

Podnet: Dodatočné daňové priznanie v súvislosti so zdanením príjmov z prenájmu nehnuteľností

Dátum vypracovania: 12.6.2025

Metodická komisia: MLK DPFO

A Stručný úvod a východisková situácia

- 1 Fyzická osoba (ďalej aj „FO“ alebo „daňovník“ alebo „daňový subjekt“) je vlastníkom bytu, ktorý nadobudla pred viac ako piatimi rokmi.
- 2 Tento byt prenájíma a dosahuje príjem z prenájmu podľa [§ 6 ods. 3](#) Zákona o dani z príjmov (ZDP)¹.
- 3 Na účely zostavenia (čiastkového) základu dane si FO voči príjmom z prenájmu počas určitého obdobia (vrátane časti obdobia posledných piatich rokov) uplatňovala preukázateľné výdavky (vrátane odpisov bytu) v zmysle [§ 6 ods. 6](#) ZDP.
- 4 FO bude v budúcnosti byt predávať a z predaja dosiahne príjem podľa [§ 8 ods. 1 písm. b\)](#) ZDP. V tejto súvislosti bude relevantná úvaha o aplikácii [§ 9 ods. 1 písm. a\)](#) ZDP.
- 5 Ilustrácia režimu prenájmu:
 - nadobudnutie bytu v roku 2010,
 - uvažovaný predaj bytu napríklad v roku 2025,
 - dosahovanie príjmov z prenájmu bytu počas rokov 2015 až 2025,
 - uplatňovanie preukázateľných výdavkov (vrátane odpisov) voči príjmom z prenájmu v rokoch 2015 až 2022,
 - neuplatňovanie výdavkov voči príjmom z prenájmu v rokoch 2023 a 2025.

B Metodická otázka

- 6 FO osoba zistila v roku 2025, že v rokoch 2020 až 2022 prijala nesprávne rozhodnutie, a teda nesprávne postupovala pri uplatnení preukázateľných výdavkov a vyčíslení základu dane z príjmov z prenájmu.
- 7 Vzniká otázka, či je prípustné, aby FO podala dodatočné daňové priznanie v súvislosti s vykazovaním (čiastkového) základu dane z príjmov z prenájmu za obdobie rokov 2020, 2021, 2022 vo svoj neprospech, t. j. tak, že si v dodatočnom daňovom priznaní neuplatní preukázateľne výdavky (vrátane odpisov) voči príjmom z prenájmu.

C Ustanovenia právnych predpisov

§ 2 písm. m) ZDP

Na účely tohto zákona sa rozumie [...]

m) obchodným majetkom súhrn majetkových hodnôt, a to vecí, pohľadávok a iných práv a peniazmi oceniteľných iných hodnôt, ktoré má fyzická osoba s príjmami podľa § 6 vo vlastníctve a ktoré sa využívajú na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie týchto príjmov, o ktorých táto fyzická osoba účtuje alebo účtovala,¹⁾ eviduje alebo evidovala podľa § 6 ods. 11; obchodným majetkom podľa tohto ustanovenia je aj hmotný majetok obstarávaný formou finančného prenájmu,

¹ Zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov („Zákon o dani z príjmov“ alebo „ZDP“)

§ 6 ods. 3 ZDP

Príjmami z prenájmu, ak nejde o príjmy uvedené v odseku 1 a v § 5, sú príjmy z prenájmu nehnuteľností vrátane príjmov z prenájmu hnutel'ných vecí, ktoré sa prenájajú ako príslušenstvo nehnuteľnosti.

§ 6 ods. 6 ZDP

Na zistenie základu dane (čiastkového základu dane) z príjmov podľa odsekov 1 a 2 a základu dane (čiastkového základu dane) z príjmov podľa odseku 3 a 4 sa použijú ustanovenia § 17 až 29. Daňovník s príjmami podľa odsekov 1 a 2, ktorý vykáže daňovú stratu, upraví základ dane (čiastkový základ dane) podľa § 4 ods. 2 a § 30. Ak preukázateľné daňové výdavky spojené s príjmami podľa odseku 3 a 4 sú vyššie ako tieto príjmy, na rozdiel sa neprihliada. Príjmy uvedené v odseku 1 písm. d) sa na účely zistenia základu dane môžu znížiť len za podmienok uvedených v odseku 9. Výška odpusteného dlhu alebo jeho časti podľa odseku 5 písm. d) sa zahrnie do základu dane dlžníka v tom zdaňovacom období, v ktorom bol dlh odpustený.

