

3/MD/2019/MP

Metodický pokyn k zdaňovaniu stavebného pozemku podľa § 6 ods. 4 a 5 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov

Úvod

Metodický pokyn upravuje vymedzenie a zdaňovanie stavebného pozemku podľa § 6 ods. 4 a 5 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 582/2004 Z. z.“) s cieľom zabezpečiť jednotnú aplikáciu zákona č. 582/2004 Z. z. pri zdaňovaní stavebných pozemkov pri poskytovaní informácií obciam a poskytovaní stanovísk útvarom Finančného riaditeľstva SR.

1. oddiel Stavebný pozemok na účely zákona č. 582/2004 Z. z.

Predmet dane z pozemkov upravuje zákon č. 582/2004 Z. z. v § 6. Podľa ods. 1 tohto ustanovenia predmetom dane z pozemkov sú pozemky na území Slovenskej republiky v tomto členení:

- a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty,
- b) záhrady,
- c) zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy,
- d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy,
- e) stavebné pozemky.

V § 6 ods. 2 zákon č. 582/2004 Z. z. negatívne vymedzil predmet dane z pozemkov. Podľa uvedeného ustanovenia predmetom dane z pozemkov nie sú

- a) pozemky alebo ich časti, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov,
- b) pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií, a celoštátne železničné dráhy a regionálne železničné dráhy,
- c) pozemky alebo ich časti zastavané stavbami, ktoré nie sú predmetom dane zo stavieb podľa § 10 ods. 3.

Na zaradenie pozemku do príslušnej skupiny podľa odseku 1 je podľa odseku 3 uvedeného ustanovenia určujúce zaradenie pozemku podľa katastra, ak v odseku 4 nie je ustanovené inak.

V odseku 4 ustanovenia § 6 upravuje zákon č. 582/2004 Z. z. **stavebný pozemok**. Podľa uvedeného ustanovenia na účely zákona č. 582/2004 Z. z. sa za stavebný pozemok považuje pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu, ktorá je predmetom dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2, alebo stavba s bytmi a nebytovými priestormi, ktoré sú predmetom dane z bytov podľa § 14. Celkovú výmeru stavebného pozemku tvoria parcely, ktorých parcelné čísla sú uvedené v právoplatnom stavebnom povolení.

Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z. predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných podlaží, spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótami. Na daňovú povinnosť nemá vplyv skutočnosť, že stavba sa prestala užívať.

Podľa § 14 zákona č. 582/2004 Z. z. predmetom dane z bytov v bytovom dome, v ktorom aspoň jeden byt alebo nebytový priestor nadobudli do vlastníctva fyzická osoba alebo právnické osoby, sú byty a nebytové priestory.

Z uvedeného vyplýva, že pre posúdenie stavebného pozemku je potrebné zistiť, či na pozemku/pozemkoch uvedených v právoplatnom stavebnom povolení bude umiestnená stavba, ktorá spĺňa podmienky predmetu dane zo stavieb uvedené v § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., t. j. má jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných

podlaží, ktoré sú spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótami. Ak na pozemku/pozemkoch uvedených v právoplatnom stavebnom povolení bude umiestnená stavba, ktorá je predmetom dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., pozemok/pozemky uvedené v právoplatnom stavebnom povolení sú stavebným pozemkom, pričom jeho celkový výmeru tvoria všetky parcely, ktorých parcelné čísla sú uvedené v právoplatnom stavebnom povolení. V prípade, že na pozemku/pozemkoch uvedených v právoplatnom stavebnom povolení bude umiestnená stavba, ktorá nie je predmetom dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., pozemok/pozemky uvedené v právoplatnom stavebnom povolení nie sú stavebným pozemkom.

Rovnako sa posudzuje stavebný pozemok aj v prípade stavby s bytmi a nebytovými priestormi, ktoré sú predmetom dane z bytov podľa § 14 zákona č. 582/2004 Z. z.

