádza na konci leasingu vlastníctvo predmetu leasingu na príjemcu leasingu a z tohto pohľadu môžeme zjednodušene prirovnať finančný leasing k dlhodobému úveru alebo je tento predmet vrátený poskytovateľovi leasingu (čiže leasingovej spoločnosti). Leasing nehnuteľností je cestou k realizácii podnikateľských zámerov s menším objemom vlastného kapitálu.

#### Výhody leasingu nehnuteľností<sup>10</sup>

Nielen podnikatelia a veľké firmy, ale i verejný sektor ťažia z celého radu výhod, ktoré leasing nehnuteľností ponúka. Medzi hlavné prednosti leasingu nehnuteľností patria:

- Jeho dostupnosť, a to i pri nedostatku vlastného kapitálu.
- Pružnosť v reakcii na platobnú schopnosť klienta.
- Priaznivý vplyv na cash flow a likviditu.
- Umožnenie súbehu nákladov a výnosov a zjednodušenie účtovníctva leasingového nájomcu.
- Možnosť zaradiť leasingové splátky do nákladov a znížiť základ pre výpočet dane z príjmu.
- Po celú dobu je možné užívať nehnuteľnosť ako keby ste ju vlastnili.
- Možnosť financovať investíciu z následnej produkcie.

#### Bankový úver<sup>11</sup>

Financovanie komerčných nehnuteľností je produkt, ktorý ponúka obchodné príležitosti pre korporátne spoločnosti. Financovanie komerčných nehnuteľností zahŕňa akvizičné, stavebné a investičné úvery. Tieto úvery sa obvykle splácajú na dlhodobej báze z príjmov plynúcich z nájomného pri retailových a logistických projektoch, kancelárskych priestoroch, resp. z predaja bytov pri rezidenčných projektoch. Financovanie komerčných

---

<sup>10</sup> ERSTE GROUP IMMOBILIAR: *Výhody leasingu nehnuteľností*. [online]. Dostupné na: [http://www.erstegroupimmobiliar.sk/sk/Vyhody-leasingu-nehnut/Financ\\_nehnut](http://www.erstegroupimmobiliar.sk/sk/Vyhody-leasingu-nehnut/Financ_nehnut)

<sup>11</sup>VÚB BANKA: *Financovanie komerčných nehnuteľností*. [online]. Dostupné na: <http://www.vub.sk/pre-firmy/uvery-financovanie/financovanie-komercnych-nehnutelnosti/>

nehnutelností je štruktúrované financovanie, kde príjemcom úveru je väčšinou účelovo zriadená spoločnosť, ktorá nevykonáva žiadne ďalšie aktivity.

Financovanie komerčných nehnuteľností banka poskytuje hlavne:

- Developerom.
- Investorom do nehnuteľností.
- Korporátnym klientom.
- Stavebným firmám.
- Komerčným klientom.

### Hlavné zásady financovania nehnuteľností

Úver je poskytovaný maximálne vo výške 70% z hodnoty celkových nákladov, čiže vlastný kapitál musí byť v minimálnej výške 30% a musí byť prednostne použitý pred prvým čerpaním úveru. Taktiež pomer úveru k hodnote nehnuteľnosti je v maximálnej výške 70 %. Klient musí mať uzavreté zmluvy o budúcich nájomných zmluvách a minimálna požiadavka na úrokové krytie je 110% už od prvého roku splácania úveru. Doba trvania investičného úveru je maximálne 5 rokov, vo výnimočných prípadoch až do 7 rokov v závislosti od kvality budovy, podmienok nájomnej zmluvy, trhových podmienok, nájomcov a koeficientu krytia dlhovej služby. Úver je možné predčasne splatiť.

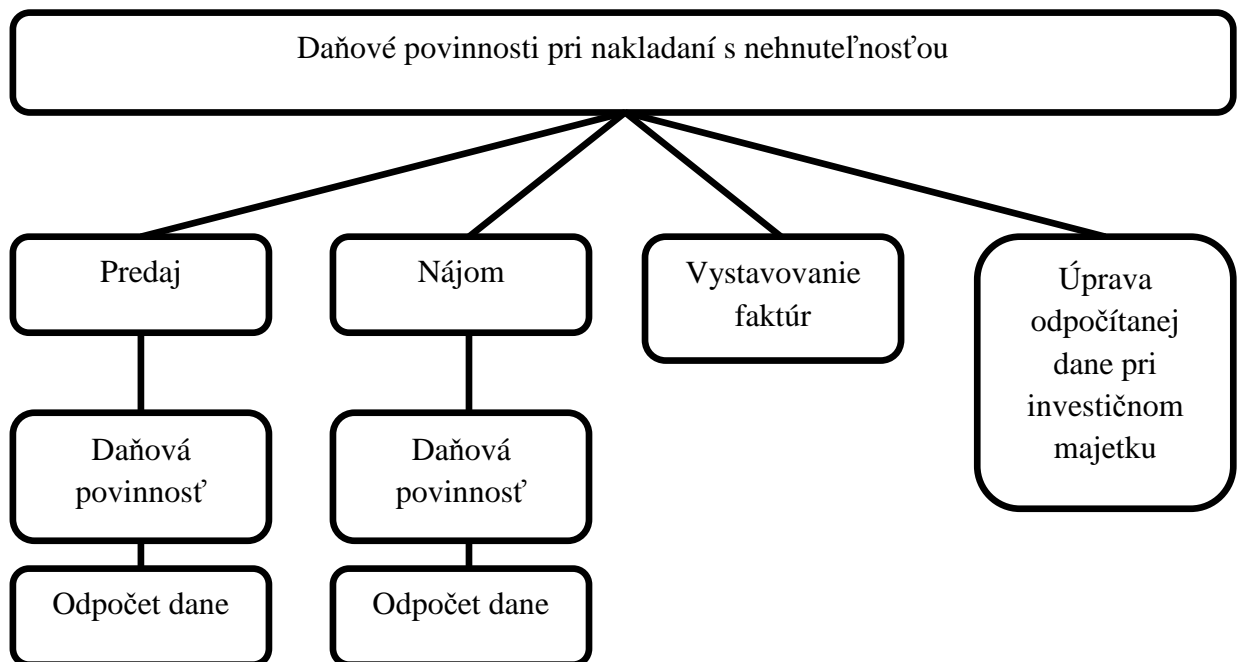
### Prenájom

Významnou súčasťou podnikania je dnes poskytovanie nebytových priestorov na prenájom. Na jednej strane umožňuje vlastníkom nehnuteľností získať príjem z prenájmu a na strane druhej dáva možnosť podnikateľom, ktorí nemajú vlastný priestor, prevádzkovať ich podnikateľskú činnosť. Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje na Slovensku zákon č. 116/1990 zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájom nebytových priestorov vzniká na základe zmluvného vzťahu. Môže byť dohodnutý na čas určitý alebo neurčitý. Zmluvu o nájme a podnájme môžu uzavrieť fyzické, právnické, tuzemské aj zahraničné osoby. Zmluva musí byť písomná, musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku nájomného, splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia a čas, na ktorý sa zmluva uzatvára. V prípade, že prenajímateľ je platiteľ DPH, v zmluve by malo byť uvedené, či je nájomné oslobodené od daňovej povinnosti, alebo je daň z príjmu uplatňovaná.

## 1.2 Nehnutelnosť z pohľadu zákona o dani z pridanej hodnoty

Nehnutelnosť nie je v zákone o dani z pridanej hodnoty osobitne definovaná. Podľa § 8 ods. 1 písm. a) je nehnuteľnosť tovarom. Podľa § 8 ods. 1 písm. b) je dodaním tovaru aj dodanie stavby alebo jej časti na základe zmluvy o dielo alebo inej obdobnej zmluvy.<sup>12</sup>

**Schéma č. 2: Prehľad daňových povinností pri nakladaní s nehnuteľnosťou z pohľadu zákona o DPH**



Zdroj: Vlastné spracovanie

### Predaj nehnuteľnosti

Postup pri dodaní a nájme nehnuteľnosti upravuje § 38 zákona o dani z pridanej hodnoty. Podľa § 38 ods. 1 je dodanie nehnuteľnosti po piatich rokoch od prvej kolaudácie oslobodené od dane, platiteľ dane sa však môže rozhodnúť, že dodanie nehnuteľnosti zdaní. Do piatich rokov od prvej kolaudácie dodanie nehnuteľnosti vždy podlieha dani.

„Dodanie pozemku sa posudzuje podľa toho, či je predmetom dodania stavebný pozemok alebo pozemok, ktorý podľa § 43h zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) nespĺňa kritériá stavebného pozemku. Dodanie pozemku (okrem stavebného) je oslobodené od dane, dodanie stavebného pozemku podlieha dani. Ak sa

<sup>12</sup>§ 8 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v z. n. p.

stavebný pozemok dodáva so stavbou, uplatní sa na jeho dodanie rovnaký režim ako na stavbu.<sup>13</sup>

### Daňová povinnosť

Pri dodaní nehnuteľnosti vzniká daňová povinnosť dňom, keď je nehnuteľnosť odovzdaná do užívania, ak je tento deň skorší ako deň zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Pri dodaní stavby na základe zmluvy o dielo alebo inej obdobnej zmluvy je dňom dodania deň odovzdania stavby. V prípade, že je platba prijatá ešte pred dodaním nehnuteľnosti, daňová povinnosť vzniká v ten deň, keď je platba prijatá.<sup>14</sup>

### Nájom nehnuteľnosti

Nájom nehnuteľnosti je podľa § 9 zákona o DPH dodaním služby a podľa § 38 ods. 3 patrí medzi činnosti oslobodené od dane s výnimkou nájmu:

- v ubytovacích zariadeniach,
- priestorov na parkovanie,
- trvalo inštalovaných zariadení a strojov,
- bezpečnostných schránok.

Platiteľ dane, ktorý prenajíma nehnuteľnosť alebo jej časť inému platiteľovi dane, sa podľa § 38 ods. 5 zákona o dani z pridanej hodnoty môže rozhodnúť, či nájom bude zdaňovať alebo nie. Ak platiteľ prenajíma nehnuteľnosť viacerým platiteľom, nemusí u všetkých platiteľov postupovať rovnako. Ak tuzemský platiteľ prenajíma nehnuteľnosť zahraničnému podnikateľovi, ktorý nie je v tuzemsku identifikovaný pre daň čiže je neplatiteľom, je povinný dodanú službu nájmu oslobodiť od dani z pridanej hodnoty. Ak zahraničný podnikateľ prenajíma tuzemskému platiteľovi nehnuteľnosť, ktorú vlastní v tuzemsku, miesto dodania služby nájmu je tam, kde sa nehnuteľnosť nachádza, teda na území Slovenska. V tomto prípade sa prenos daňovej povinnosti neuplatní, zahraničná osoba dodáva službu podľa § 38 ods. 3 zákona o dani z pridanej hodnoty oslobodenú od dane. Ak platiteľ nehnuteľnosť, pri kúpe ktorej bola odpočítaná daň a ktorá je zahrnutá do obchodného majetku, poskytne na svoju osobnú spotrebu alebo osobnú spotrebu

---

<sup>13</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť z pohľadu zákona o dani z DPH*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohlada-zakona-o-DPH\\_DUPP29439.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohlada-zakona-o-DPH_DUPP29439.aspx)

<sup>14</sup> Zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty § 19 ods. 4

zamestnancov, dodá službu za protihodnotu. Podľa § 9 ods. 2 zákona o dani z pridanej hodnoty sa za dodanie služby za protihodnotu považuje aj užívanie hmotného majetku, ktorý je vo vlastníctve platiteľa a pri ktorého kúpe bola daň úplne alebo čiastočne odpočítateľná, na osobnú spotrebu platiteľa dane alebo jeho zamestnancov.<sup>15</sup>

### Vznik daňovej povinnosti

Nájom je opakovane dodávaná služba a podľa zákona je definovaná ako dodanie rovnakého druhu služby v opakovaných dohodnutých lehotách. Opakovane poskytovanú službu považujeme za dodanú najneskôr v posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Platiteľ si môže určiť ako deň dodania aj iný deň v rámci dohodnutého obdobia. Deň, ktorý je uvedený prenajímateľom ako deň dodania vo faktúre, je pre platiteľa dňom vzniku daňovej povinnosti a pre nájomcu dňom vzniku práva na odpočítanie dane. Ak sa prenajímateľ s nájomcom dohodnú na platbe za dlhšie obdobie ako je 12 kalendárnych mesiacov, služba sa považuje za dodanú najneskôr posledným dňom 12. mesiaca. To či naozaj dôjde k zaplateniu nie je dôležité pre určenie dňa dodania. V prípade, ak dôjde k zaplateniu pred dodaním služby, daňová povinnosť vzniká dňom prijatia platby.<sup>16</sup>

### Základ dane<sup>17</sup>

Pri poskytnutí služby nájmu je základom dane všetko, čo je protihodnotou, ktorú dodávateľ služby prijal za dodanie tovaru alebo služby, zníženú o daň. Aj náklady súvisiace s dodávanou službou sa zahŕňajú do základu dane.

Platiteľ dane – prenajímateľ, sa musí rozhodnúť či do základu dane:

- zahrnie do stanovenej ceny nájmu všetky náklady, teda aj dodané tovary a služby, ktoré súvisia s nájmom ako napríklad elektrická energia, teplo, voda, plyn, telekomunikačné služby a pod.
- osobitne stanoví. cenu za m<sup>2</sup> prenajatej plochy a samostatne cenu za dodávané tovary a služby, ktorých cenu určí podľa skutočnej spotreby.

V prvom prípade je zmluvne stanovená pevná cena nájmu a v druhom prípade platiteľ dodáva službu nájmu a zároveň obstaráva aj tovary a služby, ktoré nájomcovi prefakturuje.

---

<sup>15</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť z pohľadu zákona o dani z DPH*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohladu-zakona-o-DPH\\_DUPP29439.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohladu-zakona-o-DPH_DUPP29439.aspx)

<sup>16</sup> Zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v z. n. p., § 19

<sup>17</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť z pohľadu zákona o dani z DPH*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohladu-zakona-o-DPH\\_DUPP29439.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohladu-zakona-o-DPH_DUPP29439.aspx)

### Vyhotovovanie faktúr

Dodávateľ nájmu je povinný vystaviť faktúru najneskôr do 15 dní od vzniku daňovej povinnosti. Pri fakturácii nájmu môže platiteľ vyhotoviť faktúry definované v § 74 zákona o dani z pridanej hodnoty:

- dohodu o platbách nájomného, ktorá je súčasťou nájomnej zmluvy,
- dohodu o platbách, ktorá je súčasťou zmluvy o dodaní elektriny, plynu, vody, tepla, ak dohoda o platbách pokrýva obdobie najviac 12 kalendárnych mesiacov,

### Odpočítanie dane<sup>18</sup>

Postup pri odpočítaní dane uplatňuje platiteľ dane – prenajímateľ, podľa toho, komu prenajíma nehnuteľnosť alebo jej časť:

- platiteľom, ktorým nájom zďaňuje – môže si odpočítať daň v plnej výške,
- neplatiteľom, ktorým nájom musí dodávať v režime oslobodenia od dane – nemôže si odpočítať daň,
- platiteľom aj neplatiteľom, pričom uplatňuje obidva režimy – odpočíta si daň v pomernej výške (koeficientom).

### Úprava odpočítanej dane pri investičnom majetku

V podstate ide i to, že podnikateľ musí vedieť na aký účel bude investičný majetok používať už, keď investičný majetok nadobudne alebo si ho vytvorí vlastnou činnosťou. Teda či bude používať tento majetok výlučne na podnikateľské účely alebo iba na účely, ktoré sú oslobodené od dane, prípadne ak chce používať majetok aj na podnikateľské účely aj na činnosti od dane oslobodené súčasne, musí stanoviť pomer v akom si bude mať právo odpočítať daň. Ak sa v období nasledujúcom po období, v ktorom investičný majetok nadobudol rozhodne zmeniť účel užívania investičného majetku alebo jeho pomer, musí upraviť daň pri investičnom majetku, ktorú už odpočítal, prípadne ešte neodpočítal.

Podľa §54 ods. 3 zákona o DPH sa zmenou účelu použitia investičného majetku rozumie, ak platiteľ<sup>19</sup>:

- a) investičný majetok pri ktorom odpočítal daň, používa na dodávky tovarov alebo

---

<sup>18</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť z pohľadu zákona o dani z DPH*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohladu-zakona-o-DPH\\_DUPP29439.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohladu-zakona-o-DPH_DUPP29439.aspx)

<sup>19</sup> Zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v z. n. p., § 54

služieb bez možnosti odpočítania dane alebo na dodávky tovarov a služieb s možnosťou pomerného odpočítania dane.

- b) investičný majetok, pri ktorom nemohol odpočítať daň, používa na dodávky tovarov alebo služieb s možnosťou odpočítania dane alebo na dodávky tovarov a služieb s možnosťou pomerného odpočítania dane.
- c) investičný majetok, pri ktorom odpočítal pomernú výšku dane, používa na dodávky tovarov alebo služieb s možnosťou odpočítania dane alebo na dodávky tovarov alebo služieb bez možnosti odpočítania dane; za zmenu účelu použitia investičného majetku, pri ktorom platiteľ odpočítal pomernú výšku dane, považuje sa aj zmena výšky koeficientu o hodnotu vyššiu ako 0,1.