§ 6 ods. 10 ZDP (poznámka: toto ustanovenie sa netýka § 6 ods. 3 ZDP, ale je významné pri úvahe v súvislosti s obmedzeniami vyplývajúcimi z § 6 ods. 14 ZDP)

Ak daňovník, ktorý nie je platiteľom dane z pridanej hodnoty, alebo daňovník, ktorý je platiteľom dane z pridanej hodnoty len časť zdaňovacieho obdobia, neuplatní preukázateľné daňové výdavky, môže uplatniť výdavky vo výške 60 % z úhrnu príjmov uvedených v odsekoch 1 a 2 najviac do výšky 20 000 eur. Ak daňovník s príjmami podľa odseku 4 nie je platiteľom dane z pridanej hodnoty alebo je platiteľom dane z pridanej hodnoty len časť zdaňovacieho obdobia, neuplatní preukázateľné výdavky, môže uplatniť výdavky vo výške 60 % z týchto príjmov najviac do výšky 20 000 eur. Ak daňovník uplatní výdavky podľa tohto odseku, v sumách výdavkov sú zahrnuté všetky daňové výdavky daňovníka okrem zaplateného poistného a príspevkov, ktoré je daňovník povinný platiť v súvislosti s dosahovaním príjmov podľa odsekov 1 a 2, ak toto poistné a príspevky neboli zahrnuté do základu dane v predchádzajúcich zdaňovacích obdobiach; toto poistné a príspevky si môže daňovník uplatniť vo výdavkoch v preukázanej výške. Daňovník počas uplatňovania výdavkov týmto spôsobom je povinný viesť evidenciu v rozsahu evidencie podľa odseku 11 písm. a) a d).

§ 6 ods. 11 ZDP

Ak daňovník uplatňuje pri príjmoch uvedených v odsekoch 1 až 4 preukázateľne vynaložené daňové výdavky, môže viesť počas celého zdaňovacieho obdobia daňovú evidenciu o

- a) príjmov v časovom slede v členení potrebnom na zistenie základu dane (čiastkového základu dane) vrátane prijatých dokladov, ktoré spĺňajú náležitosti účtovných dokladov,³³⁾*
- b) daňových výdavkoch v časovom slede v členení potrebnom na zistenie základu dane (čiastkového základu dane) vrátane vydaných dokladov, ktoré spĺňajú náležitosti účtovných dokladov,³³⁾*
- c) hmotnom majetku, nehmotnom majetku a finančnom majetku zaradenom do obchodného majetku [§ 2 písm. m)],*
- d) zásobách a pohľadávkach,*
- e) záväzkoch.*

§ 6 ods. 12 ZDP

Evidenciu podľa odseku 11 je daňovník povinný uchovávať po dobu, v ktorej zanikne právo daň vyrubiť alebo dodatočne vyrubiť podľa osobitného predpisu.³⁴⁾

§ 6 ods. 13 ZDP

Ak sa daňovník, ktorý má príjmy podľa odsekov 3 a 4, rozhodne účtovať v sústave jednoduchého účtovníctva alebo podvojného účtovníctva, aj keď táto povinnosť daňovníkovi nevyplyva z osobitných predpisov, 1) je povinný týmto spôsobom postupovať počas celého zdaňovacieho obdobia.

§ 6 ods. 14 ZDP

Ak daňovník v podanom daňovom priznaní za príslušné zdaňovacie obdobie uplatnil preukázateľné daňové výdavky, nemôže ich po uplynutí lehoty na podanie daňového priznania za toto zdaňovacie obdobie zmeniť na výdavky uplatňované spôsobom podľa odseku 10. Ak daňovník v podanom daňovom priznaní za príslušné zdaňovacie obdobie uplatnil výdavky spôsobom podľa odseku 10, nemôže ich po uplynutí lehoty na podanie daňového priznania za toto zdaňovacie obdobie zmeniť na preukázateľné daňové výdavky.