Negatívne vymedzenie stavebného pozemku upravuje zákon č. 582/2004 Z. z. v § 6 ods. 5, podľa ktorého stavebným pozemkom podľa odseku 4 nie je na účely tohto zákona pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení na zmenu stavby, najmä ak ide o prístavbu, nadstavbu a stavebnú úpravu.

V ustanoveniach zákona č. 582/2004 Z. z., ktoré upravujú stavebný pozemok, sa používa terminológia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

2. oddiel Stavebný pozemok a stavebný zákon

Podľa § 43h ods. 1 stavebného zákona sa stavebným pozemkom rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. Z uvedenej definície stavebného pozemku sa na účely zákona č. 582/2004 Z. z. nevychádza, pretože zákon č. 582/2004 Z. z. osobitne upravuje stavebný pozemok v § 6 ods. 4.

Stavebné práce na stavebnom pozemku podľa stavebného zákona je stavebník oprávnený vykonávať na základe stavebného povolenia (§ 66 až 70), ktorému predchádza územné rozhodnutie (rozhodnutie o umiestnení stavby podľa § 39a ods. 1).

Pri niektorých stavbách (napr. jednoduchá stavba, jej prístavba a nadstavba, drobná stavba, ktorá plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktorá nemôže podstatne ovplyvniť životné prostredie) sa nevyžaduje vydanie stavebného povolenia, ale stavebné práce možno vykonávať na základe ohlásenia stavebnému úradu podľa § 55 ods. 2 stavebného zákona.

Ak stavebník dokončí stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno stavbu alebo jej časť podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačným rozhodnutím sa podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

3. oddiel Stavebný pozemok a katastrálny zákon

Zákon č. 582/2004 Z. z. používa pri stavebných pozemkoch pojmy uvedené v § 1 a v § 3 katastrálneho zákona, ako sú kataster nehnuteľností, pozemok, parcela.

V § 9 upravuje katastrálny zákon druhy pozemkov. Podľa uvedeného ustanovenia sa pozemky v katastri nehnuteľností členia na

- a) ornú pôdu,
- b) chmeľnice,
- c) vinice,
- d) záhrady,
- e) ovocné sady,
- f) trvalé trávne porasty,
- g) lesné pozemky,

- h) vodné plochy,
- i) zastavané plochy a nádvorcia,
- j) ostatné plochy.

Z uvedeného členenia je zrejmé, že katastrálny zákon neupravuje stavebný pozemok ako druh pozemku, preto stavebný pozemok ako druh pozemku nemožno do katastra nehnuteľností (a teda ani na list vlastníctva) zapísať.

4. oddiel Stavebný pozemok v príkladoch

Princípy zdaňovania stavebného pozemku podľa zákona č. 582/2004 Z. z. uvádzame v nasledovných príkladoch:

Príklad 1

Stavebník vlastní pozemok s parcelným číslom (ďalej len „parc. č.“) 100/1, na ktorom sa rozhodol postaviť rodinný dom. Dňa 15.5.2018 nadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na stavbu, v ktorom je uvedená parcela č. 100/1. Pozemok daňovník doteraz zdaňoval na základe podaného priznania k dani z nehnuteľností, k dani za psa, k dani za predajné automaty a k dani za nevýherné hracie prístroje (ďalej len „priznanie“) podľa zápisu v katastri nehnuteľností ako záhrady. Ako sa bude zdaňovať uvedená parcela po vydaní stavebného povolenia na stavbu, ktoré nadobudlo právoplatnosť?

Aj napriek tomu, že pozemok je v katastri nehnuteľností aj naďalej zapísaný ako záhrada (pretože katastrálny zákon neupravuje ako druh pozemku stavebný pozemok), pozemok sa bude zdaňovať ako stavebný pozemok, a to od zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia (2019) až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

Príklad 2 – na stavbu je vydané právoplatné stavebné povolenie, ale stavebník neplánuje s výstavbou začať

Stavebníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť v novembri 2017. Stavebník uvádza, že na pozemku neplánuje začať s výstavbou. Je takýto pozemok stavebným pozemkom?