Za investičný nehnuteľný majetok na účely tohto zákona sú považované „budovy, stavebné pozemky, byty a nebytové priestory, nadstavby budov, prístavby budov a stavebné úpravy budov, bytov a nebytových priestorov, ktoré si vyžadovali stavebné povolenie podľa osobitného predpisu.“<sup>20</sup> Obdobie pre úpravu odpočítanej dane tohto nehnuteľného majetku je 20 kalendárnych rokov, toto obdobie začína plynúť v tom roku v ktorom bol tento majetok uvedený do užívania. Úprava sa vykonáva vždy v poslednom zdaňovacom období toho roka, v ktorom zmena nastala.

Na úpravu odpočítanej dane postupujeme podľa vzorca z prílohy č. 1 k zákonu č. 222/2004 Z.z.

$$DD = \frac{DV \times (A - B)}{20} \times R$$

DD – výsledok úpravy odpočítanej dane; ak je číslo kladné musí daňovník túto hodnotu dodatočne zdaňovať, ak je záporné môže požiadať o vrátenie tejto čiastky.

DV – daň vzťahujúca sa na obstarávaciu cenu investičného majetku alebo vlastných nákladov investičného majetku

A – je číslo od 0 do 1, ktoré je podielom vyjadrujúcim výšku dane, ktorú platiteľ mal právo naposledy odpočítať pri investičnom majetku, k výške dane vzťahujúcej sa na obstarávaciu cenu investičného majetku alebo vlastným nákladom investičného majetku; vypočítaný podiel sa zaokrúhľuje na dve desatinné miesta nahor

B – je číslo od 0 do 1, ktoré je podielom vyjadrujúcim výšku dane, ktorú platiteľ môže odpočítať pri investičnom majetku, k výške dane vzťahujúcej sa na obstarávaciu cenu investičného majetku alebo vlastným nákladom investičného majetku v kalendárnom roku,

<sup>20</sup> Zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty § 54

v ktorom nastanú dôvody na odpočítanie dane podľa § 54 alebo §54a alebo súbežne podľa § 54 a 54a

R – udáva počet kalendárnych rokov, ktoré ešte zostávajú do skončenia obdobia na úpravu dane aj vrátanie roka, v ktorom zmena nastala

### 1.3 Nehnutel'nosť z pohľadu zákona o dani z príjmov

Na účely zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v z. n. p. („ďalej iba ZDP“) môžeme nehnuteľnosť považovať za hmotný majetok, ktorý je podľa tohto zákona rozdelený na hmotný majetok, ktorý je možné odpisovať a to v § 22 ods. 2 písm. b), ktorý hovorí, že takýmto nehnuteľným majetkom môžu byť „budovy alebo iné stavby, okrem prevádzkových banských diel a drobných stavieb na lesnej pôde slúžiacich na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva a oplotení, slúžiacich na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva,“<sup>21</sup> a na hmotný majetok, ktorý nie je možné odpisovať. Tento majetok je definovaný v § 23 tohto zákona a sú nim napríklad pozemky.

Na účely zákona o dani z príjmov je veľmi dôležité členiť stavby aj z hľadiska času trvania, podľa ktorého určujeme spôsob odpisovania stavieb. Stavby, pri ktorých nie je obmedzený čas trvania, sa odpisujú podľa § 27 alebo § 28 v 4. odpisovej skupine. Výnimkou sú<sup>22</sup>:

- drobné stavby vymedzené v § 139b stavebného zákona, ktoré sa odpisujú v 3. odpisovej skupine, pre ktorú je doba odpisovania 12 rokov,
- stavby uvedené v položke 3-22 prílohy č. 1 zákona o dani z príjmov, ktoré sa odpisujú v 3. odpisovej skupine,
- technické zhodnotenie nehnuteľných kultúrnych pamiatok uvedené v položke 2-4, 2-5 a 2-41 prílohy č. 1 zákona o dani z príjmov, ktoré sa odpisuje v 2. odpisovej skupine, pre ktorú je doba odpisovania 6 rokov.

Stavby, pri ktorých je vopred obmedzený čas trvania, nazývané aj dočasné stavby sa odpisujú časovou metódou v súlade s § 26 ods. 6 zákona o dani z príjmov počas doby trvania stanovenej zákonom č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

<sup>21</sup> Zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty § 19 ods. 4

<sup>22</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutel'nosť v zákone o dani z príjmov*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutel'nost-v-zakone-o-dani-z-prijmov\\_DUPP29437.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutel'nost-v-zakone-o-dani-z-prijmov_DUPP29437.aspx)

Pri týchto stavbách je potrebné preukázať predpokladanú dobu užívania a to už v čase ich zaradenia do užívania, či už kolaudačným rozhodnutím, projektovou dokumentáciou alebo iným vhodným dokladom.

Budovy a stavby môžu mať za určitých podmienok aj charakter zásob. Ide o nehnuteľnosti nakúpené za účelom ďalšieho predaja, posudzované pre uplatnenie do daňových výdavkov ako tovar. Tovarom môžu byť budovy a stavby len za predpokladu, že sú predávané v nezmenenom stave, tzn. bez vykonania opráv alebo technického zhodnotenia a nie sú daňovníkom používané alebo prenajímané.<sup>23</sup>

Pri budovách a stavbách je potrebné odlišovať zariadenia chápané ako súčasť stavby, ktoré sa odpisujú spolu so stavbou v rovnakej odpisovej skupine, od zariadení, ktoré sú i napriek ich pevnému spojeniu so stavbou samostatnými technologickými zariadeniami a odpisujú sa samostatne. Ide o rozčlenenie stavby na jej stavebnú časť a technologickú časť. Uvedenú problematiku rieši pokyn Ministerstva financií SR č. 3400/1998-62 uverejnený vo Finančnom spravodajcovi č. 3/1998.<sup>24</sup>

### Drobné stavby<sup>25</sup>

Osobitnou kategóriou sú drobné stavby vymedzené v stavebnom zákone, ktoré sú od roku 2000 zaradené do 3. odpisovej skupiny a odpisujú sa 12 rokov. Drobnými stavbami podľa stavebného zákona sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to:

- prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 5 m,
- podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a hĺbka 3 m, napríklad pivnice a žumpy.

### Pozemky

Vzhľadom na to, že pozemky sú hmotný majetok, ktorý je na účely zákona o dani z príjmu vylúčený z odpisovania, je pre nás zaujímavý až v čase jeho vyradenia z majetku.. Daňovo uznateľnými nákladmi je vstupná cena ale až pri predaji pozemku. Je tu ale obmedzenie podľa ktorého si do daňovo uznateľných výdavkov možno zahrnúť vstupnú

---

<sup>23</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť v zákone o dani z príjmov*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-v-zakone-o-dani-z-prijmov\\_DUPP29437.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-v-zakone-o-dani-z-prijmov_DUPP29437.aspx)

<sup>24</sup> EPI.SK. *Vybrané problémy odpisovania hmotného majetku*. . [online]. Dostupné na: <http://www.epi.sk/Main/Default.aspx?Template=~Main/TPrintWithHeader.ascx&phContent=~EDL/ShowArticlePrint.ascx&ArticleId=24674>

<sup>25</sup> Zákon č 50/ 1976 Stavebný zákon § 139b ods. 6 a 7

cenu len do výšky príjmu z predaja. Prípadná strata z predaja nie je daňovo uznateľným výdavkom. Toto obmedzenie ale neplatí pre pozemky dotknuté ťažbou. Pri týchto pozemkoch je strata z predaja súčasťou základu dane.<sup>26</sup>

### Vstupná cena

Pre uplatňovanie daňových výdavkov spojených s obstaraním alebo s užívaním nehnuteľnosti je veľmi dôležité správne ju oceniť. Podľa toho sa potom odvíja výška daňových odpisov, či zostatkových cien pri predaji alebo vyradení. Väčšinou platí, že čo nie je súčasťou ocenenia nehnuteľnosti pri jej ocenení, to je prevádzkovým nákladom. Daňové ocenenie hmotného majetku je vstupnou cenou. Vstupnou cenou nehnuteľnosti (môže byť)<sup>27</sup>:

a) **obstarávacia cena** je cena, za ktorú bol majetok obstaraný a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

b) **vlastné náklady** sú všetky preukázané priame náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú k nehnuteľnosti obstarávanej vo vlastnej réžii.

c) **reprodukčná obstarávacia cena** je cena, za ktorú by sa nehnuteľnosť obstarala v čase, keď sa o nej účtuje.

d) **suma vo výške pohľadávky** znížená o čiastku už splateného úveru alebo pôžičky: pri nehnuteľnosti nadobudnutej prevodom vlastníckeho práva z dlžníka na veriteľa, ak záväzok dlžníka zabezpečený prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nebol zaplatený, sa pre ocenenie použije hodnota nesplatenej pohľadávky a nie hodnota prevedenej nehnuteľnosti;

e) **daňová zostatková cena** zistená u vkladateľa alebo darcu; nehnuteľnosť nadobudnutá darovaním, ak o nej darca účtoval vo svojom majetku a ide o nehnuteľnosť odpisovanú, sa ocení zostatkovou cenou zistenou u darcu pri jej vyradení v dôsledku darovania, nehnuteľnosť nadobudnutá obchodnou spoločnosťou nepeňažným vkladom, ak o nej vkladateľ účtoval vo svojom majetku, sa ocení zostatkovou cenou zistenou u vkladateľa pri jej vyradení v dôsledku nepeňažného vkladu.

Súčasťou vstupnej ceny nehnuteľnosti je podľa § 25 ods. 2 zákona o dani z príjmov aj technické zhodnotenie v tom zdaňovacom období, v ktorom bolo dokončené a zaradené do užívania.

---

<sup>26</sup> Zákon č. 595/2003 o dani z príjmov § 21 ods. 1 písm. a) a § 19 ods. 3 písm. e)

<sup>27</sup> Zákon č. 595/2003 o dani z príjmov § 25

### Prevádzkové náklady

S nehnuteľnosťou, ktorá je zaradená do obchodného majetku sú spojené aj ďalšie náklady. Ide najmä o výdavky na opravy a údržbu. Opravou je možné odstrániť čiastočné fyzické opotrebovanie prípadne poškodenie budovy a tým predĺžiť jej životnosť.

#### *1.3.1 Odpisy nehnuteľnosti*

Pod odpisovaním majetku rozumieme postupné rozpúšťanie obstarávacej ceny, reprodukčnej ceny alebo vlastných nákladov prislúchajúceho majetku do nákladov počas celej doby jeho životnosti.

Výška odpisu dlhodobého hmotného majetku závisí od obstarávacej ceny (reprodukčnej, či vlastných nákladov) a od odpisovej sadzby. Správne stanovenie odpisovej sadzby majetku je závislé najmä od správneho určenia životnosti daného druhu majetku. Rozumie sa tým časové obdobie, počas ktorého je daný majetok v činnosti vzhľadom na svoje pôvodné určenie. Toto obdobie sa neprelína s dobou možnej fyzickej existencie, ktorá je vlastne neobmedzená. Taktiež sa neprelína ani s dobou možnej činnosti, pretože dobrým spôsobom je možné predĺžiť životnosť o niekoľko rokov. Z týchto skutočností vyplýva, že stanovenie doby životnosti je dosť problematické.<sup>28</sup>

Na výpočet výšky odpisu vplýva snaha vyjadriť trvalé zníženie hodnoty majetku podľa jeho skutočného opotrebenia alebo vyčíslenie nákladov na zistenie základu dane z príjmov. Preto je dôležité odpisy posudzovať z účtovného a daňového hľadiska zvlášť. Výdavky, ktoré spoločnosť použila na obstaranie majetku nie je možné zahrnúť do daňových výdavkov jednorázovo, nakoľko ide o dlhodobý majetok. Do daňovo uznaných nákladov môžeme tieto výdavky započítať prostredníctvom daňových odpisov. Daňový odpis má charakter celkového ročného daňového výdavku. Na to, aby bolo možné uplatniť daňové odpisy za dané účtovné obdobie, je potrebné preukázať, že podnik má tento majetok v evidencii na konci účtovného obdobia, účtoval o dlhodobom majetku, a že tento majetok slúžil na zabezpečenie zdaniteľných príjmov. Od roku 2012 sa berie ohľad na to, či bol majetok používaný celý rok alebo len časť roka. Na začiatku odpisovania podnik zaradí majetok do jednej zo štyroch odpisových skupín.

---

<sup>28</sup> PODNIKAJTE SK: Odpisovanie dlhodobého majetku s dôrazom na daňové odpisy 2011, . [online]. 2014. [Cit. 10.1.2014. Dostupné na <http://www.podnikajte.sk/dane-a-uctovnictvo/c/489/category/odpisy/article/odpisovanie-dlhodobeho-majetku-danove-2011.xhtml>

**Tabuľka č. 1: Odpisové skupiny**

Odpisová skupina	Doba odpisovania
1	4 roky
2	6 rokov
3	12 rokov
4	20 rokov

Zdroj: Zákon č 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v z. n. p., § 26 Postup pri odpisovaní hmotného majetku

Keď podnik zaradí majetok do odpisovej skupiny, musí sa rozhodnúť, či zvolí rovnomernú alebo zrýchlenú metódu odpisovania. Túto metódu si určuje podnik pre každý majetok zvlášť a počas doby odpisovania ju nemožno zmeniť.

#### Rovnomerná metóda odpisovania

Podľa tejto metódy má vypočítaný ročný odpis rovnakú výšku počas celej doby odpisovania. Ročný odpis sa určí ako podiel vstupnej ceny majetku a doby odpisovania, ktorá je stanovená pre danú odpisovú skupinu.

**Tabuľka č. 2: Doba odpisovania pri rovnomernej metóde**

Odpisová skupina	Doba odpisovania
1	1/4
2	1/6
3	1/12
4	1/20

Zdroj: Zákon č 595/2003 Z.z. o dani z príjmov § 27 Rovnomerné odpisovanie hmotného majetku

Pri odpisovaní majetku touto metódou nemá technické zhodnotenie vplyv na spôsob výpočtu odpisov. V období, v ktorom bolo technické zhodnotenie hotové a zaradené do užívania, zvýši vstupnú cenu majetku a odpisy sa potom vypočítajú zo vstupnej ceny, ktorá sa navýši o výdavky na technické zhodnotenie.

#### Zrýchlená metóda odpisovania

Pri zrýchlenej metóde odpisovania majetku si môže podnik počas prvých rokov odpisovania zahrnúť väčšiu časť vstupnej ceny. Pri zrýchlenej metóde odpisovania sa používajú nasledujúce koeficienty:

**Tabuľka č. 3: Koefficienty pre zrýchlené odpisovanie**

Odpisová skupina	Koefficient pre zrýchlené odpisovanie		
	V prvom roku odpisovania	V ďalších rokoch odpisovania	Pre zvýšenú zostatkovú cenu
1	4	5	4
2	6	7	6
3	12	13	12
4	20	21	20

Zdroj: Zákon č 595/2003 Z.z. o dani z príjmov § 28 Zrýchlené odpisovanie hmotného majetku

V prvom roku odpisovania ako podiel jeho vstupnej ceny a priradeného koeficientu pre zrýchlené odpisovanie platného v prvom roku odpisovania. V ďalších rokoch odpisovania ako podiel dvojnásobku jeho zostatkovej ceny a rozdielu medzi priradeným koeficientom pre zrýchlené odpisovanie platným v ďalších rokoch odpisovania počtom rokov, počas ktorých sa už odpisoval.

Po vykonaní technického zhodnotenia sa odpisy v roku zvýšenia zostatkovej ceny určujú ako podiel dvojnásobku zostatkovej ceny majetku a prislúchajúceho koeficientu platného pre zvýšenú zostatkovú cenu. V ďalších rokoch sa odpisy určujú ako podiel dvojnásobnej zostatkovej ceny majetku a rozdielom medzi priradeným koeficientom platným pre zvýšenú zostatkovú cenu a počtom rokov, počas ktorých sa majetok už odpisoval zo zvýšenej zostatkovej ceny.

„Pre zrýchlené odpisovanie sa pravdepodobne rozhodne daňovník, ktorý očakáva v nasledujúcich rokoch vysoký zisk a uplatnením zrýchlených odpisov ho môže znížiť v prvých rokoch viac, ako by mu umožňovali rovnomerné odpisy. Ak daňovník očakáva konštantné výnosy, výhodnejšou alternatívou bude uplatniť rovnomerné odpisy počas celej doby odpisovania majetku“<sup>29</sup>

#### Technické zhodnotenie<sup>30</sup>

Podľa § 29 zákona o dani z príjmov sa za technické zhodnotenie hmotného a nehmotného

<sup>29</sup> PODNIKAJTE SK: Odpisovanie dlhodobého majetku s dôrazom na daňové odpisy 2011, . [online]. 2014. [Cit. 10.1.2014. Dostupné na <http://www.podnikajte.sk/dane-a-uctovnictvo/c/489/category/odpisy/article/odpisovanie-dlhodobeho-majetku-danove-2011.xhtml>

<sup>30</sup>PORADCA PODNIKATEĽA: *Technické zhodnotenie majetku a jeho odpisovanie*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/1558/Technicke-zhodnotenie-majetku-a-jeho-odpisovanie\\_DAU47922.aspx](http://www.pp.sk/1558/Technicke-zhodnotenie-majetku-a-jeho-odpisovanie_DAU47922.aspx)

majetku považujú výdavky na:

- dokončené nadstavby, prístavby, stavebné úpravy,
- rekonštrukcie,
- modernizácie,

ktoré preyšujú 1 700 € za zdaňovacie obdobie v úhrne pri každom hmotnom a nehmotnom majetku zvlášť.