§ 8 ods. 1 písm. b) ZDP

Ostatnými príjmami, ak nejde o príjmy podľa § 5 až 7, sú najmä [...]

b) príjmy z prevodu vlastníctva nehnuteľností,

§ 9 ods. 1 písm. a) ZDP

Od dane je oslobodený príjem

a) z predaja nehnuteľnosti, na ktorú sa nevzťahuje oslobodenie podľa písmena b), a to po uplynutí piatich rokov odo dňa jej nadobudnutia alebo jej vyradenia z obchodného majetku, ak bola táto nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku, okrem príjmov, ktoré plynú daňovníkovi podľa zmluvy o budúcom predaji nehnuteľnosti uzavretej do piatich rokov od jej nadobudnutia alebo od jej vyradenia z obchodného majetku, aj keď kúpna zmluva bude uzatvorená až po piatich rokoch od jej nadobudnutia alebo vyradenia z obchodného majetku,

§ 16 ods. 2 a nasl. Daňového poriadku² (Opravné daňové priznanie a dodatočné daňové priznanie)

(2) Ak daňový subjekt zistí, že daň má byť vyššia alebo nadmerný odpočet nižší, alebo nárok na vrátenie dane nižší, ako je uvedené v podanom daňovom priznaní, je povinný podať správcovi dane dodatočné daňové priznanie do konca mesiaca nasledujúceho po tomto zistení s uvedením obdobia, ktorého sa dodatočné daňové priznanie týka, ak v odseku 5 nie je ustanovené inak. V rovnakej lehote je dodatočne priznaná daň splatná, ak osobitný predpis¹) neustanovuje inak.

(3) Ak v odseku 5 nie je ustanovené inak, dodatočné daňové priznanie je daňový subjekt povinný podať do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom zistí, že

a) daň má byť vyššia, ako bola správcom dane vyrubená; rovnako daňový subjekt postupuje aj vtedy, ak zistí, že nadmerný odpočet má byť nižší alebo nárok na vrátenie dane nižší, ako bol správcom dane priznaný,

b) daňové priznanie k dani z pridanej hodnoty neobsahuje správne údaje týkajúce sa uskutočnených a prijatých zdaniteľných obchodov za príslušné zdaňovacie obdobie,

c) daňová strata je nižšia ako bola uvedená v daňovom priznaní.

(4) Daňový subjekt je oprávnený podať dodatočné daňové priznanie, ak zistí, že

a) daň uvedená v podanom daňovom priznaní má byť nižšia alebo nadmerný odpočet vyšší, alebo nárok na vrátenie dane vyšší,

b) daň má byť nižšia, ako bola správcom dane vyrubená,

c) daňové priznanie neobsahuje správne údaje alebo

d) daňová strata je vyššia, ako bola uvedená v daňovom priznaní.

(5) Ak daňový subjekt podá dodatočné daňové priznanie podľa odseku 4 v posledný rok lehoty podľa § 69 ods. 1, 2 a 5, táto lehota sa predĺži a uplynie v nasledujúcom kalendárnom roku posledným dňom mesiaca, ktorý sa svojím označením zhoduje s mesiacom, v ktorom bolo podané posledné dodatočné daňové priznanie; v tejto predĺženej lehote daňový subjekt nemôže podať dodatočné daňové priznanie.

² Zákon č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov („Daňový poriadok“ alebo „DP“)

(6) Opravné daňové priznanie alebo dodatočné daňové priznanie sa podáva na tlačive alebo v predpísanej forme podľa § 15 ods. 4 a musí byť označené ako opravné alebo dodatočné.

(7) Dodatočné daňové priznanie nemožno podať za zdaňovacie obdobie, za ktoré sa určuje daň podľa pomôcok po doručení oznámenia o určovaní dane podľa pomôcok, alebo za ktoré bola daňovému subjektu určená daň podľa pomôcok, alebo po dni vydania vyrubovacieho rozkazu podľa § 68a.