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona **stavebné povolenie stráca platnosť**, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu dobu. **Zrušenie stavebného povolenia** stavebný zákon neupravuje.

Aj keď stavebník v danom prípade uvádza, že so stavbou na pozemku nezačne, stavebné povolenie je právoplatné a pozemok v ňom uvedený sa na účely zákona č. 582/2004 Z. z. považuje v zdaňovacích obdobiach 2018 a 2019 za stavebný pozemok. Ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, príp. v lehote určenej stavebným úradom, stavebné povolenie stratí platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona. V zdaňovacom období nasledujúcom po strate platnosti stavebného povolenia (2020) sa predmetný pozemok zaradí do predmetu dane z pozemkov a zdaní podľa toho, ako je zapísaný v katastri nehnuteľností. Uvedenú zmenu uvedie daňovník v čiastkovom priznaní, ktoré podá správcovi dane v lehote do 31.1.2020.

Príklad 3 – v stavebnom povolení je uvedených viac parciel, ktoré vlastní stavebník

3.1

V právoplatnom stavebnom povolení na stavbu sú uvedené dva pozemky stavebníka. Stavba má byť umiestnená iba na jednom z týchto pozemkov. Ktorý pozemok sa považuje za stavebný pozemok na účely zákona č. 582/2004 Z. z.?

Pretože podľa prvej vety § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z. bude na pozemkoch uvedených v právoplatnom stavebnom povolení umiestnená stavba spĺňajúca predmet dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., celkovú výmeru stavebného pozemku podľa druhej vety tohto ustanovenia tvoria obe parcely, ktorých parcelné čísla sú uvedené v právoplatnom stavebnom povolení, a to aj napriek tomu, že stavba bude stáť iba na jednom pozemku stavebníka.

3.2

Stavebník má v právoplatnom stavebnom povolení uvedených 7 pozemkov, ktorých je vlastníkom. Na jednom pozemku začal s výstavbou rodinného domu, na druhom pozemku stavia garáž, na ostatných pozemkoch nebude umiestnená stavba, ale cez tieto pozemky vedie prístup k pozemkom, na ktorých sa stavia. Ktoré pozemky sú stavebnými pozemkami?

Pretože na niektorých pozemkoch uvedených v právoplatnom stavebnom povolení budú umiestnené stavby spĺňajúce predmet dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., všetky pozemky uvedené v právoplatnom stavebnom povolení sú stavebnými pozemkami (aj napriek tomu, že na niektorých z nich nebude umiestnená stavba, ktorá je predmetom dane podľa uvedeného ustanovenia) a celková výmera stavebného pozemku sa určí spočítaním výmer jednotlivých parciel.

3.3

Stavebníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Výstavba areálu firmy“ spolu na 10 pozemkov, na ktorých má byť umiestnená administratívna budova, výrobná hala, skladová hala, sadové a terénne úpravy, spevnené plochy, oplatenie a požiarny vodovod. Celková výmera pozemkov uvedených v stavebnom povolení je 21 789 m². Ktoré pozemky sa zdania ako stavebné pozemky?

Keďže aj v tomto prípade sú na pozemkoch uvedených v právoplatnom stavebnom povolení umiestnené stavby, ktoré sú predmetom dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., všetkých 10 pozemkov je stavebným pozemkom, a to vo výmere 21 789 m².

Príklad 4 – stavebné povolenie je vydané na stavbu, ktorá nie je predmetom dane zo stavieb

Stavebníkovi bolo vydané stavebné povolenie na stavbu „Spevnené plochy“ na pozemky s parc. č. 212/4 a 212/7. Postupoval daňovník správne, ak predmetné pozemky uviedol v priznaní ako stavebné pozemky?