Rekonštrukcia je úprava hmotného majetku, ktorou dôjde k zmene jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov.

Modernizáciou sa rozumie rozšírenie použiteľnosti alebo vybavenosti nehmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok nemal, ale je jeho neoddeliteľnou súčasťou. Za neoddeliteľnú súčasť sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na súčasné použitie s hlavnou vecou a spolu tvoria jeden majetkový celok.

Z hľadiska limitu sa posudzuje celková suma vykonaných technických zhodnotení za zdaňovacie obdobie pri jednotlivom nehmotnom majetku. Zákon však umožňuje v § 29 ods. 2 považovať za technické zhodnotenie aj výdavky na technické zhodnotenie, ktoré v úhrne za zdaňovacie obdobie neprevýšia sumu 1 700 €, ak sa tak daňovník rozhodne. „Takéto výdavky sa potom odpisujú ako súčasť vstupnej ceny, resp. v prípade zrýchleného odpisovania ako súčasť zvýšenej zostatkovej ceny. Uvedená úprava v zákone o dani z príjmov korešponduje s postupom v účtovníctve.“<sup>31</sup> Podľa § 29 ods. 3 zákona o dani z príjmov sa za technické zhodnotenie považuje aj technické zhodnotenie v sume vyššej ako 1 700 € za zdaňovacie obdobie vykonané na dlhodobom hmotnom majetku, ktorého obstarávacia cena bola 1 700 € a menej. Takéto technické zhodnotenie sa pripočíta k obstarávacej cene dlhodobého hmotného majetku a uplatní sa ročný odpis vypočítaný podľa § 26.

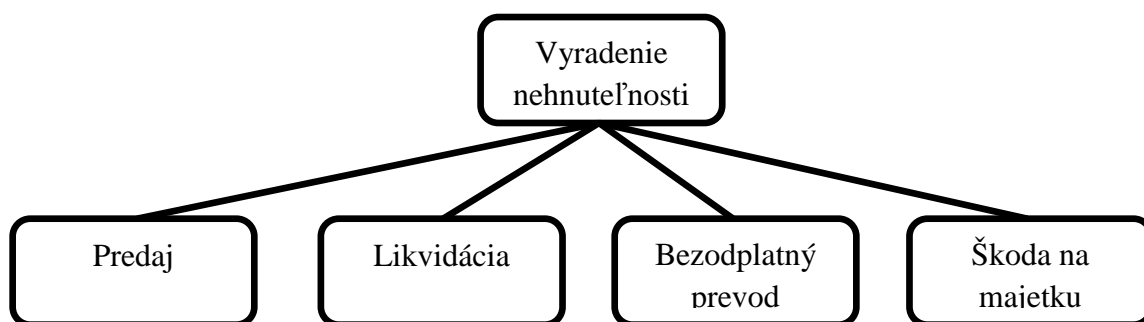
### *1.3.2 Vyradenie nehnuteľnosti*

Z hľadiska dane z príjmov je potrebné rozlišovať medzi vyradením nehnuteľnosti, ktorú možno odpisovať a nehnuteľnosťou, ktorú nemožno odpisovať. Zatiaľ čo v prvom prípade ide spravidla o posúdenie daňovej účinnosti daňovej zostatkovej ceny, v druhom prípade bude vlastníka zaujímať, či a v akej výške možno uplatniť pôvodnú vstupnú cenu. Vyradiť nehnuteľnosť z užívania môže daňovník napr. z nasledovných dôvodov.

---

<sup>31</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Technické zhodnotenie majetku a jeho odpisovanie*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/1558/Technicke-zhodnotenie-majetku-a-jeho-odpisovanie\\_DAU47922.aspx](http://www.pp.sk/1558/Technicke-zhodnotenie-majetku-a-jeho-odpisovanie_DAU47922.aspx)

Schéma č. 3: Možnosti vyradenia nehnuteľnosti



Zdroj: Vlastné spracovanie

V § 19 ods. 3 písm. b), c), d), e) a g) zákona o dani z príjmov sú definované pravidlá pre uplatnenie zostatkovej ceny, resp. vstupnej ceny hmotného majetku do daňových výdavkov pri jeho vyradení. Zostatkovou cenou je rozdiel medzi vstupnou cenou majetku a celkovou výškou odpisov z tohto majetku zahrnutých do daňových výdavkov.

#### Predaj nehnuteľnosti

Daňová zostatková cena predanej nehnuteľnosti, ktorú možno daňovo odpisovať, je daňovým výdavkom bez akéhokoľvek obmedzenia. Pri predaji pozemku je daňovým výdavkom jeho vstupná cena, avšak len do výšky príjmov z predaja jednotlivého pozemku. Výnimkou sú pozemky dotknuté ťažbou, u ktorých je vstupná cena daňovým výdavkom v plnej výške.<sup>32</sup>

#### Likvidácia nehnuteľnosti

Tak ako pri predaji tak aj likvidácia je rovnako plne daňovo uznaný náklad. Výnimkou je vyradenie existujúcich stavieb alebo ich častí v dôsledku novej výstavby, kedy zostatková cena vyradených stavieb alebo ich častí tvorí súčasť nákladov na výstavbu.<sup>33</sup>

#### Bezodplatný prevod nehnuteľnosti

K darovaniu firemného majetku nedochádza príliš často. „K bezodplatnému prevodu obvykle dochádza pri odovzdaní majetku do vlastníctva organizácie

<sup>32</sup>Zákon č. 595/2003 o dani z príjmov v z. n. p., § 19 ods. 3 písm. b) a e)

<sup>33</sup> Zákon č. 595/2003 o dani z príjmov § 19 ods. 3 písm. b)

zabezpečujúcej jeho ďalšie využitie. Ide o vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické prípojky, prípojky na rozvod tepla a účelové komunikácie, ktoré investor bezodplatne odovzdá organizácii zabezpečujúcej ich využitie, a to za účelom dodávky vody, tepla, energie, plynu a pod.<sup>34</sup> Zostatková alebo obstarávacía cena takého majetku zúčtovaná pri vyradení do nákladov je v podľa § 19 ods. 3 písm. c) zákona o dani z príjmov daňovým výdavkom v plnej výške. Pre organizáciu, ktorá dostane tento majetok bezodplatne, je takýto majetok vylúčený z odpisovania podľa § 23 ods. 2 písm. e) zákona o dani z príjmov.

### Škodová udalosť

Pri nehnuteľnostiach sú z daňového hľadiska dôležité nasledujúce ustanovenia: Zostatková cena hmotného majetku vyradeného z dôvodu škody je daňovo uznateľným výdavkom len do výšky príjmov vrátane prijatých úhrad z predaja vyradeného majetku<sup>35</sup>. Škody nezavinené daňovníkom sú daňovo uznateľným výdavkom v plnej výške v prípade:<sup>36</sup>

1. vzniknuté v dôsledku živeľnej pohromy, napríklad zemetrasenia, povodne, krupobitia, lavíny alebo blesku,
2. spôsobené neznámym páchatelom v zdaňovacom období, v ktorom bola táto skutočnosť potvrdená políciou.

### *1.3.3 Príjmy oslobodené od dane*

S nehnuteľnosťami sú spojené rôzne druhy príjmov, z ktorých niektoré :

- nie sú predmetom dane z príjmov,
- sú oslobodené od dane.

Rozdielne pravidlá platia pre fyzické a právnické osoby. Predmetom dane z príjmov u právnických osôb nie sú príjmy získané z dedením alebo darovaním nehnuteľnosti. V praxi sú ďaleko zaujímavejšie daňové zvýhodnenia, ktoré sa viažu k nehnuteľnostiam fyzických osôb. Aj tu sú príjmy, ktoré nie sú vôbec predmetom dane, a

---

<sup>34</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť v zákone o dani z príjmov*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-v-zakone-o-dani-z-prijmov\\_DUPP29437.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-v-zakone-o-dani-z-prijmov_DUPP29437.aspx)

<sup>35</sup> Zákon 595/2003 o dani z príjmov § 19 ods. 3 písm. d) zákona o dani z príjmov

<sup>36</sup> Zákon 595/2003 o dani z príjmov § 19 ods. 3 písm. g) zákona o dani z príjmov

to príjmy získané zdedením, vydaním alebo darovaním nehnuteľnosti, s výnimkou<sup>37</sup>:

- príjmov z nich plynúcich,
- darov prijatých v súvislosti so závislou činnosťou podľa § 5 zákona o dani z príjmov,
- darov prijatých v súvislosti s podnikaním alebo inou samostatnou zárobkovou činnosťou podľa § 6 zákona o dani z príjmov.

Od dane sú oslobodené najmä tieto druhy príjmov fyzických osôb vzťahujúce sa k nehnuteľnostiam<sup>38</sup>:

1. z predaja nehnuteľnosti, a to po uplynutí piatich rokov odo dňa jej nadobudnutia alebo jej vyradenia z obchodného majetku
2. z predaja nehnuteľnosti nadobudnutej dedením v priamom rade alebo niektorým z manželov, a to po uplynutí piatich rokov odo dňa jej nadobudnutia alebo jej vyradenia z obchodného majetku
3. z príjmov z prenájmu, ak úhrn týchto príjmov nepresiahne v zdaňovacom období 500 eur, pričom ak takto vymedzené príjmy presiahnu 500 eur, do základu dane sa zahrnú len príjmy nad takto ustanovenú sumu. Výdavky k príjmom zahrnovaným do základu dane sa zistia rovnakým pomerom, ako je pomer príjmov zahrnovaných do základu dane k celkovým príjmom.

## 1.4 Vymedzenie a zdaňovanie nehnuteľností v EÚ

### 1.4.1 Česká republika

V Českej republike pojem nehnuteľnosť definuje občiansky zákonník v § 119 a hovorí, že „nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom“.<sup>39</sup>

Pre účely DPH nie je nehnuteľnosť špeciálne definovaná ale vo väzbe na určenie miesta plnenia je pojem nehnuteľnosť, presnejšie „služby vzťahujúce sa k nehnuteľnosti“, použitý v § 10 zákona o DPH.

---

<sup>37</sup> PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnuteľnosť v zákone o dani z príjmov*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnuteľnosť-v-zákone-o-dani-z-prijmov\\_DUPP29437.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnuteľnosť-v-zákone-o-dani-z-prijmov_DUPP29437.aspx)

<sup>38</sup> Zákon č. 595/2003 o dani z príjmov § 9

<sup>39</sup> zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění § 119

Dodanie nehnuteľných vecí upravuje § 56 zákona o DPH. Pri dodaní vybraných nehnuteľností okrem pozemku platí, že dodanie je od DPH oslobodené po uplynutí 5 rokov od vydania prvého kola daňového súhlasu alebo odo dňa kedy sa začala nehnuteľnosť užívať.<sup>40</sup>

Pôvodný odpočet dane uplatnený pri obstaraní dlhodobého majetku podlieha úprave dane ak v niektorom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bol pôvodný odpočet uplatnený, dôjde k zmene rozsahu použitia tohto majetku. Zmeny sa posudzujú samostatne za každý kalendárny rok samostatne v rámci lehoty pre úpravu dane, a to v porovnaní so skutočnosťou, ktorú platca zohľadnil pri uplatnení pôvodného odpočtu dane. Lehota pre úpravu odpočtu dane je 5 rokov, v prípade stavieb a ich technického zhodnotenia sa lehota na úpravu odpočtu dane predlžuje na 10 rokov.<sup>41</sup>

Podmienky, podľa ktorých ste povinný platiť daň z príjmov v prípade predaja nehnuteľnosti a podľa ktorých ste od dani oslobodený sú definované v § 4 a v § 10 zákona o DZP. Daň nemusíte platiť ak nehnuteľnosť vlastníte aspoň 5 rokov alebo ste v predávanej nehnuteľnosti mali trvalé bydlisko aspoň dva roky bezprostredne pred predajom nehnuteľnosti. V oboch prípadoch však pre podnikateľov platí, že predávanú nehnuteľnosť nesmeli mať zaradenú v obchodnom majetku (2 alebo 5 rokov pred predajom).<sup>42</sup>

### Odpisy

Pri zisťovaní základu dane k dani z príjmov je možné uplatniť daňové odpisy dlhodobého hmotného majetku. Pravidlá odpisovania upravuje § 26 – § 33 ZDP. Majetok sa rozdeľuje do šiestich odpisových skupín. Môže byť odpisovaný rovnomerne alebo zrýchlenou metódou. Táto metóda sa počas doby odpisovania nesmie meniť. Do odpisov je možné zaradiť aj technické zhodnotenie. Dočasné stavby sú odpisované len takú dobu na akú majú povolenie trvania. V prípade ak dôjde k vyradeniu majetku pred koncom zdaňovacieho obdobia, prevedeniu majetku, ukončeniu podnikateľskej činnosti alebo

---

<sup>40</sup> CÍGLER SOFTWARE: *Dodání vybraných nemovitých věcí z pohledu DPH*. [online]. Dostupné na: <http://www.money.cz/ucetni-a-danovy-servis/dodani-vybranych-nemovitych-veci-z-pohledu-dph/>

<sup>41</sup> ZAKONY OD CENTRUM.CZ: *Zákon o dani z přidané hodnoty*. [online]. Dostupné na: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-dani-z-pridane-hodnoty/cast-1-hlava-2-dil-10-paragraf-78>

<sup>42</sup> FINANCE.CZ: *Budete platit daň z příjmu z prodeje nemovitosti?*. [online]. Dostupné na: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/29110-budete-platit-dan-z-prijmu-z-prodeje-nemovitos>

ukončení nájomného vzťahu je možné z dlhodobého hmotného majetku uplatniť aspoň polovičný odpis.<sup>43</sup>

### 1.4.2 Veľká Británia

Vo Veľkej Británii je nehnuteľnosť taktiež definovaná v občianskom zákonníku – *English common law*, ktorý delí nehnuteľnosti sa budovy a pozemky.

Dane z príjmov sú vo Veľkej Británii upravené niekoľkými ďalšími predpismi, z ktorých si vyberieme zopár, ktoré sa týkajú témy diplomovej práce.

Na prenájom sa vo Veľkej Británii vzťahuje daň z príjmov fyzických osôb – *Income Tax*<sup>44</sup>. A touto daňou je postihnutý príjem z prenájmu nad limit £4.250.

Daňové bremeno uvalené na predaj, darovanie alebo iné zbavenie sa majetku, ktorý vlastníte, ako sú napríklad akcie alebo nehnuteľnosti upravuje daň z kapitálových výnosov – *Capital Gains Tax*<sup>45</sup>. Od dani je oslobodený príjem do limitu £10.600.

Daň z nehnuteľnosti – *Stamp Duty Land Tax*<sup>46</sup> – bola zavedená v decembri 2003 a vzťahuje sa na transakcie s nehnuteľnosťami. Daň sa hradí z nákupu nehnuteľnosti, jej prenájmu a niekedy taktiež z prevodu. Sadzba sa odvíja od hodnoty nehnuteľnosti a druhu, či je bytová alebo nebytová. Podľa toho sa potom platí 1-5% z hodnoty nehnuteľnosti.

Daň z podnikania – *Business rates*<sup>47</sup> – je daňou z nebytových priestorov a nehnuteľností využívaných pre podnikateľské účely, ako sú kancelárie, sklady, továrne a pod. z vybraných prostriedkov sú hradené služby miestnych úradov samosprávy. Výška dane je odvodená od hodnoty nehnuteľnosti, ktorú stanovuje úrad pre oceňovanie, ďalej na spôsobe výpočtu, ktorý určuje vláda a nakoniec, či je nárok na úľavu na dani.

Namiesto zníženia zdaniteľných príjmov formou odpisov z hodnoty majetku je možné uplatnenie tzv. kapitálových príspevkov, ktorých podstatou je zníženie

---

<sup>43</sup> KARLOVARSKÝ KRAJ INTERNETOVÉ STRÁNKY: *Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku*. [online]. Dostupné na: <http://podnikatele.karlovyvary-region.eu/podnikani/odpisovani-dlouhodobeho-hmotneho-a-nehmotneho-majetku>

<sup>44</sup> JURÍČKOVA, S. 2012. *Komparace daně z příjmů v České republice a ve Velké Británii*. Diplomová práca. Brno: Masarykova univerzita, 2012. 118s.