(8) Znížiť daň, zvýšiť daňovú stratu alebo nadmerný odpočet alebo zvýšiť nárok na vrátenie dane na základe dodatočného daňového priznania možno len v prípade uplatnenia skutočností, ktoré neboli predmetom daňovej kontroly.

(9) Dodatočné daňové priznanie nemožno podať za zdaňovacie obdobie, za ktoré sa vykonáva daňová kontrola po uplynutí 15 dní odo dňa spísania zápisnice o začatí daňovej kontroly, doručenia oznámenia o daňovej kontrole, doručenia oznámenia o rozšírení daňovej kontroly na iné zdaňovacie obdobie, ktorého by sa dodatočné daňové priznanie týkalo, a po uplynutí 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o rozšírení daňovej kontroly o inú daň, ktorej by sa dodatočné daňové priznanie týkalo, až do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia vydaného vo vyrubovacom konaní; ak vyrubovacie konanie nezačne (§ 68 ods. 1), dodatočné daňové priznanie nemožno podať do dňa ukončenia daňovej kontroly.

§ 3 ods. 6 Daňového poriadku

Pri uplatňovaní osobitných predpisov pri správe daní sa berie do úvahy skutočný obsah právneho úkonu alebo inej skutočnosti rozhodujúcej pre zistenie, vyrubenie alebo vybratie dane. Na právny úkon, viacero právnych úkonov alebo iné skutočnosti uskutočnené bez riadneho podnikateľského dôvodu alebo iného dôvodu, ktorý odráža ekonomickú realitu, a ktorých najmenej jedným z účelov je obchádzanie daňovej povinnosti alebo získanie takého daňového zvýhodnenia, na ktoré by inak nebol daňový subjekt oprávnený, sa pri správe daní neprihliada.

D Zaradenie nehnuteľnosti do obchodného majetku a relevantné výňatky z tlačiva daňového priznania k dani z príjmov FO typu B

- 8 Zákon o dani z príjmov nevyžaduje u fyzických osôb formalizované rozhodnutie o zaradení nehnuteľnosti do obchodného majetku. Ustanovenie § 6 ods. 11 ZDP určuje len povinnosť viesť daňovú evidenciu s určitým obsahom, ak daňovník uplatňuje preukázateľne vynaložené daňové výdavky pri príjmoch uvedených v § 6 odsekoch 1 až 4, t.j. vrátane príjmov z prenájmu podľa § 6 ods. 3 ZDP. Táto evidencia má zahŕňať:
- príjmy v časovom slede, členené podľa potreby na zistenie základu dane (čiastkového základu dane), vrátane prijatých dokladov spĺňajúcich náležitosti účtovných dokladov,
 - daňové výdavky v časovom slede, členené podľa potreby na zistenie základu dane (čiastkového základu dane), vrátane vydaných dokladov spĺňajúcich náležitosti účtovných dokladov,
 - údaje o hmotnom majetku, nehmotnom majetku a finančnom majetku zaradenom do obchodného majetku (§ 2 písm. m)),
 - zásoby a pohľadávky,
 - záväzky.

- 9 Zaradenie nehnuteľnosti do obchodného majetku sa prejavuje vyplnením príslušných riadkov v tabuľkách tlačiva daňového priznania:
- Tabuľka č. 1, riadok 11, stĺpec 2 – vyplnenie preukázateľných výdavkov
 - Tabuľka č. 1a – vyplnenie údajov o zostatkovej cene hmotného majetku zaradeného do obchodného majetku