Pretože v danom prípade bolo vydané stavebné povolenie na stavbu „spevnené plochy“, ktorá nespĺňa podmienky uvedené v § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., daňovník nepostupoval správne, ak v priznaní zaradil tieto pozemky ako stavebné. Pozemky s parc. č. 212/4 a 212/7 sa aj naďalej zdaňujú podľa toho, ako sú evidované v katastri nehnuteľností.

Príklad 5 – v stavebnom povolení je uvedená aj parcela iného vlastníka

5.1

Stavebníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu, v ktorom sú uvedené 2 pozemky – vlastníkom jedného z nich je stavebník, vlastníkom druhého je stavebníkov otec. Stavba má byť umiestnená na oboch pozemkoch. Ktorý z pozemkov sa považuje za stavebný pozemok?

Ak stavebník plánuje začať s výstavbou, je povinný podľa stavebného zákona požiadať stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia. V žiadosti o vydanie stavebného povolenia je stavebník povinný okrem iných náležitostí uviesť podľa § 8 ods. 1 písm. c) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), aj parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko. Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona sa pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Z uvedeného vyplýva, že stavebný zákon umožňuje stavebníkovi začať s výstavbou nielen na pozemkoch, ktoré sú v jeho vlastníctve, ale aj na pozemkoch iného vlastníka za podmienky, že iný vlastník súhlasí s výstavbou na svojom pozemku.

Ak iný vlastník súhlasí s výstavbou na svojom pozemku a stavebný úrad vydá stavebníkovi stavebné povolenie, v ktorom je uvedený aj pozemok iného vlastníka, aj pozemok iného vlastníka je stavebným pozemkom podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z.

Vychádzajúc z uvedeného nie je podstatné, či stavba spĺňajúca podmienky § 10 ods. 2 alebo § 14 zákona č. 582/2004 Z. z. bude umiestnená na obidvoch pozemkoch alebo iba na jednej z parciel (na parcele stavebníka alebo na parcele stavebníkovho otca), pretože pri posúdení stavebného pozemku sa postupuje rovnako, t. j. stavebným pozemkom sú obe parcely uvedené v právoplatnom stavebnom povolení.

5.2

Stavebníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, v ktorom sú uvedené 2 pozemky – jeden vlastní stavebník a druhý pozemok vlastní jeho otec. Na pozemku otca má byť vedená prípojka elektrického vedenia a kanalizácia. Je pozemok otca na účely zákona č. 582/2004 Z. z. stavebným pozemkom?

Ak je v stavebnom povolení uvedená parcela vo vlastníctve inej osoby, na ktorej má byť umiestnená prípojka elektrického vedenia, prístupovej komunikácie, plynu, kanalizácie a podobne a na tejto parcele nebude postavená stavba spĺňajúca predmet dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona alebo § 14 č. 582/2004 Z. z., stavebným pozemkom bude pozemok po odpočítaní výmery pozemku iného vlastníka z celkovej výmery stavebného pozemku z dôvodu, že inžinierske siete nie sú predmetom dane zo stavieb podľa § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z. ani predmetom dane z bytov podľa § 14 tohto zákona.

V prípade, že v stavebnom povolení stavebníka je okrem parcely stavebníka uvedená aj parcela stavebníkovho otca, pričom na pozemku otca bude umiestnená stavba a na pozemku syna napr. vodovodná prípojka, obidva pozemky sú stavebnými pozemkami a správca dane vyrubí daň z pozemkov každému z daňovníkov (otcovi aj synovi) za pozemok, ktorého je vlastníkom a ktorého parc. č. je uvedené v právoplatnom stavebnom povolení.

5.3

Stavebné povolenie je vydané stavebníkovi (syn), ktorý nie je vlastníkom pozemkov uvedených v stavebnom povolení. Vlastník pozemkov (otec) dal synovi súhlas s výstavbou na svojich pozemkoch. Je takýto pozemok stavebným pozemkom?