<sup>45</sup> HM Revenue & Customs: *Capital Gains Tax*. [online]. Dostupné na internet: <http://www.hmrc.gov.uk/cgt/index.htm>

<sup>46</sup> HM Revenue & Customs: *Stamp Duty Land Tax*. [online]. Dostupné na internete: <http://www.hmrc.gov.uk/sdlt/index.htm>

<sup>47</sup> BusinessLink: *Business Rates*. [online]. Dostupné na internete: <https://www.gov.uk/bdotg/action/detail?itemId=1086066171&r.12=1073859221&r.13=1086066107&r.s=sc&type=RESOURCES>

zdaniteľných príjmov a teda ja dane samotnej, ale v odlišnej výške a za iných podmienok. Kapitálove príspevky upravuje zákon CAA 2001 Capital Allowance Act 2001.<sup>48</sup>

### 1.4.3 Nemecko

V Nemecku je nehnuteľnosť taktiež definovaná ako budova alebo pozemok. Daň z príjmu právnických osôb v Nemecku sa riadi Zákonom o dani z príjmu právnických osôb, v znení zo dňa 15.10.2002, Spolková zbierka zákonov I 4144 a Firemné implementačné nariadenia (Körperschaftsteuergesetz (KStG) i.d.F. vom 15.10.2002 BGBl I 4144 und Durchführungsverordnung (KStDV)).<sup>49</sup>

Predaj nehnuteľnosti je oslobodený od dane po desiatich rokoch jej držby alebo v prípade, že ste v roku predaja a predchádzajúcich dvoch rokov v nehnuteľnosti osobne žili.<sup>50</sup>

Príjem z prenájmu a kapitálových ziskov podlieha nemeckej dani z príjmov a je zdaňovaný progresívnou sadzbou dane vo výške 14-42%.<sup>51</sup>

Budovy sa v Nemecku odpisujú 50 rokov ročnou odpisovou lineárnou sadzbou vo výške 20 % alebo je možné použiť zrýchlené odpisy: prvých 10 rokov po 4%, ďalších 8 rokov po 2,5 % a ostatných 32 rokov po 1,25 %.<sup>52</sup>

---

<sup>48</sup> JURÍČKOVÁ, S. 2012. *Komparace daně z příjmů v České republice a ve Velké Británii*. Diplomová práca. Brno: Masarykova univerzita, 2012. 118s.

<sup>49</sup> SAXOVÁ, A. 2013. *Porovnanie dane z príjmov právnických osôb na Slovensku a v Nemecku*. Diplomová práca. Praha: Bankovní institut Vysoká škola Praha, 2013. 66s.

<sup>50</sup>N-TV: *Wann der Fiskus mitverdient*. [online]. Dostupné na: <http://podnikatele.karlovvyvary-region.eu/podnikani/odpisovani-dlouhodobeho-hmotneho-a-nehmotneho-majetku>

<sup>51</sup>BRUNE, M.: *Renting out a property in Germany*. [online]. Dostupné na internete: <http://www.rental-income.de/renting-out.htm>

<sup>52</sup>ŠIROKÝ, J.: *Daně v Evropské unii*. 3. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2009. 354 s. ISBN 80-720-174-61

## 2 Cieľ práce

Hlavným cieľom diplomovej práce je teoretické vymedzenie vplyvu nehnuteľnosti používanej v podnikaní na daň z príjmov a DPH v podmienkach Slovenskej republiky a následné aplikovanie na vybraný podnikateľský subjekt.

Nakoľko je stanovený cieľ príliš rozsiahly, je na jeho splnenie potrebné zabezpečiť dosiahnutie jednotlivých čiastkových cieľov:

1. teoretické vymedzenie súvislostí nehnuteľnosti s daňou z príjmov a DPH vyplývajúcich zo zákona o dani z príjmov a zákona o DPH,
2. stručná charakteristika spoločnosti a jej činnosti,
3. popísanie skutočnej situácie v spoločnosti, so zameraním sa na vplyv nehnuteľností zaradených v obchodnom majetku spoločnosti na daň z príjmov a DPH,
4. porovnanie skutočných stavov s inými možnosťami v súlade s legislatívou a následné odporúčania pre zníženie daňovej povinnosti.

Prvý cieľ je obsiahnutý v prvej kapitole diplomovej práce. Jej zámerom je teoreticky vymedziť vplyv nehnuteľnosti v podnikaní na základ dane a daňovej povinnosti a poukázať na to aký môže mať vplyv nehnuteľnosť na DPH v podmienkach Slovenskej republiky. Okrem toho v nej stručne priblížená problematika v troch vybraných štátoch Európskej únie.

Ostatné ciele sú dosiahnuté v záverečnej kapitole diplomovej práce.

Druhý čiastkový cieľ je splnený hneď v úvode štvrtej kapitoly, kde sa venujeme krátkej charakteristike vybranej spoločnosti. Následne sa v tejto kapitole venujeme definovaniu skutočnej situácii aká v spoločnosti je. Zaoberáme sa jednotlivými metódami, ktoré spoločnosť využíva na výpočet daňovej povinnosti, čím sme splnili tretí čiastkový cieľ. A na záver praktickej časti práce využívame iné možnosti v súlade s legislatívou na úpravu daňovej povinnosti a porovnáваме ich so skutočným stavom. Na záver tejto kapitoly zhodnotíme porovnávané skutočnosti. Na to, aby sme dosiahli hlavný cieľ diplomovej práce je potrebné všetky zistené skutočnosti vyhodnotiť a následne navrhnúť odporúčania pre spoločnosť, ktoré jej zabezpečia čo najnižšiu daňovú povinnosť.

Splnenie všetkých čiastkových cieľov vedie k naplneniu hlavného cieľa diplomovej práce - teoretické vymedzenie vplyvu nehnuteľnosti používanej v podnikaní na daň z príjmov a DPH v podmienkach Slovenskej republiky a následné aplikovanie na vybraný podnikateľský subjekt.

### 3 Metodika práce a metódy skúmania

V diplomovej práci použijeme viacero metód skúmania vplyvov nehnuteľnosti v podnikaní na daňovú povinnosť podnikateľského subjektu.

Pri písaní práce budeme postupovať od jednotlivých zistení až k všeobecnému záveru a využijeme tak metódu indukcie.

V prvej kapitole postupne rozoberieme určité časti zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v z. n. p. a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v z. n. p.. Pomocou analýzy týchto zákonov vymedzíme skutočnosti, ktoré súvisia s nehnuteľnosťami a poukážeme na to, ako sú nehnuteľnosti vnímané z pohľadu zákona o dani z príjmov a DPH. Poukážeme na to, ako si podnikateľský subjekt môže znížiť daňovú povinnosť prostredníctvom vhodne zvolenej metódy odpisovania DHM. A akým spôsobom ovplyvňuje poskytovanie služieb prenájmu fakturovaných s DPH a bez DPH daňovú povinnosť.

V praktickej časti budeme využívať najmä metódu merania a komparácie. Pomocou výpočtov rovnomerných a zrýchlených metód odpisovania DHM a ich následného porovnania poukážeme na to, ako si môže podnikateľský subjekt znížiť daňovú povinnosť, prípadne predísť strate. Ďalej porovnáme čo môže spôsobiť rozhodnutie poskytovať služby prenájmu len s DPH. Aký to bude mať vplyv na príjmy a na daňovú povinnosť subjektu. Pomocou týchto metód a využitím všetkých dostupných možností v rámci legislatívy sa pokúsime navrhnúť vhodné riešenia zníženia základu dane. Na základe porovnania skutočného stavu s navrhovanými postupmi môžeme prejsť k záveru práce, v ktorom použijeme syntézu a všetky vyššie uvedené metódy na to, aby sme mohli zhodnotiť, aké postupy pri optimalizovaní daňovej povinnosti sú pre podnikateľský subjekt najvhodnejšie.

## 4 Výsledky práce a diskusia

V tejto kapitole si na konkrétnej vybranej spoločnosti ukážeme ako na jej základ dane vplývajú nehnuteľnosti, ktoré má zahrnuté v obchodnom majetku a aký vplyv to má na výšku DPH. Pri zisťovaní týchto skutočností budeme vychádzať z daňových priznaní z DZP PO a DPH za jednotlivé roky, ďalej z účtovných dokumentov – súvah, výsledoviek, z majetkovej karty a platnej legislatívy.

Najskôr si vymedzíme všetky výnosy spoločnosti a jednotlivito ich charakterizujeme a poukážeme akým spôsobom a v akej miere môžu ovplyvňovať výsledok hospodárenia a teda aj základ dane. Následne si rozdelíme náklady na tie, ktoré bezprostredne súvisia s vlastníctvom nehnuteľnosti a na ostatné. A taktiež poukážeme na to akým spôsobom ovplyvňujú výsledok hospodárenia a následne základ dane spoločnosti.

### 4.1 Charakteristika spoločnosti XY s.r.o.

XY s.r.o. vznikla zápisom do Obchodného registra SR dňa 17. mája 1995. Podnikateľský subjekt je registrovaný za štvrťročného platiteľa DPH, teda mu vzniká povinnosť platenia DPH. Svoje služby poskytuje s DPH aj bez DPH podľa preferencií príjemcu služieb. Spoločnosť XY s.r.o. účtuje v podvojnóm účtovníctve podľa opatrení MF a je daňovníkom s neobmedzenou daňovou povinnosťou v tuzemsku. Z toho vyplýva, že jej vzniká povinnosť podať daňové priznanie k dani z príjmov právnických osôb za zdaňovacie obdobie zo zdrojov na území Slovenskej republiky a zo zdrojov v zahraničí. Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok. Konateľom v spoločnosti je jedna osoba a spoločnosť zamestnáva šiestich zamestnancov na plný pracovný pomer. **Hlavným predmetom činnosti** spoločnosti XY s.r.o. je prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami – obstarávanie služieb spojených s prenájomom.

### 4.2 Štruktúra výnosov a nákladov spoločnosti XY

Výsledok hospodárenia je ocenený výsledný efekt činnosti účtovnej jednotky dosiahnutý v účtovnom období v podvojnóm účtovníctve ho zistíme tak, že od výnosov odpočítame náklady. Môže ním byť zisk alebo strata.

**Výnosy**<sup>53</sup> podniku sú peňažné čiastky, ktoré podnik získal zo všetkých svojich činností za určité obdobie, bez ohľadu na to, či v tomto období došlo k ich úhrade. Výnosy sa podľa princípov tzv. aktuálneho účtovníctva prejavujú v prírastku aktív alebo znížení záväzkov. Hlavnými výnosmi podniku sú tržby. Tržby predstavujú peňažné príjmy získané za predaj výrobkov, služieb, príjmy z nájomného budov, pozemkov a pod. Sú rozhodujúcim finančným zdrojom podniku, ktorý slúži na:

- úhradu nákladov a zabezpečenie jednoduchej reprodukcie výrobných činiteľov,
- úhradu daní a poplatkov.

Spoločnosť XY má dva hlavné príjmy. Prvý hlavný príjem je z prenájmu kancelárskych priestorov vo výmere 4125 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú v administratívnej budove, ktorú má spoločnosť vo svojom obchodnom majetku. Administratívnu budovu spoločnosti môžeme zaradiť do kategórie „B“ – sem patria budovy stredného štandardu, ktoré sa nachádzajú mimo najvyhľadávanejších lokalít alebo sú to staršie budovy s nižším štandardom. Túto budovu spoločnosť využíva čiastočne pre vlastnú potrebu a zvyšok priestorov prenajíma. Spoločnosti sa každoročne podarí obsadiť približne 90 % týchto priestorov, čo môžeme považovať za úspech. Dôvodom úspešného prenájmu väčšiny kancelárskych priestorov je ochota spoločnosti sa prispôbovať požiadavkám nájomcov a tiež sa prispôbuje trhovým podmienkam.

Prenájom kancelárskych priestorov je fakturovaný už aj s energiami a službami spojenými s prenájomom. Podľa preferencií nájomcu spoločnosť fakturuje služby za prenájom s DPH alebo bez DPH v zmysle zákona o dani z pridanej hodnoty. Ak sa počas účtovného obdobia zmení pomer nájomcov, ktorým je fakturovaný nájom s DPH voči nájomcom, ktorým je služba fakturovaná bez DPH má spoločnosť povinnosť v poslednom zdaňovacom období kalendárneho roku prepočítať pomerový koeficient a pomocou neho vypočítať skutočnú daň na výstupe za tento kalendárny rok.

Rozdiel medzi daňou na vstupe a skutočnou daňou na výstupe vypočítanou pomocou koeficientu znamená pre platiteľa dane dodatočnú daňovú povinnosť alebo nárok na vrátenie nadmerného odpočtu dane. V tabuľke č.4 môžeme vidieť rôznu výšku príjmu z prenájmu v jednotlivých rokoch. Tieto rozdiely sú spôsobené počtom nájomníkov a plochou nimi prenájatých priestorov počas roku.

---

<sup>53</sup> GAŠPIERIK, P. 2007. *Tvorba hospodárskeho výsledku podniku, funkcie zisku, tvorba cash flow, finančné ciele podniku*. Seminárna práca. Bratislava: Slovenská technická univerzita v Bratislave, 2006/2007. 23 s.

**Tabuľka č. 4: Príjmy spoločnosti XY z prenájmu kancelárskych priestorov v eurách**

	2011	2012	2013
<b>Príjem fakturovaný s DPH</b>	132 000	105 000	110 000
<b>Príjem fakturovaný bez DPH</b>	23 000	10 200	7760
<b>Podiel s DPH/celkový príjem</b>	<b>85,16%</b>	<b>91,15%</b>	<b>93,41%</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

Druhý hlavný príjem spoločnosti je z prenájmu obchodného priestoru, ktorý ma spoločnosť zahrnutý v obchodnom majetku. Obchodný priestor vo výmer 420 m<sup>2</sup> sa nachádza v relatívne vyhľadávanej lokalite v Bratislave. Tento priestor je dlhodobo prenajatý jednému nájomcovi, ktorý využíva celú dostupnú plochu a nájom je mu fakturovaný s DPH a teda z tohto príjmu spoločnosti neplynie povinnosť prepočítavať pomerový koeficient na konci účtovného obdobia.

**Tabuľka č. 5: Príjem spoločnosti XY z prenájmu obchodného priestoru v eurách**

	2011	2012	2013
<b>Príjem s DPH</b>	42000	42000	42000

Zdroj: Vlastné spracovanie

Medzi ostatné príjmy spoločnosti môžeme zahrnúť poskytovanie virtuálneho sídla. Virtuálne sídlo je služba určená pre firmy. Každá firma je povinná pri svojom vzniku uviesť registračné sídlo svojej firmy. Toto sídlo je zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky. Majiteľ nehnuteľnosti môže dať súhlas vlastníka na zriadenie sídla firmy. Na jednej adrese môže mať registračné sídlo viacero firiem. Dôvodov na využitie virtuálneho sídla firmy môže byť viacero. Jedným z dôvodov môže byť šetrenie v prípade, že podnikateľ nepotrebuje k dispozícii denno-denne kanceláriu, alebo môže ísť aj o prestíž – sídlo v hlavnom meste, atď. Spoločnosť XY poskytuje túto službu za 215 €/ rok s DPH.

**Tabuľka č. 6: Príjmy spoločnosti XY z poskytovania virtuálneho sídla v eurách**

	2011	2012	2013
<b>Počet virtuálnych sídel</b>	26	17	20
<b>Celkový príjem s DPH</b>	<b>5590</b>	<b>3655</b>	<b>4300</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

Občasným príjmom spoločnosti sú projektové, obchodné a stavebné práce, ktoré

spoločnosť vykonáva len príležitostne prostredníctvom externého partnera.

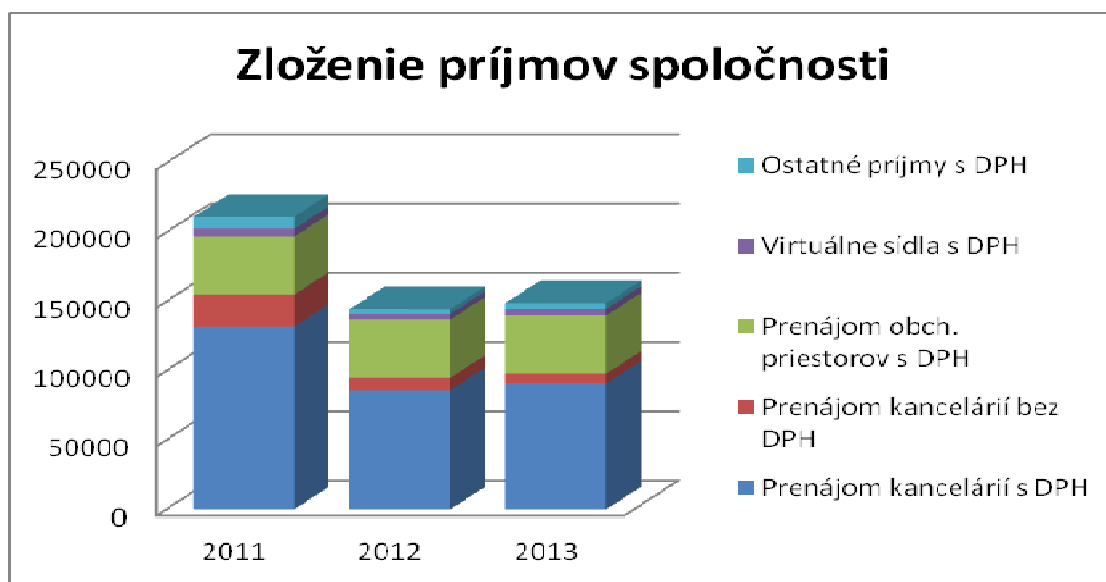
Tabuľka č. 7: Občasné príjmy spoločnosti XY v eurách

	2011	2012	2013
Príjem s DPH	8645	2820	3000

Zdroj: Vlastné príjmy

Pre lepšiu orientáciu v príjmoch spoločnosti si vytvoríme stĺpcový graf, na ktorom budeme môcť lepšie identifikovať podiel jednotlivých príjmov spoločnosti.