VI. ODDIEL - VÝPOČET ZÁKLADU DANE (čiastkového základu dane) Z PRÍJMOV Z PODNIKANIA, Z INEJ SAMOSTATNEJ ZÁROBKOVEJ ČINNOSTI, Z PRENÁJMU A Z POUŽITIA DIELA A UMELECKÉHO VÝKONU (§ 6 zákona) - v eurách			
Tabuľka č. 1 – prehľad príjmov a výdavkov podľa § 6 zákona (vyplní sa, <u>len</u> ak daňovník účtuje v sústave jednoduchého účtovníctva alebo uplatňuje výdavky percentom z príjmov, alebo vedie evidenciu podľa § 6 ods. 11 zákona)			
R.	Druh príjmov podľa § 6 zákona	1 Príjmy	2 Výdavky
11	z prenájmu nehnuteľnosti /ods. 3		

13	spolu r. 11 a 12		
11a) Uvádzajú sa príjmy podľa § 6 ods. 2 písm. a), e) a ods. 4 zákona, pri ktorých daňovník uplatnil postup podľa § 43 ods. 14 zákona. Súčasťou príjmov a výdavkov v r. 1 až 9, 11 a 12 sú aj príjmy zo zdrojov v zahraničí a výdavky súvisiace s týmito príjmami, pričom údaje o príjmoch zo zdrojov v zahraničí a výdavkoch s nimi súvisiacich sa uvádzajú v XIII. oddiele. Ak ide o spoločníka v.o.s. a komplementára kom. spol., uvádza sa v tejto tabuľke v r. 4 v stĺ. 1 časť základu dane pripadajúca na spoločníka alebo komplementára. Ak v.o.s. alebo kom. spol. vykázala daňovú stratu, časť tejto straty pripadajúca na spoločníka alebo komplementára sa uvádza v r. 4 v stĺ. 2. V r. 4 v stĺ. 2 sa uvádzajú aj poistné a príspevky. Ak je daňovník spoločníkom v.o.s. alebo komplementárom kom. spol., uvádza sa v XIII. oddiele názov spoločnosti, DIČ a výška podielu spoločníka v percentách. V stĺ. 1 súčasťou príjmov v r. 1 až 9, 11 a 12 je aj podiel pripadajúci na daňovníka, ktorý dosiahol spoločne s ďalším daňovníkom alebo s viacerými daňovníkmi z dôvodu spoluvlastníctva k veci alebo zo spoločných práv (§ 10 ods. 1 zákona), pričom údaje o týchto daňovníkoch sa uvádzajú v XIII. oddiele; rovnako sa tu uvádza aj príjem pripadajúci na daňovníka, ktorý dosiahol pri spoločnom podnikaní alebo zo spoločnej inej samostatnej zárobkovej činnosti na základe písomnej zmluvy o združení (účastník združenia). Ak ide o účastníka združenia, uvádza sa celková suma spoločne dosiahnutých príjmov a vynaložených výdavkov v XIII. oddiele, pričom súčasne s daňovým priznaním sa predloží aj kópia zmluvy o združení; toto neplatí, ak bola už správcovi dane predložená. V stĺ. 2 sa uvádzajú výdavky. Ak daňovník uplatňuje podľa § 19 zákona daňové výdavky, môžu sa uviesť úhrnom v r. 10, ak sa vzťahujú len k príjmom uvedeným v r. 1 až 9; ak daňovník uplatňuje výdavky percentom z príjmov podľa § 6 ods. 10 zákona, neuvádza sa v stĺ. 2 suma výdavku pri jednotlivých druhoch príjmov uvedených v stĺ. 1 v r. 1 až 9, ale výdavky sa uvádzajú úhrnom vrátane preukázateľnej výšky zaplateného poistného a príspevkov v r. 10 stĺ. 2. Preukázateľné výdavky, ktoré daňovník uplatňuje pri príjmoch uvedených v r. 11, sa uvádzajú v tomto riadku maximálne do výšky príjmov. Rovnako sa postupuje aj pri príjmoch uvedených v r. 12. Ak daňovník pod tabuľkou č. 1 uvádza preukázateľne zaplatené poistné z príjmov podľa § 6 ods. 1 a 2 zákona, uvádza sa nielen, ak sa uplatňujú preukázateľné výdavky na základe jednoduchého účtovníctva alebo z evidencie podľa § 6 ods. 11 zákona alebo výdavky percentom z príjmov podľa § 6 ods. 10 zákona, ale aj, ak sa uplatňujú preukázateľné výdavky na základe podvojného účtovníctva.			