Ak bolo vydané právoplatné stavebné povolenie stavebníkovi na pozemok, ktorého vlastníkom je iná osoba než stavebník, pozemok je stavebným pozemkom podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z. a daňovníkom tohto pozemku je vlastník pozemku. V prípade, že vlastník pozemku uzatvoril so stavebníkom (budúcim vlastníkom stavby) nájomnú zmluvu najmenej na päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri nehnuteľností, daňovníkom dane zo stavebných pozemkov je nájomca.

5.4

Stavebný úrad vydal stavebné povolenie developerovi na výstavbu inžinierskych sietí a jednotlivým stavebníkom na výstavbu rodinných domov, pričom v stavebných povoleniach jednotlivých stavebníkov je zapísaný aj pozemok developera z dôvodu, že k tejto parcele je v prospech stavebníkov zriadené vecné bremeno spojené s vlastníctvom nehnuteľností a spočívajúce v práve prístupu, prechodu a prejazdu peši a motorovými vozidlami bez obmedzenia stavebníkov cez pozemok vo vlastníctve developera. Ako sa zdani pozemok developera?

Pozemok developera je stavebným pozemkom na účely stavebného zákona, nie na účely zákona č. 582/2004 Z. z. Hoci na tento pozemok bolo developerskej spoločnosti vydané stavebné povolenie (z dôvodu umiestnenia inžinierskych sietí), nejde o stavebné povolenie na stavbu vymedzenú v § 10 ods. 2 alebo § 14 zákona č. 582/2004 Z. z. Z uvedeného dôvodu nemožno parcelu developera považovať za stavebný pozemok podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z., a to ani v prípade, keď je zapísaná v stavebnom povolení jednotlivých stavebníkov. Preto sa na účely zákona č. 582/2004 Z. z. za stavebný pozemok považujú iba parcely stavebníkov uvedené v stavebných povoleniach.

Iná situácia by nastala, ak by developerská spoločnosť vlastnila pozemky, investovala by do výstavby rodinných domov na týchto pozemkoch a skolaudované rodinné domy by predala záujemcom. V takom prípade by daňovníkom stavebného pozemku bola developerská spoločnosť, ktorej bolo vydané stavebné povolenie na stavbu rodinných domov a výstavbu inžinierskych sietí a za stavebný pozemok by sa podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z. považovali všetky parcely developera uvedené v stavebnom povolení.

Príklad 6 – stavebné pozemky po úmrtí daňovníka

6.1

Daňovník začal na jar 2018 stavať rodinný dom na základe stavebného povolenia, ktoré nadobudlo právoplatnosť v januári 2018. V máji 2018 daňovník zomrel a v októbri 2018 nadobudlo právoplatnosť uznesenie o dedičstve, na základe ktorého sa dedičmi pozemku aj rozostavaného domu stali synovia poručiteľa. Budú v tomto prípade aj dediči zdaňovať predmetný pozemok ako stavebný?

Stavebný zákon v § 70 ustanovuje, že stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Z uvedeného dôvodu v prípade úmrtia stavebníka aj dediči budú predmetný pozemok zdaňovať ako stavebný až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

Vychádzajúc z citovaného § 70 stavebného zákona budú dediči predmetný pozemok zdaňovať podľa zákona č. 582/2004 Z. z. ako stavebný podľa výšky svojich dedičských podielov až do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

6.2

Stavebníkovi bolo v októbri 2016 vydané právoplatné stavebné povolenie. S výstavbou domu ešte nezačal a v marci 2017 zomrel. Dediči neplánujú začať s výstavbou rodinného domu. Bude predmetný pozemok na účely zákona č. 582/2004 Z. z. stavebným pozemkom aj naďalej?

Stavebný zákon neupravuje možnosť zrušenia stavebného povolenia, upravuje iba stratu platnosti stavebného povolenia v § 67 ods. 2. Podľa uvedeného ustanovenia stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.