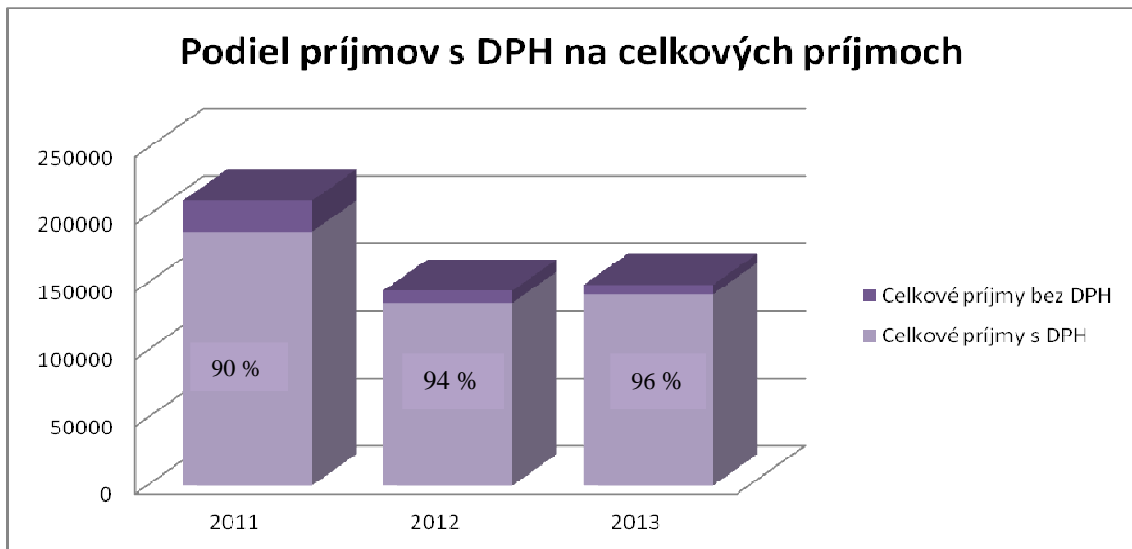
Graf č. 1: zloženie príjmov spoločnosti XY v eurách



Zdroj: Vlastné spracovanie

Na vyššie zobrazenom grafe môžeme vidieť, že najväčší podiel na celkových príjmoch spoločnosti má jednoznačne príjem z prenájmu kancelárskych priestorov, po ňom nasleduje prenájom z obchodných priestorov a takmer zanedbateľným príjmom sú príjmy za poskytnutie virtuálnych sídiel a ostatných príležitostných služieb. Pomocou rozdelenia príjmov na tie, ktoré boli fakturované s DPH a bez DPH vypočítame koeficient, podľa ktorého v ďalšej časti práce budeme upravovať uplatnené daňové výdavky, ktoré nám ovplyvňujú výsledok hospodárenia a teda aj základ dane. Okrem upravenia daňových výdavkov musíme upraviť v poslednom zdaňovacom období aj daň uplatnenú na vstupe. Pomer príjmov s DPH a bez DPH podľa ktorých vypočítame pomerový koeficient je zobrazený na nižšie uvedenom grafe.

Graf č. 2: Podiel príjmov s DPH na celkových príjmoch spoločnosti



Zdroj: Vlastné spracovanie

Pre výpočty daňového mechanizmu v ďalšej časti práce si uvedieme jednotlivé príjmy zobrazené aj v tabuľke.

Tabuľka č. 8: Prehľad príjmov za roky 2011 – 2013

	2011	2012	2013
Príjmy s DPH celkom	188 235,00	153 475,00	159 300,00
Príjmy bez DPH celkom	23 000,00	10 200,00	7 760,00
<b>Príjmy spolu</b>	<b>211 235,00</b>	<b>163 675,00</b>	<b>167 060,00</b>
<b>Daň na výstupe</b>	<b>37 647,00</b>	<b>30 695,00</b>	<b>31 860,00</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

V nasledujúcej časti si postupne analyzujeme náklady firmy. „**Náklady** predstavujú peňažné ocenenie spotreby podnikových výrobných faktorov vynaložených podnikom na jeho výkony a ostatné účelovo vynaložené náklady spojené s jeho činnosťou.“<sup>54</sup> Náklady môžeme rozdeliť do piatich základných skupín:

- Spotreba materiálu a energie.

<sup>54</sup> EUROEKONOM: *Náklady podniku*. [online]. Dostupné na: <http://www.euroekonom.sk/ekonomika/podnikova-ekonomika/naklady-podniku/>

- Mzdové a ostatné osobné.
- Externé služby.
- Dane a poplatky.
- Iné prevádzkové náklady.

Pre každú spoločnosť, ktorej podnikateľskou činnosťou je prenájom priestorov je prirodzené, že nejaké takéto priestory vlastní alebo si ich obstaráva inou formou, napríklad finančným alebo operatívnym lízingom.

S vlastníctvom a spravovaním administratívnej budovy a obchodných priestorov sa spájajú aj náklady rôzneho druhu. Medzi najčastejšie náklady na prevádzku budovy patria dodávky elektrickej energie a vody zaúčtované na nákladovom účte 502 – *spotreba energie*. Ďalšou podstatnou položkou sú náklady na opravy a udržiavanie budov. Tieto náklady tvoria veľkú položku najmä pri starších budovách ako vlastní aj spoločnosť XY.

Na to, aby bol o jej priestory záujem bolo potrebné vybudovať rozvody počítačových sietí, taktiež vymeniť okná na celej budove a zrekonštruovať sociálne zariadenia. Na účtovanie služieb, ktoré spoločnosť každoročne využíva na zveľaďovanie svojich priestorov a nákup materiálu k tomu potrebný používa nákladový účet 503 – *Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok*. Ďalšou nákladovou položkou, ktorá súvisí s nehnuteľnosťami je *daň z nehnuteľnosti*. Táto položka každoročne figuruje vo výsledovke spoločnosti medzi nákladovými účtami a jej výška závisí od sadzieb určených zákonom o miestnych daniach a všeobecne záväznými nariadeniami obce, v ktorej území sa táto nehnuteľnosť nachádza.

Aj odpisy dlhodobého hmotného majetku v značnej miere ovplyvňujú základ dane účtovnej jednotky. Naša spoločnosť vlastní administratívnu budovu, obchodný priestor, kotoľňu a dva automobily. To aký spôsob odpisovania spoločnosť zvolila a to ako to vplýva na základ dane popíšeme neskôr v samostatnej časti práce.

Pri prevádzke takýchto priestorov treba ďalej počítať s nákladmi na rôzne služby, ktoré môže spoločnosť riešiť prostredníctvom externého dodávateľa alebo prostredníctvom vlastných zamestnancov. Naša spoločnosť rieši upratovacie služby a strážnu službu prostredníctvom vlastných zamestnancov a z tohto titulu plynú spoločnosti ďalšie náklady spojené so zamestnávaním ľudí. V prvom rade sú to náklady na mzdy účtované na nákladovom účte 521 – *mzdové náklady*, potom sú to náklady spojené so zákonnými

odvodmi do sociálnej poisťovne, kumulované na účte 524 – *zákonné sociálne poistenie*, a nakoniec účet 527 – *zákonné sociálne náklady*, kde sa „sústreďujú náklady vynaložené na vytvorenie pracovných a sociálnych podmienok a na starostlivosť o zdravie zamestnancov.“<sup>55</sup>

Okrem týchto špecifických nákladom má spoločnosť aj náklady spojené s akoukoľvek podnikateľskou činnosťou. Medzi tieto náklady patria najmä tie, ktoré firma využíva na bežnú administratívnu činnosť a prevádzku spoločnosti ako sú napríklad kancelárske potreby, čistiace prostriedky, atď. Okrem toho sem ešte spoločnosť účtuje výdavky na PHM a ostatné výdavky spojené s automobilmi, ktoré má zaradené do obchodného majetku.

Náklady na *ostatné služby* účtované na účte 518 súvisiace čiastočne s vlastníctvom nehnuteľnosti, ale aj so zamestnancami a inými oblasťami spoločnosť účtuje náklady za odvoz komunálneho odpadu, rôzne školenia pre zamestnancov, stravné lístky, projektové a inžinierske práce potrebné k ďalším plánovaným rekonštrukciám na budove, jazykové pobyty pre zamestnancov a provízie pre realitné kancelárie za sprostredkovanie nájomcov do kancelárskych priestorov.

Spoločnosť vlastní dva automobily, ktoré ma zaradené do obchodného majetku a preto si do nákladov môže zaúčtovať aj daň z motorových vozidiel.

Okrem nákladových účtov, ktoré sú zriadené pre konkrétne druhy daní existuje účet 538 – *ostatné dane a poplatky*, ktorý je určený na zachytenie ostatných daní uhrádzaných podnikom, t.j. daň z prevodu a prechodu nehnuteľností, správne a súdne poplatky, miestne poplatky, poplatky za znečisťovanie ovzdušia, poplatky za vypúšťanie odpadových vôd, uloženie odpadu a pod.

Pre spoločnosť, ktorá poskytuje svoje služby aj s DPH aj bez DPH je dôležité uplatniť si v nákladoch stratu so zníženého odpočtu dane na vstupe vplyvom pomerového koeficientu. Medzi náklady, ktoré ešte súvisia s nehnuteľnosťami je poistenie nehnuteľností účtované na účte 568 – *ostatné finančné náklady* – na tomto účte sú účtované ešte prijaté faktúry za poistenie áut a poplatky banke za vedenie podnikateľského účtu.

### Odpisy

Odpisy DHM sú jedným z najvýraznejších faktorov, ako si môže spoločnosť

---

<sup>55</sup> AKO-ÚČTOVAĽ.SK: *Účet 527 – Zákonné sociálne náklady*. [online]. Dostupné na: [http://www.ako-uctovat.sk/ucet.php?ucet\\_c=527&popis=Zakonne-socialne-naklady&i=225](http://www.ako-uctovat.sk/ucet.php?ucet_c=527&popis=Zakonne-socialne-naklady&i=225)

znižiť základ dane a tým aj daňovú povinnosť. Daňové odpisy môžu byť v rôznej výške, podľa toho akú metódu odpisovania si spoločnosť zvolí. Spoločnosť XY s.r.o. má zaradené vo svojom obchodnom majetku administratívnu budovu a pri nej kotolňu a príslušný pozemok, obchodný priestor a k nemu prislúchajúci pozemok a dva osobné automobily. V tejto kapitole si uvedieme možnosti, ako si uplatniť daňové výdavky, ktoré sa týkajú dlhodobého hmotného majetku. Pri DHM je možné uplatnenie prerušenia odpisovania a tým zníženia daňovej straty a možnosti uplatnenia odpisov v ďalších rokoch podnikania, v ktorých podnikateľský subjekt vykáže zisk.

Pre administratívnu budovu, ktorá je zaradená do obchodného majetku spoločnosti bola určená rovnomerná metóda odpisovania. Vstupnou cenou bola reprodukčná obstarávacia cena, nakoľko bola budova obstaraná na dve časti, a to priamym nákupom z Fondu národného majetku a druhá časť bola kúpená v konkurze. Reprodukčná obstarávacia cena bola vo výške 252 000 € a daňový odpis vo výške 1/20 z tejto sumy čo činí 12 600 €. Pred rokom 2012 neboli odpisy ovplyvnené počtom mesiacov, počas ktorých mal podnikateľský subjekt majetok zaevidovaný v obchodnom majetku, takže aj napriek tomu, že budova bola zaradená do obchodného majetku až v auguste 2006, mohla si spoločnosť uplatniť ročný odpis v plnej výške. Od 1. januára 2012 je potrebné rozlišovať počet mesiacov, počas ktorých je majetok zaradený do obchodného majetku a je možné si do odpisov v prvom roku odpisovania zaradiť len pomernú časť.

Obchodný priestor bol obstaraný v roku 2000. Pre tento DHM bola zvolená taktiež rovnomerná odpisová metóda. Majetok bol obstaraný vo vlastnej réžii a do odpisov vstupuje len istina v sume 16 700 €. Daňový odpis s 1/20 istiny predstavuje 835 €.

Ďalší DHM spoločnosti je kotolňa pristavaná k administratívnej budove v roku 2008. Kotolňa bola obstaraná vo vlastnej réžii v sume 36 012 €. Majetok je odpisovaný rovnomernou odpisovou metódou a ročný odpis činí 1/12 obstarávacej ceny, čo je 3001 €.

Okrem týchto DHM vlastní ešte spoločnosť pozemok, ktorý sa nachádza pod administratívnou budovou a podiel na pozemku pod obchodným priestorom. Ako sme si už uviedli v prvej kapitole pozemky patria medzi DHM, ktorý sa podľa zákona o dani z príjmov neodpisuje.

Spoločnosť XY má vo svojom obchodnom majetku zaradené aj dva osobné automobily. Jeden bol obstaraný v roku 2009 v obstarávacej cene 38 000 €. Automobil bol odpisovaný rovnomernou odpisovou metódou a nebolo na ňom vykonané žiadne technické zhodnotenie. Ročný daňový odpis bol vo výške 9500 €. V dnešnej dobe je už automobil odpísaný v plnej výške obstarávacej ceny. Druhý automobil bol obstaraný v obstarávacej

cene 33 600 € v septembri 2013 a keďže bol obstaraný po 1. januári 2012 bolo možné v roku 2013 uplatniť len pomernú časť ročného daňového odpisu vo výške  $(33\,600/4)/12*4= 2800$  €. V ďalších rokoch si spoločnosť uplatní daňový odpis v plnej sume vo výške ¼ obstarávacej ceny, čo činí 8 400 € a v roku 2017 zvyšnú pomernú časť neuplatneného odpisu z prvého roku odpisovania v roku 2013 vo výške 5600 €.

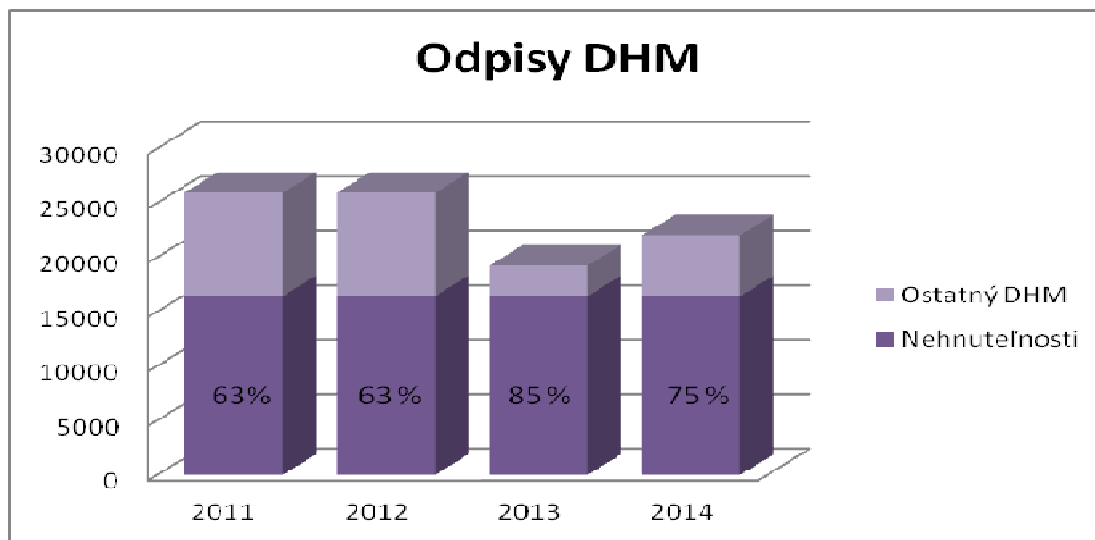
Tabuľka č. 9: Súhrn ročných odpisov spoločnosti XY s.r.o. za roky 2011 – 2014

DHM Rok	Adm. budova	Obch. priestor	Pozemok pod adm. budovou	Pozemok k obch. priestoru	Kotolňa	Automobil č. 1	Automobil č. 2
2011	12600	835	0	0	3001	9500	0
2012	12600	835	0	0	3001	9500	0
2013	12600	835	0	0	3001	0	2800
2014	12600	835	0	0	3001	0	8400

Zdroj: Vlastné spracovanie

Odpisy v roku 2011 a v 2012 sú tvorené odpismi administratívnej budovy, obchodného priestoru, kotolňou a jedným autom. V roku 2013 sa odpisy znížili oproti predchádzajúcim rokom o výšku už odpísaného automobilu, ale spoločnosť v tomto roku kúpila ďalší automobil, ktorý má zaradený v obchodnom majetku, ale môže si uplatniť len pomerné odpisy vzhľadom na to, že tento automobil bol obstaraný a zaradený do obchodného majetku v septembri 2013. V roku 2014 si môže uplatniť už ročný daňový odpis za automobil v plnej výške.