Tabuľka č. 1a - Údaje daňovníka s príjmami z podnikania, z inej samostatnej zárobkovej činnosti, z prenájmu a z použitia diela a umeleckého výkonu z daňovej evidencie podľa § 6 ods. 11 zákona a daňovníka s príjmami z prenájmu a z použitia diela a umeleckého výkonu z účtovníctva podľa § 6 ods. 13 zákona			
R.	Druh	1 Na začiatku zdaňovacieho obdobia	2 Na konci zdaňovacieho obdobia
1	Zostatková cena hmotného majetku zaradeného do obchodného majetku		
2	Zostatková cena nehnuteľného majetku zaradeného do obchodného majetku		
3	Zásoby		
4	Pohľadávky		
5	Závazky		
6	Finančný majetok		

E Úvaha k posúdeniu na základe existujúcej právnej úpravy

- 10 Hlavnou otázkou je, či má daňovník možnosť dodatočne uplatniť svoje právo rozhodnúť sa vo vzťahu k preukázateľným výdavkom a posudzovaniu nehnuteľnosti ako obchodného majetku, a to prostredníctvom podania dodatočného daňového priznania.
- 11 Existujú argumenty, ktoré podporujú možnosť podania dodatočného daňového priznania v tejto situácii.

Zákon o dani z príjmov

-- Otázka dodatočného daňového priznania

- 12 Zákon o dani z príjmov neobsahuje v súčasnosti obmedzenia, ktoré by daňovníkovi znemožňovali zmeniť postup pri uplatňovaní preukázateľných výdavkov pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 ZDP, a to aj spätne.
- 13 Podľa § 6 ods. 14 ZDP platí, že ak daňovník v podanom daňovom priznaní za príslušné zdaňovacie obdobie uplatnil preukázateľné daňové výdavky, po uplynutí lehoty na podanie daňového priznania za toto obdobie ich nemôže zmeniť na výdavky uplatňované paušálnym spôsobom podľa § 6 ods. 10 ZDP.
- 14 Avšak, keďže § 6 ods. 10 ZDP sa netýka príjmov z prenájmu (§ 6 ods. 3 ZDP), aplikácia ustanovenia § 6 ods. 14 ZDP je v tomto prípade vylúčená.

-- Dopad na oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľnosti:

- 15 Podľa § 9 ods. 1 písm. a) ZDP je príjem z predaja nehnuteľnosti oslobodený od dane po uplynutí piatich rokov:
- odo dňa jej nadobudnutia, alebo
 - odo dňa jej vyradenia z obchodného majetku, ak bola táto nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku.
- 16 Ustanovenie § 9 ods. 1 písm. a) ZDP neobsahuje obmedzenia alebo špecifické podmienky v súvislosti s možným spätným prehodnotením rozhodnutia o zaradení nehnuteľnosti do obchodného majetku alebo rozhodnutia o vyradení nehnuteľnosti z obchodného majetku.
- 17 Podaním dodatočných daňových priznaní, v ktorých by si FO neuplatnila preukázateľné výdavky spojené s prenájomom, by došlo de facto k vyradeniu nehnuteľnosti z obchodného majetku za roky 2020-2022, čím by sa začala počítať 5-ročná lehota pre oslobodenie od dane z príjmov pri predaji od konca roku, kedy naposledy bola nehnuteľnosť v obchodnom majetku zaradená (2019).

Daňový poriadok

-- Právo podať dodatočné daňové priznanie

- 18 Podľa § 16 ods. 4 Daňového poriadku daňový subjekt je oprávnený podať dodatočné daňové priznanie, ak zistí, že:
- a) *daň uvedená v podanom daňovom priznaní má byť nižšia alebo nadmerný odpočet vyšší, alebo nárok na vrátenie dane vyšší,*
 - b) *daň má byť nižšia, ako bola správcom dane vyrubená,*
 - c) **daňové priznanie neobsahuje správne údaje alebo**
 - d) *daňová strata je vyššia, ako bola uvedená v daňovom priznaní.*
- 19 V konkrétnej situácii daňovníka daňové priznania za zdaňovacie obdobia rokov 2020 až 2022 obsahovali nesprávne údaje. Dôvodom bol omyl, ktorého sa daňovník dopustil pri svojom rozhodovaní o uplatnení preukázateľných výdavkov, resp. pri posudzovaní nehnuteľnosti ako zaradenej do obchodného majetku, a ktorý zistil v roku 2025.