Aj napriek tomu, že dediči v danom prípade neplánujú s výstavbou rodinného domu začať, stavebné povolenie vydané stavebníkovi (otcovi) je aj po jeho smrti právoplatné a podľa § 70 stavebného zákona je záväzné aj pre dedičov. Svoju platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stratí, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, príp. v inej lehote určenej stavebným úradom v stavebnom povolení.

V danom prípade je predmetný pozemok stavebným pozemkom od zdaňovacieho obdobia 2017 až do straty platnosti stavebného povolenia (október 2018).

Ak uznesenie o dedičstve nadobudne právoplatnosť v čase platnosti stavebného povolenia, daňovníci (dediči) zdaňujú stavebný pozemok. V prípade nadobudnutia právoplatnosti uznesenia o dedičstve po strate platnosti stavebného povolenia budú dediči zdaňovať predmetný pozemok podľa toho, ako je pozemok zapísaný v katastri nehnuteľností.

Príklad 7 – nadstavba alebo prístavba k existujúcej stavbe a stavebný pozemok

Stavebníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie na prístavbu k existujúcej stavbe umiestnenej na pozemku s parc. č. 211/2. Je tento pozemok stavebným pozemkom?

Predmetný pozemok sa nepovažuje za stavebný pozemok, pretože podľa § 6 ods. 5 zákona č. 582/2004 Z. z. stavebným pozemkom nie je pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení na zmenu stavby, najmä ak ide o prístavbu, nadstavbu a stavebnú úpravu.

Príklad 8 – po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia sa stavebný pozemok rozčlenil geometrickým plánom a

8.1 – vznikli parcely s novým parc. č. a s novou výmerou

Daňovníkovi bolo v roku 2016 vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu, v ktorom je uvedený pozemok s parc. č. 100 s výmerou 880 m². Na základe podaného priznania na zdaňovacie obdobie 2017 sa uvedený pozemok v zdaňovacom období 2017 zdanil ako stavebný pozemok. V priebehu roka 2017 si daňovník dal vyhotoviť geometrický plán, na základe ktorého pôvodný pozemok zanikol a vznikol pozemok s parc.č. 100/1 o výmere 320 m², na ktorom má byť umiestnená stavba, a druhý pozemok s parc. č. 100/2 o výmere 560 m². Uvedenú zmenu si dal daňovník zapísať do katastra nehnuteľností. Ktorý pozemok je stavebným pozemkom v nasledujúcom zdaňovacom období?

Pozemok, ktorého parc. č. je uvedené v stavebnom povolení, sa nadobudnutím právoplatnosti stavebného povolenia stáva stavebným pozemkom. Ak stavebník rozčlení takýto pozemok geometrickým plánom na menšie parcely, táto zmena nemá vplyv na výmeru stavebného pozemku, pretože pri stavebnom pozemku je rozhodujúca výmera pozemku uvedená v stavebnom povolení v čase nadobudnutia jeho právoplatnosti.

V danom prípade to znamená, že aj napriek tomu, že v roku 2017 na základe geometrického plánu zanikla parcela s parc. č. 100, stavebným pozemkom sú dve nové parcely s novými parc. č. s výmerou pôvodného pozemku v deň nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, t. j. 880 m². Uvedené platí bez ohľadu na to, či nový stav je alebo nie je zapísaný v katastri nehnuteľností.

Iná situácia nastane, ak stavebný úrad vydá stavebníkovi na základe jeho žiadosti rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona.

Podľa § 68 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby pred jej dokončením. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad vydá rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona v prípade, ak dôjde k zmene stavby uvedenej v právoplatnom stavebnom povolení. Ak okrem zmeny stavby zároveň dôjde aj k rozčleneniu stavebného pozemku uvedeného v právoplatnom stavebnom povolení, v rozhodnutí o zmene stavby pred jej dokončením vydanom stavebným úradom je okrem zmeny stavby uvedená aj nová parcela/parcely a stavebným pozemkom na účely zákona č. 582/2004 Z. z. je pozemok uvedený v tomto rozhodnutí, pretože rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením je súčasťou stavebného povolenia.