Graf č. 3 : Pomer daňových odpisov spojených s nehnuteľnosťami na celkových odpisoch



Zdroj : Vlastné spracovanie

Na vyššie uvedenom grafe môžeme vidieť, že odpisy spojené s nehnuteľnosťami tvoria v roku 2011 63 %, v roku 2012 taktiež 63 %, v roku 2013 85 %, čo spôsobilo úplné odpísanie automobilu v roku 2012 a uplatnenie len pomernej časti kúpeného automobilu. V roku 2014 pomer odpisov nehnuteľností mierne klesol z dôvodu uplatnenia ročného daňového odpisu v plnej výške za automobil, ale keď sa na vyššie uvedený graf pozrieme v globále, môžeme zhodnotiť, že väčšinu všetkých ročných daňových odpisov spoločnosti tvoria odpisy nehnuteľností. A z toho vyplýva, že sa nehnuteľnosti vo veľkej miere podieľajú na znižovaní základu dane spoločnosti a teda aj na daňovej povinnosti.

**Tabuľka č. 10: Prehľad nákladov spoločnosti XY s.r.o. v roku 2011 v eurách**

č. ú.	Názov účtu	Prijatá faktúra (PF) bez DPH	PF s DPH	Náklady celkom
501	Spotreba materiálu	0,00	8 833,68	12 833,68
502	Spotreba energie	6 584,25	34 308,41	40 892,66
503	Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	3 241,55	21 841,76	25 083,31
511	Opravy a udržiavanie			0,00
512	Cestovné			1 744,98
518	Ostatné služby	5 169,63	22 723,51	27 893,14
521	Mzdové náklady			36 701,71
524	Zákonné sociálne poistenie			9 788,73
527	Zákonné sociálne náklady			6 032,08
531	Daň z motorových vozidiel			126,74
532	Daň z nehnuteľností			144,56
538	Ostatné dane a poplatky			3 700,27
546	Odpis pohľadávky			0,00
548	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti			1 613,99
551	Odpisy DHM			23 111,57
562	Úroky			10 859,43
568	Ostatné finančné náklady			1 900,39
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti			4 132,45
	<b>Daň na vstupe</b>			<b>-17 541,47</b>
	<b>Náklady celkom</b>			<b>189 018,22</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

Vo vyššie uvedenej tabuľke máme zobrazené všetky náklady spoločnosti, o ktorých účtovala v roku 2011. Keď sa lepšie pozrieme môžeme vidieť, že najväčšiu položku tvorí účet 502 – spotreba energie, ktorá tvorí až 20 % celkových nákladov. Ďalšou veľkou položkou sú mzdové náklady, ktoré sú vo výške 18 %. 14% z celkových nákladov

tvoria ostatné služby. V predchádzajúcej časti sme si uviedli výdavky, ktoré patria do tejto skupiny a teda vieme, že časť nákladov z tejto skupiny úzko súvisí z vlastníctvom nehnuteľnosti a podnikaním prostredníctvom nej. Náklady na opravy a rekonštrukciu tvoria štvrtú najväčšiu nákladovú položku spoločnosti a medzi piate najvyššie výdavky patria odpisy DHM. Ako celok tvoria 11 % všetkých výdavkov, avšak ich musíme rozdeliť na dve skupiny. Do jednej skupiny zaradíme odpisy nehnuteľností v obchodnom majetku spoločnosti a do druhej skupiny automobily.

Čo sa týka vplyvu nehnuteľnosti na základ dane spoločnosti v danom roku, je veľmi ťažké určiť, ktoré z nákladov sa okrem odpisov DHM vzťahujú výlučne k nehnuteľnosti.

V jednotlivých nákladových účtoch sú zaevidované prijaté faktúry. Niektoré faktúry sú z DPH a niektoré sú bez DPH. Preto ich treba rozdeliť a do nákladov, ktoré ovplyvňujú základ dane zarátame len sumy bez DPH. Z prijatých faktúr, ktoré sú s DPH vypočítame daň na vstupe, ktorú následne prepočítame pomerovým koeficientom, ktorý máme vypočítaný pre daný rok.

**Tabuľka č. 11: Mechanizmus DPH v roku 2011**

Daň na výstupe	Daň na vstupe	Skutočný odpočet	Rozdiel	Koeficient	Vlastná daňová povinnosť	Úhrada bez úpravy
37 647,00	17 541,47	15 631,49	1 909,98	0,8911	22 015,51	20 105,53

Zdroj: Vlastné spracovanie

V tomto roku spoločnosť neobstarala nijaký stroj, dopravný prostriedok ani nehnuteľnosť, ktorá by nám nejakým výrazným spôsobom mohla ovplyvniť výslednú sumu na úhradu. V tabuľke máme uvedený mechanizmus DPH za rok 2011. Vidíme, že koeficient nám spôsobil zníženie dane na vstupe o 1 909,98 €. Vystáva teraz otázka, či sa spoločnosti oplatí poskytovať služby bez DPH a mať povinnosť prepočítavať daň na vstupe koeficientom. Vzhľadom na to, že príjmy, ktoré spoločnosť v roku 2011 fakturovala bez DPH sú vo výške 23 000 € je rozhodnutie jasné. Spoločnosť sa vzdá odpočtu DPH v prospech príjmu z predaja služieb fakturovaných bez DPH.

**Tabuľka č. 12: Prehľad nákladov v rokoch 2012**

č. ú.	Názov účtu	PF bez DPH	PF s DPH	Náklady celkom
501	Spotreba materiálu	0,00	6 805,72	9 805,72
502	Spotreba energie	10 354,56	26 299,93	36 654,49
503	Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	4 096,88	14 644,22	18 741,10

511	Opravy a udržiavanie			13,14
512	Cestovné			1 736,83
518	Ostatné služby	3 025,74	12 403,49	15 429,23
521	Mzdové náklady			36 432,36
524	Zákonné sociálne poistenie			11 303,79
527	Zákonné sociálne náklady			2 715,78
531	Daň z motorových vozidiel			145,68
532	Daň z nehnuteľností			4 524,61
538	Ostatné dane a poplatky			240,18
546	Odpis pohľadávky			0,00
548	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti			1 778,19
551	Odpisy DHM			24 320,19
562	Úroky			1 242,77
568	Ostatné finančné náklady			1 778,21
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti			1 570,10
	<b>Daň na vstupe</b>			<b>-12030,67</b>
	<b>Náklady celkom</b>			<b>156 401,69</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

Aj v tomto roku mali na celkové náklady najväčší vplyv náklady na elektrickú energiu a vodu. Tvorili až 22 – percentný podiel na celkových nákladoch. Ale z pohľadu absolútnych čísel boli výdavky na energie nižšie ako v predchádzajúcom roku. Rovnaký podiel v tomto roku dosiahli výdavky na mzdy zamestnancov, ktoré sa oproti minulému roku zmenili len minimálne. Odpisy v roku 2012 boli v rovnakej hodnote ako v minulom roku a celkový podiel na všetkých nákladoch bol 14 %. V roku 2012 bol automobil obstaraný v roku 2009 odpísaný v plnej výške obstarávacej cene. Aj v tomto roku použila spoločnosť nemalé výdavky na opravy a rekonštrukciu budovy. Hoci v absolútnom vyjadrení minula o cca 7000 € menej, podiel na celkových nákladoch stúpol o 1 %. V tomto roku výrazne klesol príjem z prenájomu kancelárii, čo zároveň spôsobilo aj zníženie nákladov na provízie pre realitné kancelárie za sprostredkovanie nájomníkov, čo výrazne ovplyvnilo nákladový účet ostatné služby, na ktorom klesli náklady medziročne o 12 tisíc eur, čo v percentuálnom vyjadrení činí pokles o 5 % na celkových nákladoch.

Tabuľka č. 13: Mechanizmus DPH v roku 2012

Daň na výstupe	Daň na vstupe	Skutočný odpočet	Rozdiel	Koeficient	Vlastná daňová povinnosť	Úhrada bez úpravy
29 160,25	12 030,67	11 280,94	749,73	0,9377	17 879,31	17 129,58

Zdroj: Vlastné spracovanie

Ani v tomto roku sa neudialo nič zvláštne, čo by výrazne ovplyvnilo daňový mechanizmus. Spoločnosť obdržala len faktúry za bežné služby. Aj v tomto roku vystavovala faktúry za svoje služby aj s DPH aj bez DPH, podľa požiadaviek nájomcov. Vzhľadom na to, že sa zmenil podiel príjmov fakturovaných bez DPH na celkových príjmoch, bolo potrebné na konci účtovného obdobia opäť prepočítať pomerový koeficient pre tento rok. Podiel príjmov fakturovaných bez DPH medziročne klesol približne o 4 %.

**Tabuľka č. 14: Prehľad nákladov v roku 2013**

č. ú.	Názov účtu	PF bez DPH	PF s DPH	Náklady celkom
501	Spotreba materiálu	0,00	4 046,68	8 046,68
502	Spotreba energie	6 457,56	32 921,56	39 379,12
503	Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	7 863,99	15 384,16	23 248,15
511	Opravy a udržiavanie			0,00
512	Cestovné			1 860,60
518	Ostatné služby	4 879,56	13 615,02	18 494,58
521	Mzdové náklady			46 233,59
524	Zákonné sociálne poistenie			12 890,52
527	Zákonné sociálne náklady			2 633,27
531	Daň z motorových vozidiel			148,06
532	Daň z nehnuteľností			4 403,77
538	Ostatné dane a poplatky			890,34
546	Odpis pohľadávky			4 918,07
548	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti			2 066,70
551	Odpisy DHM			18 331,91
562	Úroky			0,00
568	Ostatné finančné náklady			1 549,09
591	Daň z príjmov z bežnej činnosti			0,00
	<b>Daň na vstupe</b>			<b>-13 193,48</b>
	<b>Náklady celkom</b>			<b>171 900,96</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

V tomto roku majú najväčší podiel na celkových nákladoch spoločnosti práve mzdové náklady. Tvoria až 25 % z celkových nákladov, oproti minulému roku vzrástli o 3 % a približne 12 tisíc eur. Tento prudký nárast bol spôsobený zvýšením platov všetkým zamestnancom o 1 % a prijatie ďalšieho zamestnanca na post vedúceho, na plný pracovný úväzok. Na druhom mieste sú tento rok výdavky na elektrickú energiu a vodu. Výška týchto výdavkov medziročne stúpila približne o 3 tisíc eur, čo mohlo byť zapríčinené aj dlhšou a studenšou zimou. Percentuálne výdavky na energie klesli o 1 %. Aj v tomto roku boli vykonané opravy na budove, konkrétne rekonštrukcia sociálnych zariadení. Náklady

boli v tomto roku približne 23 tisíc eur, čo je asi o 2 % viac ako v minulom roku. Odpisy v tomto roku klesli. Minulý rok sa skončilo odpisovanie osobného automobilu, čo spôsobilo pokles výšky celkových ročných odpisov. Spoločnosť však kúpila nový automobil v obstarávacej cene 33 600 eur, tento DHM bol zaevidovaný do obchodného majetku v septembri, čo znamená, že tento rok je možné odpísať len pomernú časť vo výške  $(33\,600/4)/12*4$  čo činí 2800 eur. Aj v tomto roku boli náklady na ostatné služby relatívne nízke. Vo výške 10 %.

**Tabuľka č. 15: Mechanizmus DPH v roku 2013**

Daň na výstupe	Daň na vstupe	Skutočný odpočet	Rozdiel	Koeficient	Vlastná daňová povinnosť	Úhrada bez úpravy
30 267,00	19 913,48	18 988,50	924,99	0,9535	11 278,50	10 353,52

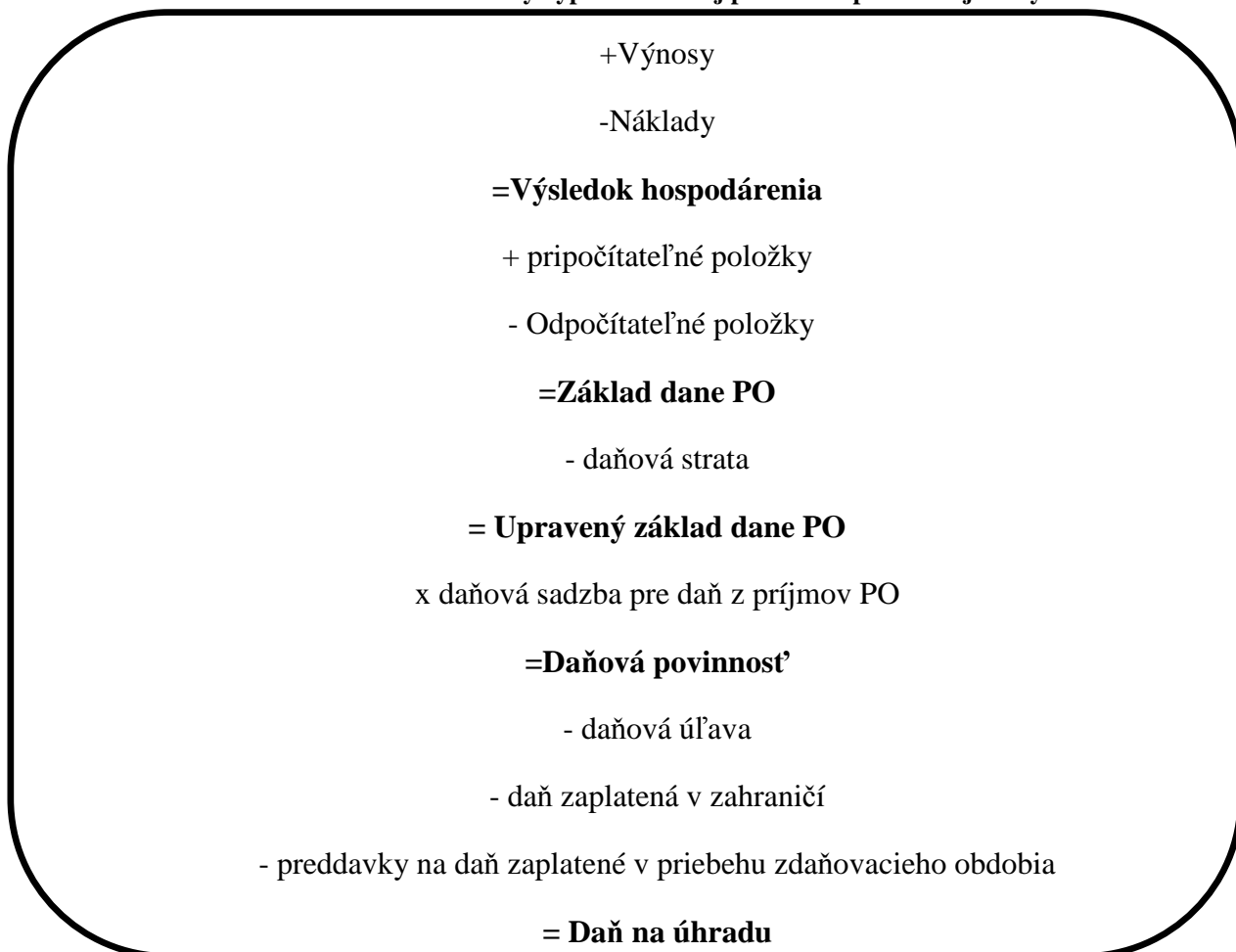
Zdroj: Vlastné spracovanie

V tomto roku sa opäť zmenil podiel príjmov fakturovaných bez DPH a preto má účtovná jednotka povinnosť prepočítať pomerový koeficient na konci účtovného obdobia. Aj tento rok sledujeme zníženie príjmov fakturovaných bez DPH voči celkovým príjmom a to spôsobilo nárast pomerového koeficientu približne o 2 %. Rozdiel medzi daňou na vstupe a skutočne odpočítanou je rozdiel len 296,54 €. Čo je ale podstatnejšie je nákup osobného automobilu, ktorý bol zaradený do obchodného majetku a bol určený výlučne na podnikanie, a tak si účtovná jednotka uplatnila daň na vstupe v plnej výške.