-- Všeobecné pravidlo proti obchádzaniu

- 20 Je možné argumentovať, že nejde o situáciu, kedy by dochádzalo k úkonu, ktorý by mal byť dôvodom pre uplatnenie § 3 ods. 6 Daňového poriadku. Uplatnenie alebo neuplatnenie práva, ktoré daňovníkovi vzniká na základe príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov, nemôže byť považované za obchádzanie daňovej povinnosti alebo získanie takého daňového zvýhodnenia, na ktoré by inak nebol daňový subjekt oprávnený.
- 21 Navyše, podaním dodatočných daňových priznaní si daňovník zvýši svoj základ dane z príjmov z prenájmu nehnuteľností za obdobia 2020 až 2022 a zaplatí dodatočnú daň a následne aj príslušné sankcie (pokutu), čo vylučuje zneužitie práva.

Postup v iných jurisdikciách

- 22 Ako doplňujúcu informáciu uvádzame, že v Českej republike (ČR) vydalo Generální finanční ředitelství ČR pokyn³, podľa ktorého je daňovník oprávnený uskutočniť určité voliteľné úpravy základu dane spätne prostredníctvom dodatočného daňového priznania. V konkrétnom prípade išlo o možnosť zmeny režimu daňových odpisov prostredníctvom dodatočného daňového priznania.

F Možný argumentačný záver

- 23 Daňovník je oprávnený podať dodatočné daňové priznanie za roky 2020-2022, v ktorom by si neuplatnil preukázateľné výdavky k príjmom z prenájmu nehnuteľností a posúdil prenajímanú nehnuteľnosť ako nezaradenú do obchodného majetku, keďže:
- táto možnosť nie je zákonom zakázaná,
 - § 16 ods. 4 písm. c) Daňového poriadku umožňuje dodatočným daňovým priznaním opraviť nesprávne údaje,
 - § 6 ods. 14 ZDP sa na túto situáciu nevzťahuje.
- 24 Dôsledkom takéhoto postupu by bolo, že:
- základ dane za príslušné obdobia 2020-2022 by bol vyšší (neuplatnenie preukázateľných výdavkov),
 - nehnuteľnosť by spätne nebola považovaná za zaradenú do obchodného majetku v rokoch 2020-2022,
 - na účely oslobodenia príjmu z predaja nehnuteľnosti by sa lehota piatich rokov počítala od konca roka, v ktorom bola nehnuteľnosť naposledy zaradená do obchodného majetku (2019), čiže predaj v roku 2025 by spĺňal podmienky oslobodenia,
 - k tomuto záveru prispieva aj fakt, že daňovník podáva dodatočné daňové priznania za roky 2020-2022 „vo svoj neprospech“, teda s vyššou daňovou povinnosťou za minulé obdobia a doplatením pokuty, čo vylučuje zneužitie práva.

Spracoval: Ján Vajcík, AVENIAS Tax, s. r. o. (č. osv. 151/2015)

³ Pokyny Generálního finančního ředitelství ČR sú k dispozícii na stiahnutie z webového sídla českej finančnej správy vo formáte ZIP súboru prostredníctvom tohto hypertextového odkazu: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/fs-generalni-financi-reditelstvi/Informace_106_2022_23.zip (označený na webovom sídle číslom 0023/2022). Príslušný pokyn týkajúci sa uplatnenia voliteľných úprav v dodatočnom daňovom priznaní je v ZIP súbore označený názvom: *18764-20-Metodicky-pokyn-k-uplatneni-danovych-odpisu-prostrednictvim-DODAP-nebo-v-prubehu-DK (anonym).pdf*