### 4.3 Základ dane a daňová povinnosť

Pre výpočet základu dane právnickej osoby a následný výpočet daňovej povinnosti a dane na úhradu použijeme nasledujúcu schému. V prípade našej spoločnosti nebude tento výpočet taký rozsiahly ako je nižšie uvedená schéma, nakoľko spoločnosť eviduje len jednu pripočítateľnú položku a nemá žiadne odpočítateľné položky. Stratu dosiahla spoločnosť prvý krát až v roku 2013, takže základ dane sa bude upravovať o uplatnenie daňovej straty až v nasledujúcom roku. Pri výpočte daňovej povinnosti musíme dbať na výber správnej sadzby dane nakoľko nebola rovnaká v každom roku. V roku 2011 a 2012 bola sadzba dane stanovená na 19 %. V roku 2013 táto sadzba stúpla na 23 %. Pre rok 2014 je sadzba dane z príjmu právnických osôb o päť zmenená. Podľa § 15 písm. b) zákona o DZP sa sadzba dane znížila na 22 %.

Schéma č. 4: Všeobecný výpočet daňovej povinnosti právnickej osoby



Zdroj: KUŠNÍROVÁ, J. 2013. *Daňové analýzy*. Bratislava : Ekonóm, 2013. 88s. ISBN 978-80-225-3713-1

Tabuľka č. 16: Postup výpočtu daňovej povinnosti spoločnosti XY s.r.o. za roky 2011 – 2013

	2011	2012	2013
Výnosy spolu	211 235,00	163 675,00	167 060,00
Náklady spolu	189 018,22	156 401,69	171 900,96
<b>Výsledok hospodárenia</b>	<b>22 216,78</b>	<b>7 273,31</b>	<b>-4 840,96</b>
Pripočítateľné položky	735,00	689,00	574,00
Odpočítateľné položky	0,00	0,00	0,00
<b>Základ dane</b>	<b>22 951,78</b>	<b>7 962,31</b>	<b>-4 266,96</b>
Sadzba dane	19%	19%	23%
<b>Daňová povinnosť</b>	<b>4 360,84</b>	<b>1 512,84</b>	<b>0,00</b>
Preddavky na daň	5768,42	4360,84	0,00
<b>Daň na úhradu/preplatok</b>	<b>-1407,58</b>	<b>-2848,00</b>	<b>0,00</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

Vo vyššie uvedenej tabuľke máme údaje výnosov a nákladov za jednotlivé roky, ktoré sme si uviedli už v predchádzajúcej časti práce. Rozdielom výnosov a nákladov sme

vypočítali výsledok hospodárenia. Ak je rozdiel výnosov a nákladov kladný, spoločnosť v tomto roku dosiahla zisk. Vidíme, že v roku 2011 je zisk najvyšší. Ale pred tým ako sa dopracujeme k základu dane spoločnosti je potrebné ešte výsledok hospodárenia upraviť o pripočítateľné a odpočítateľné položky. Spoločnosť eviduje len jednu pripočítateľnú položku, ktorou je nadspotreba PHM. Po pripočítaní tejto položky sa konečne dostávame k základu dane. Pomocou sadzby dane platnej v roku 2011, čo je 19 % vypočítame daňovú povinnosť. Vzhľadom na to, že spoločnosť v roku 2010 vykázala zisk a jej daňová povinnosť bola vyššia ako 1 659,70 € ale súčasne nižšia ako 16 596,96 €, mala účtovná jednotka v roku 2011 povinnosť platiť štvrťročne preddavky na daň, a preto je potrebné ich odpočítať od daňovej povinnosti. V tabuľke vidíme, že spoločnosť zaplatila v roku 2011 vyššie preddavky ako je jej tohtoročná daňová povinnosť a preto jej vzniká nárok na vrátenie preplatku dane, o ktorý môže požiadať prostredníctvom daňového priznania.

V nasledujúcom roku 2012 dosiahla spoločnosť opäť kladný výsledok hospodárenia, ktorý po pripočítaní pripočítateľnej položky za nadspotrebu PHM vykáže kladný základ dane. Sadzba dane v tomto roku je rovnaká ako v predchádzajúcom. Aj v tomto roku je potrebné od daňovej povinnosti odpočítať preddavky na daň a ako vidíme v tabuľke opäť boli vyššie ako vypočítaná daňová povinnosť, takže nám opäť vyšiel preplatok na dani. Vzhľadom na to, že v tomto roku spoločnosti vznikla daňová povinnosť nižšia ako 1 659,70 €, nie je povinná platiť preddavky na ďalší rok.

V roku 2013 dosiahla spoločnosť záporný výsledok hospodárenia čiže stratu. Pripočítaním pripočítateľnej položky za nadspotrebu PHM sa strata premietnutá do základu dane oproti výsledku hospodárenia znížila. V roku 2013 sa sadzba dane z príjmov PO zvýšila na 23 %, ale vzhľadom na to, že spoločnosť vykázala stratu jej daňová povinnosť je nulová. A vzhľadom na to, že nemala povinnosť pre tento rok platiť preddavky, nevznikol jej ani žiadny preplatok na dani. Podľa zákona o DZP<sup>56</sup> si môže daňovník uplatniť daňovú stratu rovnomerne počas najviac 4 bezprostredne po sebe nasledujúcich zdaňovacích období odpočítaním pomernej časti straty od základu dane.

#### **4.4 Vplyv zrýchleného odpisovania a prerušenie odpisovania nehnuteľnosti na základ dane**

Na optimalizáciu základu dane spoločnosti je možné použiť viacero nástrojov. My

---

<sup>56</sup> § 30 ods. 1 zákona o DZP v.z.n.p.

sme si vybrali dva z nich a to metódu zrýchleného odpisovania majetku spoločnosti a prerušenie odpisovania DHM na predchádzanie straty.

V tejto časti práce sa pokúsime poukázať na to ako je možné ovplyvniť základ dane výberom správnej odpisovej metódy pre vybraný DHM. Najprv si znázorníme akoby vyzerali zrýchlené odpisy jednotlivých nehnuteľností a následne ich porovnáme s rovnomernými odpismi, ktoré si spoločnosť určila na začiatku odpisovania.

Okrem toho sme sa v predchádzajúcej časti práce dozvedeli, že spoločnosť dosiahla v roku 2013 daňovú stratu a pokúsime sa jej predísť pomocou prerušenia odpisovania niektorých alebo všetkých nehnuteľností.

### Zrýchlené odpisovanie

Pre zrýchlené odpisovanie sa pravdepodobne rozhodne daňovník, ktorý očakáva v nasledujúcich rokoch vysoký zisk a uplatnením zrýchlených odpisov ho môže znížiť v prvých rokoch viac, ako by mu umožňovali rovnomerné odpisy.

**Tabuľka č. 17: Porovnanie rovnomerných a zrýchlených odpisov administratívnej budovy**

Koef.	Rok	Obstarávacia cena	Ročný odpis	ZC	Oprávky	Ročný odpis	ZC	Rozdiel
20	2006	252000	<b>12600</b>	239400	12600	<b>12600</b>	239400	0
20	2007	252000	<b>12600</b>	226800	25200	<b>23940</b>	215460	11340
19	2008	252000	<b>12600</b>	214200	37800	<b>22680</b>	192780	10080
18	2009	252000	<b>12600</b>	201600	50400	<b>21420</b>	171360	8820
17	2010	252000	<b>12600</b>	189000	63000	<b>20160</b>	151200	7560
16	2011	252000	<b>12600</b>	176400	75600	<b>18900</b>	132300	6300
15	2012	252000	<b>12600</b>	163800	88200	<b>17640</b>	114660	5040
14	2013	252000	<b>12600</b>	151200	100800	<b>16380</b>	98280	3780
13	2014	252000	<b>12600</b>	138600	113400	<b>15120</b>	83160	2520
12	2015	252000	<b>12600</b>	126000	126000	<b>13860</b>	69300	1260
11	2016	252000	<b>12600</b>	113400	138600	<b>12600</b>	56700	0
10	2017	252000	<b>12600</b>	100800	151200	<b>11340</b>	45360	-1260
9	2018	252000	<b>12600</b>	88200	163800	<b>10080</b>	35280	-2520
8	2019	252000	<b>12600</b>	75600	176400	<b>8820</b>	26460	-3780
7	2020	252000	<b>12600</b>	63000	189000	<b>7560</b>	18900	-5040
6	2021	252000	<b>12600</b>	50400	201600	<b>6300</b>	12600	-6300
5	2022	252000	<b>12600</b>	37800	214200	<b>5040</b>	7560	-7560
4	2023	252000	<b>12600</b>	25200	226800	<b>3780</b>	3780	-8820
3	2024	252000	<b>12600</b>	12600	239400	<b>2520</b>	1260	-10080
2	2025	252000	<b>12600</b>	0	252000	<b>1260</b>	0	-11340

Zdroj: Vlastné spracovanie

V tabuľke máme uvedené porovnanie rovnomerných a zrýchlených odpisov administratívnej budovy. Žltou farbou sú znázornené roky, ktoré 2011 – 2013, ktoré nás zaujímajú. Modrou farbou sú znázornené roky, v ktorých sú zrýchlené odpisy vyššie ako tie rovnomerné a teda ovplyvňujú náklady podniku vo vyššej miere. V praxi to znamená, že keby si spoločnosť na začiatku odpisovanie zvolila zrýchlenú metódu, mohla by dať do nákladov odpisy vo vyššej sume, čím by si znížila výsledok hospodárenia a teda aj základ dane a z nej vypočítanú daňovú povinnosť. V absolútnom vyjadrení hovoríme o tom, že by si náklady mohla zvýšiť o 15 120 € za tri vybrané roky.

**Tabuľka č. 18: Porovnanie rovnomerných a zrýchlených odpisov obchodného priestoru**

Koef.	Rok	Obstarávacia cena	Ročný odpis	ZC	Oprávky	Ročný odpis	ZC	Rozdiel
20	2000	16700	835	15865	835	835	15865	0
20	2001	16700	835	15030	1670	1587	14279	752
19	2002	16700	835	14195	2505	1503	12776	668
18	2003	16700	835	13360	3340	1420	11356	585
17	2004	16700	835	12525	4175	1336	10020	501
16	2005	16700	835	11690	5010	1253	8768	418
15	2006	16700	835	10855	5845	1169	7599	334
14	2007	16700	835	10020	6680	1086	6513	251
13	2008	16700	835	9185	7515	1002	5511	167
12	2009	16700	835	8350	8350	919	4593	84
11	2010	16700	835	7515	9185	835	3758	0
10	2011	16700	835	6680	10020	752	3006	-84
9	2012	16700	835	5845	10855	668	2338	-167
8	2013	16700	835	5010	11690	585	1754	-251
7	2014	16700	835	4175	12525	501	1253	-334
6	2015	16700	835	3340	13360	418	835	-418
5	2016	16700	835	2505	14195	334	501	-501
4	2017	16700	835	1670	15030	251	251	-585
3	2018	16700	835	835	15865	167	84	-668
2	2019	16700	835	0	16700	84	0	-752

Zdroj: Vlastné spracovanie

V tabuľke máme zobrazené rovnomerné a zrýchlené odpisy obchodného priestoru. Keď sa pozrieme na žltou vyfarbené riadky, ktoré nám zobrazujú pre nás dôležité roky vidíme, že zrýchlené odpisy majú už nižšiu hodnotu ako rovnomerné odpisy a preto by sa nám v tomto prípade neoplatilo zvoliť túto alternatívu. V celkovej hodnote by nám takéto rozhodnutie prinieslo zníženie nákladov o 502 € čo nie je položka, ktorá by nám mohla

nejako výrazne ovplyvniť základ dane a následnú daňovú povinnosť.

Tabuľka č. 19: Porovnanie rovnomerných a zrýchlených odpisov kotolne

Koef.	Rok	Obstarávacia cena	Ročný odpis	ZC	Oprávky	Ročný odpis	ZC	Rozdiel
12	2008	36012	3001	33011	3001	3001	33011	0
12	2009	36012	3001	30010	6002	5502	27509	2501
11	2010	36012	3001	27009	9003	5002	22508	2001
10	2011	36012	3001	24008	12004	4502	18006	1501
9	2012	36012	3001	21007	15005	4001	14005	1000
8	2013	36012	3001	18006	18006	3501	10504	500
7	2014	36012	3001	15005	21007	3001	7503	0
6	2015	36012	3001	12004	24008	2501	5002	-500
5	2016	36012	3001	9003	27009	2001	3001	-1000
4	2017	36012	3001	6002	30010	1501	1501	-1501
3	2018	36012	3001	3001	33011	1000	500	-2001
2	2019	36012	3001	0	36012	500	0	-2501

Zdroj: Vlastné spracovanie

V tabuľke vidíme, že v pre nás dôležitých rokoch sú zrýchlené odpisy vyššie ako rovnomerné a v celkovej výške 3001 € nám môžu zvýšiť náklady a tým znížiť základ dane a daňovú povinnosť.

Keby sme si to mali zhrnúť tak uplatňovať zrýchlené odpisy sa nám oplatí v prípade odpisovania administratívnej budovy a kotolne v rokoch 2011 a 2012. V prípade obchodného priestoru v týchto rokoch, ktorý sa blíži ku koncu odpisovania sa už tieto zrýchlené odpisy neoplatia.

Naopak v roku 2013, v ktorom spoločnosť vykázala stratu sa oplatí pri administratívnej budove a kotolne uplatňovať rovnomerné odpisy a v prípade obchodného priestoru zrýchlené odpisovania.

Tabuľka č. 20: Úprava základu dane a daňovej povinnosti

	2011	2012	2013
Výnosy spolu	211235	163675	167060
Náklady spolu	196819,22	162441,69	171649,96
<b>Výsledok hospodárenia</b>	<b>14415,78</b>	<b>1233,31</b>	<b>-4589,96</b>
Pripočítateľné položky	735	689	574
Odpočítateľné položky	0	0	0

<b>Základ dane po úprave</b>	<b>15150,78</b>	<b>1922,31</b>	<b>-4015,96</b>
<b>Základ dane pred úpravou</b>	<b>22 951,78</b>	<b>7 962,31</b>	<b>-4 266,96</b>
<b>Rozdiel</b>	-7 801,00	-6 040,00	251,00
Sadzba dane	19%	19%	23%
<b>Splatná daň po úprave</b>	<b>2878,65</b>	<b>365,24</b>	<b>0,00</b>
<b>Splatná daň pred úpravou</b>	<b>4360,84</b>	<b>1512,84</b>	<b>0</b>
<b>Rozdiel</b>	<b>-1482,19</b>	<b>-1147,60</b>	<b>0,00</b>

Zdroj: vlastné spracovanie

Na základe predchádzajúcich zistení sme si upravili výšku odpisov a následne aj výšku nákladov. Tieto zmeny nám spôsobili v roku 2011 zníženie základu dane o 7 801 € čo následne spôsobilo pokles daňovej povinnosti o 1 482,19 €. V roku nám táto úprava znížila základ dane o 6040 € a pokles daňovej povinnosti o 1 147,60 €. V roku 2013 sa nám podarilo zvýšiť základ dane o 251 €, čo však nezabránilo vzniku daňovej straty.

#### Prerušenie odpisovania<sup>57</sup>

Existujú legálne nástroje ako optimalizovať svoj základ dane, a tak znížiť svoju daňovú povinnosť. K takýmto nástrojom zakomponovaným v zákone o dani z príjmov, pomocou ktorých si dokážeme optimalizovať daňovú povinnosť patrí aj prerušenie daňových odpisov hmotného majetku. V zmysle § 22 ods. 9 zákona o dani z príjmov daňovník môže uplatňovanie odpisov hmotného majetku prerušiť, a to len na jedno celé zdaňovacie obdobie alebo viac celých zdaňovacích období. V ďalšom zdaňovacom období daňovník pokračuje v odpisovaní tak, ako by nebolo prerušené, pričom celková doba odpisovania sa predlžuje o dobu prerušenia odpisovania. Z uvedeného vyplýva, že daňovník môže prerušiť odpisovanie:

- na jedno celé zdaňovacie obdobie,
- na viac celých zdaňovacích období,

pričom zákon o dani z príjmov nelimituje počet prerušení. Prakticky môžeme odpisovanie hmotného majetku prerušiť aj niekoľkokrát. Odpisovanie hmotného majetku sa potom predĺži o súčet období, v ktorých daňový odpis nebude uplatnený z dôvodu prerušenia odpisovania.

Najčastejšími dôvodmi, kedy je uplatňovanie daňových odpisov výhodné prerušiť,

<sup>57</sup> PODNIKAJTE.SK: *Prerušenie odpisovania ako nástroj daňovej optimalizácie za rok 2012.* . [online]. Dostupné na: <http://www.podnikajte.sk/dane-a-uctovnictvo/c/867/category/odpisy/article/prerusenie-odpisovania-nastroj-danovej-optimalizacie-2012.xhtml>

sú:

- podnikateľ vykázal v minulosti daňovú stratu a potrebuje ju umoriť,
- predpokladané úspory v dôsledku legislatívnych zmien (zvyšovanie sadzby dane z príjmov),

Ak náklady podnikateľa prevýšili výnosy za zdaňovacie obdobie, vykázal záporný základ dane – daňovú stratu. O vykázanej stratu si môže podnikateľ znížiť základ dane počas 4 bezprostredne nasledujúcich zdaňovacích období. Ak vykáže podnikateľ daňovú stratu za rok 2013, plynutie doby, počas ktorej je možné daňovú stratu umoriť začne zdaňovacím obdobím roku 2014. Naposledy môže daňovú stratu umoriť v daňovom priznaní za rok 2017. V prípade, ak podnikateľ počas trvania doby kedy platí nárok na umorenie straty vykáže opäť daňovú stratu, doba umorenia pôvodnej daňovej straty sa nepredlžuje. Začne plynúť 4-ročná doba pre daňovú stratu „druhú v poradí“. Na každú daňovú stratu sa pozeráme individuálne, a preto je výhodné odpočítavať daňovú stratu v poradí od najstarších po najnovšie.

Naša spoločnosť vykázala daňovú stratu za rok 2013. Na to, aby sa takémuto výsledku vyhla, nevyužila možnosť prerušenia odpisovania DHM. Takže sa pokúsime načrtnúť príklad akoby vyzeral základ dane a daňová povinnosť spoločnosti v roku 2013, keby túto možnosť využila.

Tabuľka č. 21: Možnosti prerušenia odpisovaného DHM

	skut. situácia	1. možnosť	2. možnosť	3. možnosť	4. možnosť
Výnosy spolu	167060	167060	167060	167060	167060
Náklady spolu	171900,96	159 300,96	171 065,96	168 899,96	168 064,96
<b>Výsledok hospodárenia</b>	<b>-4840,96</b>	<b>7 759,04</b>	<b>-4 005,96</b>	<b>-1 839,96</b>	<b>-1 004,96</b>
Pripočítateľné položky	574	574	574	574	574
Odpočítateľné položky	0	0	0	0	0
<b>Základ dane</b>	<b>-4266,96</b>	<b>8 333,04</b>	<b>-3 431,96</b>	<b>-1 265,96</b>	<b>-430,96</b>
Sadzba dane	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
<b>Splatná daň</b>	<b>0</b>	<b>1916,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Zdroj: Vlastné spracovanie

V tabuľke máme uvedené 4 možnosti prerušenia odpisovania DHM. V prvej možnosti spoločnosť preruší odpisovanie administratívnej budovy a náklady zníži o 12 600 €. Spoločnosť tak dosiahne kladný základ dane a daňovú povinnosť vo výške 1916,59 €. Toto je celkom vysoká hodnota na to, že spoločnosť by bez tohto prerušenia neplatila daň

žiadnu. Keby spoločnosť prerušila odpisovanie obchodného priestoru a tým znížila náklady o 835 €, výsledok hospodárenia by to veľmi nezmenilo. Základ dane by bol stále záporný a stále vo veľkej výške. Tretou možnosťou je prerušenie odpisovania kotolne, čím by spoločnosť znížila náklady o 3001 €. Aj v tejto možnosti spoločnosť stále vykazuje stratu hoci len vo výške 1 265, 96 €. A ako štvrtú možnosť sme si zvolili prerušenie odpisovania obchodného priestoru a kotolne súčasne. Týmto krokom by sme znížili náklady o 3823 €. Aj v tomto prípade, by spoločnosť vykazovala záporný základ dane ale už len vo výške 430,96 €.

Z týchto štyroch možností má spoločnosť možnosť si vybrať tú najpriateľnejšiu pre ňu. Ja by som zvolila možnosť 4, ktorá síce znamená daňovú stratu, ale v porovnaní so skutočným stavom je to pokles o 90 % z pôvodnej straty.

## Záver

V dnešnej dobe je veľmi ťažké presadiť sa na trhu najmä pre menšie firmy. Každá možnosť príjmu je pre ne dôležitá. Okrem toho, že s podnikaním každého druhu sú spojené rôzne náklady, sú spoločnosti zaťažené ešte aj daňovými odvodmi. Každá firma sa teda snaží svoje náklady minimalizovať a prečo by to malo byť inak s daňovými odvodmi. Prirodzene každá firma sa snaží svoju daňovú povinnosť znížiť na minimum. Cieľom našej práce je poukázať ako nehnuteľnosť v podnikaní môže ovplyvniť daňovú povinnosť podnikateľského subjektu.

V prvej kapitole sme teoreticky vymedzili nehnuteľnosť ako takú. Definovali sme si, že občiansky zákonník ju chápe len ako pozemok a stavbu spojenú s pevným základom. Podľa zákona o DPH je nehnuteľnosť definovaná ako **tovar** a podľa zákona o dani z príjmov ju považujeme za **DHM**, ktorý sa delí podľa toho, či je ho možné odpisovať alebo nie.

V druhej kapitole sme si stanovili hlavný cieľ práce, ktorý sme rozdelili na čiastkové ciele, ktoré sme sa snažili v jednotlivých kapitolách dosiahnuť.

V tretej kapitole sa venujeme metódam, ktoré sme použili v jednotlivých kapitolách na dosiahnutie cieľu práce. V prvej kapitole sme využívali najmä metódu analýzy, ktorá nám pomohla teoreticky si vymedziť skutočnosti, ktoré sme následne aplikovali na vybranú spoločnosť vo štvrtej kapitole. Vo štvrtej kapitole sme využívali najmä metódu výpočtov a komparácie, ktoré nám pomohli využiť iné možnosti na zníženie daňovej povinnosti, ktoré nám zákon o DZP a DPH umožňuje a ich následným porovnaním sme zistili, či spoločnosť optimalizuje svoju daňovú povinnosť.

V záverečnej kapitole sme charakterizovali vybranú spoločnosť, na ktorú sme aplikovali teoretické poznatky z prvej kapitoly. Najskôr sme uviedli skutočné stavy aké v spoločnosti sú. Čiže sme si vymedzili aké náklady a výnosy spoločnosť má. Zistili sme, že hlavné príjmy má spoločnosť z prenájmu kancelárskych priestorov a z prenájmu obchodných priestorov. Vzhľadom na to, že spoločnosť je ochotná prenájmom kancelárií fakturovať bez DPH, vzniká jej povinnosť na konci kalendárneho roka vypočítať **pomerový koeficient**, ktorý má dopad na DPH. V roku 2011 bol koeficient vypočítaný vo výške 90 % a spoločnosť si znížila možnosť odpočtu DPH o 1 909,98 € ale prenájmom fakturovaným bez DPH získala príjem vo výške 23 tisíc eur. V roku 2012 bol koeficient 94 % a spoločnosť prišla o možnosť odpisu dani na vstupe o 749,73 € ale získala 10 200 €. A v roku 2013 bol koeficient 96 % a spoločnosť prišla o 924,99 € na odpácte DPH ale

získala 7 760 € z prenájmu, ktorý fakturovala bez DPH. Ako vidíme sumy, o ktoré si spoločnosť nemôže znížiť DPH sú podstatne nižšie ako sumy, o ktoré by prišla, keby odmietala poskytovať prenájom bez DPH, skonštatovali sme, že jej to stojí za námahu.

Ďalej sme si ako náklad, ktorý súvisí s nehnuteľnosťou uviedli odpisy. Spoločnosť využíva, pri každom DHM, ktorý má zaradený v obchodnom majetku rovnomernú metódu odpisovania. Spoločnosť v roku 2011 a 2012 odpisovala 3 nehnuteľnosti a jeden automobil. Nehnuteľnosti tvorili 63 % na celkových odpisoch spoločnosti. V roku 2013 spoločnosť odpisovala 3 nehnuteľnosti, už neodpisovala starý automobil ale odpisovala automobil obstaraný v roku 2013, pri ktorom mohla odpísať len pomernú časť ročných odpisov. V tomto roku tvorili odpisy nehnuteľností 85 % na celkových odpisoch DHM spoločnosti. Následne sme si rozdelili náklady na tie, ktoré nám boli fakturované bez DPH a tie ostatné. Podľa nich sme vypočítali pomerový koeficient a na základe neho sme vypočítali vlastnú daňovú povinnosť, ktorá spoločnosti vznikla.

Ďalej sme si vypočítali zrýchlené odpisy pre nehnuteľnosti, ktoré má spoločnosť v obchodnom majetku a pri každom z nich sme posúdili, či je vhodné danú nehnuteľnosť odpisovať rovnomernou alebo zrýchlenou metódou. Zistili sme, že ak by spoločnosť odpisovala administratívnu budovu a kotolňu **zrýchlenou metódou**, mohla si v roku 2011 znížiť základ dane o 15 120 €, čo by znamenalo zníženie daňovej povinnosti o **1 482,19 €** a v roku 2012 o 3001 €, čím by si daňovú povinnosť znížila o **1 147,60 €**. Keby spoločnosť v roku 2013 uplatnila presne opačný postup, a teda by uplatnila metódu rovnomerných odpisov pri odpisovaní administratívnej budovy a zrýchlenú metódu odpisovania obchodného priestoru, zvýšila by základ dane o 251 €, čím by znížila daňovú stratu..

Vzhľadom na výsledok hospodárenia spoločnosti v roku 2013 sme skúmali možnosť prerušenia odpisovania nehnuteľností a tým dosiahnuť zníženie daňovej straty alebo jej úplne predísť. Vypočítali sme štyri možnosti prerušenia odpisovania nehnuteľností. Kladný základ dane sa nám podarilo dosiahnuť len v prvej možnosti, keď sme prerušili odpisovanie administratívnej budovy. Základ dane by bol vo výške 8 333, 04 € čo by znamenalo daňovú povinnosť vo výške 1 916,59 €. Najpriateľnejšia z týchto možností nám prišla štvrtá možnosť, kde sme sa rozhodli **prerušiť odpisovanie** kotolne a obchodného priestoru. Napriek tomu, že by spoločnosť vykázala aj tak daňovú stratu vo výške 430,96 €. Daňová strata by bola v tomto prípade nižšia o 3 836 € čo je približne o **90 % nižšia** ako keby odpisy vôbec neprerušila, preto v prípade straty v budúcich zdaňovacích obdobiach odporúčame odpisovanie prerušiť. Ešte je tu možnosť, že spoločnosť očakáva v budúcnosti taký kladný základ dane, pri ktorom jej umorenie straty

príde vhod.

Vzhľadom na to, že sme v tejto práci spracovávali len časť rokov fungovania spoločnosti, nemali sme priestor ukázať aký vplyv na daňovú povinnosť má obstaranie alebo predaj, či iný spôsob zbavenia sa nehnuteľnosti na spoločnosť v praxi, ale poukázali sme na iné spôsoby, ktoré súvisia s nehnuteľnosťou v podnikaní a aký vplyv má na daň z príjmov a DPH. Preto považujem hlavný cieľ práce za splnený.

## Zoznam použitej literatúry

### Knižné zdroje

ŠIROKÝ, J.: *Daně v Evropské unii*. 3. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2009. 354 s. ISBN 80-720-174-61

### Monografie

JURÍČKOVÁ, S. 2012. *Komparace daně z příjmů v České republice a ve Velké Británii*. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, 2012. 118s.

SAXOVÁ, A. 2013. *Porovnanie dane z príjmov právnických osôb na Slovensku a v Nemecku*. Diplomová práca. Praha: Bankovní institut Vysoká škola Praha, 2013. 66s.

GAŠPIERIK, P. 2007. *Tvorba hospodárskeho výsledku podniku, funkcie zisku, tvorba cash flow, finančné ciele podniku*. Seminárna práca. Bratislava: Slovenská technická univerzita v Bratislave, 2006/2007. 23 s.

### Predpisy

Predpis č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník §119 ods. 2

Zákon č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty

Zákon č. 50/ 1976 Stavebný zákon

Zákon č. 595/2003 o dani z príjmov

### Časopisecké zdroje

BÓB, J.: *Vlastníctvo nehnuteľností a majateľské dane*. [online] In: *Nehuteľnosti a Bývanie*, február 2011, ISSN 1336-944. Dostupné na: [http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2011-2/paper5.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2011-2/paper5.pdf)

MRVOVÁ, M. – ZÚBKOVÁ, M.: *Komerčné nehnuteľnosti – potreba, ponuka, správa*. . [online] In: *Nehuteľnosti a Bývanie*, január 2011, ISSN 1336-944. Dostupné na: [http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2012-1/paper4.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2012-1/paper4.pdf)

### Elektronické zdroje

AKO-ÚČTOVAŤ.SK: *Účet 527 – Záonné sociálne náklady*. . [online]. Dostupné na: [http://www.ako-uctovat.sk/ucet.php?ucet\\_c=527&popis=Zakonne-socialne-naklady&i=225](http://www.ako-uctovat.sk/ucet.php?ucet_c=527&popis=Zakonne-socialne-naklady&i=225)

CÍGLER SOFTWARE: *Dodání vybraných nemovitých věcí z pohledu DPH.* [online]. Dostupné na: <http://www.money.cz/ucetni-a-danovy-servis/dodani-vybranych-nemovitych-veci-z-pohledu-dph/>

BRUNE, M.: *Renting out a property in Germany.* [online]. Dostupné na internete: <http://www.rental-income.de/renting-out.htm>

BusinessLink: *Business Rates.* [online]. Dostupné na internete: <https://www.gov.uk/bdotg/action/detail?itemId=1086066171&r.12=1073859221&r.13=1086066107&r.s=sc&type=RESOURCES>

EPI.SK. *Vybrané problémy odpisovania hmotného majetku.* . [online]. Dostupné na: <http://www.epi.sk/Main/Default.aspx?Template=~/Main/TPrintWithHeader.ascx&phContent=~/EDL/ShowArticlePrint.ascx&ArticleId=24674>

ERSTE GROUP IMMORENT: *Výhody leasingu nehnuteľností.* [online]. Dostupné na: [http://www.ersteg.roupimmorent.sk/sk/Vyhody-leasingu-nehnut/Financ\\_nehnut](http://www.ersteg.roupimmorent.sk/sk/Vyhody-leasingu-nehnut/Financ_nehnut)

EUROEKONOM: *Náklady podniku.* [online]. Dostupné na: <http://www.euroekonom.sk/ekonomika/podnikova-ekonomika/naklady-podniku/>

FINANCE.CZ: *Budete platit daň z příjmu z prodeje nemovitosti?.* [online]. Dostupné na: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/29110-budete-platit-dan-z-prijmu-z-prodeje-nemovitos>

HM Revenue & Customs: *Capital Gains Tax.* [online]. Dostupné na internet: <http://www.hmrc.gov.uk/cgt/index.htm>

HM Revenue & Customs: *Stamp Duty Land Tax.* [online]. Dostupné na internete: <http://www.hmrc.gov.uk/sdlt/index.htm>

KARLOVARSKÝ KRAJ INTERNETOVÉ STRÁNKY: *Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.* [online]. Dostupné na: <http://podnikatele.karlovyvary-region.eu/podnikani/odpisovani-dlouhodobeho-hmotneho-a-nehmotneho-majetku>

N-TV: *Wann der Fiskus mitverdient.* [online]. Dostupné na: <http://podnikatele.karlovyvary-region.eu/podnikani/odpisovani-dlouhodobeho-hmotneho-a-nehmotneho-majetku>

PODNIKAJTE SK: *Odpisovanie dlhodobého majetku s dôrazom na daňové odpisy 2011.* . [online]. 2014. [Cit. 10.1.2014. Dostupné na <http://www.podnikajte.sk/dane-a-uctovnictvo/c/489/category/odpisy/article/odpisovanie-dlhodobeho-majetku-danove-2011.xhtml>

PODNIKAJTE.SK: *Prerušenie odpisovania ako nástroj daňovej optimalizácie za rok 2012.* . [online]. Dostupné na: <http://www.podnikajte.sk/dane-a-uctovnictvo/c/867/category/odpisy/article/prerusenie-odpisovania-nastroj-danovej-optimalizacie-2012.xhtml>

PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť v zákone o dani z príjmov.* [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-v-zakone-o-dani-z-prijmov\\_DUPP29437.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-v-zakone-o-dani-z-prijmov_DUPP29437.aspx)

PORADCA PODNIKATEĽA: *Nehnutelnosť z pohľadu zákona o dani z DPH*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohlada-zakona-o-DPH\\_DUPP29439.aspx](http://www.pp.sk/6486/Nehnutelnost-z-pohlada-zakona-o-DPH_DUPP29439.aspx)

PORADCA PODNIKATEĽA: *Technické zhodnotenie majetku a jeho odpisovanie*. [online]. Dostupné na: [http://www.pp.sk/1558/Technicke-zhodnotenie-majetku-a-jeho-odpisovanie\\_DAU47922.aspx](http://www.pp.sk/1558/Technicke-zhodnotenie-majetku-a-jeho-odpisovanie_DAU47922.aspx)

TRH: *Financovanie nehnuteľností*. [online]. Dostupné na: <http://www.trh.sk/clanky/financie/financovanie-nehnuteľnosti-4.html>

VÚB BANKA: *Financovanie komerčných nehnuteľností*. [online]. Dostupné na: <http://www.vub.sk/pre-firmy/uvery-financovanie/financovanie-komercnych-nehnuteľnosti/>

WIKIPEDIA THE FREE ENCYKLOPEDIA: *Commercial property*. [online]. Dostupné na: [http://en.wikipedia.org/wiki/Commercial\\_property](http://en.wikipedia.org/wiki/Commercial_property)

ZAKONY OD CENTRUM.CZ: *Zákon o dani z pridanej hodnoty*. [online]. Dostupné na: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-dani-z-pridane-hodnoty/cast-1-hlava-2-dil-10-paragraf-78>