Ak by v uvedenom prípade stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka vydal v roku 2017 podľa § 68 stavebného zákona rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením (v ktorom je uvedená zmena predmetnej stavby aj zmena stavebného pozemku po rozčlenení geometrickým plánom), od 1.1.2018 až do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu sa bude ako stavebný pozemok zdaňovať iba pozemok s parc. č. 100/1 s novou výmerou 320 m². Pozemok s parc. č. 100/2 s výmerou 560 m² sa bude zdaňovať podľa toho, ako je zapísaný v katastri nehnuteľností.

8.2 – parcela s pôvodným parc. č. má novú výmeru a zároveň vznikla parcela s novým parc. č. a novou výmerou

Daňovníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu, v ktorom má uvedený pozemok s parc. č. 100 a výmerou 880 m². Po rozčlenení geometrickým plánom vznikla nová parcela s parc. č. 101 s výmerou 650 m² a pôvodná parcela s parc. č. 100, na ktorej má byť umiestnená stavba, má výmeru 230 m². Zmenu si stavebník nedal zapísať do katastra nehnuteľností. Ktorý pozemok sa považuje za stavebný pozemok?

Pozemok s parc. č. 100 sa stal stavebným pozemkom dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Aj keď sa po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia pozemok rozčlenil geometrickým plánom, čím došlo k vzniku parcely s novým parc. č. a novou výmerou a k zmene výmery parcely s parc. č. 100 (bez ohľadu na to, či táto zmena je alebo nie zapísaná k 1.1. nasledujúceho zdaňovacieho obdobia v katastri nehnuteľností), táto zmena nie je premietnutá v stavebnom povolení (stavebný úrad nevydal rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona). Preto na účely zdanenia stavebného pozemku podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z. sa na zmenu čísla pozemku a zmenu výmery pozemku na základe geometrického plánu neprihliada a naďalej platí vydané stavebné povolenie. Stavebným pozemkom až do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu sú obidve parcely s výmerou uvedenou v právoplatnom stavebnom povolení, t. j. 880 m².

Iba ak dôjde k zmene pôvodného stavebného povolenia (vydaním rozhodnutia stavebného úradu o zmene stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona, v ktorom je okrem zmeny stavby premietnutá aj zmena stavebného pozemku), za stavebný pozemok na účely zákona č. 582/2004 Z. z. sa od 1.1. zdaňovacieho obdobia nasledujúceho

po vydaní právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o zmene stavby pred jej dokončením považuje pozemok uvedený v zmenenom stavebnom povolení, t. j. parcela s parc. č. 100 s novou výmerou 230 m².

Príklad 9 – v právoplatnom stavebnom povolení je uvedený pozemok, na ktorom už sú skolaudované stavby

Daňovníkovi bolo vydané stavebné povolenie na stavbu na pozemku o výmere 1 234 m², na ktorom už je umiestnená stavba (rodinný dom), ktorá bola skolaudovaná v minulosti. Je stavebným pozemkom pozemok o výmere 1 234 m²?

Ak je v právoplatnom stavebnom povolení uvedený pozemok s výmerou 1 234 m² a na uvedenom pozemku už sú postavené stavby (na ktoré už bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie), za stavebný pozemok sa považuje pozemok vo výmere 1 234 m² po odpočítaní výmery zastavanej plochy dokončenej stavby, pretože podľa § 6 ods. 2 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. predmetom dane z pozemkov nie sú pozemky alebo ich časti, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov.

Príklad 10 – predaj pozemku alebo jeho časti uvedeného v právoplatnom stavebnom povolení

10.1

Stavebníkovi bolo dňa 29.9.2016 vydané stavebné povolenie na stavbu rodinného domu. Stavebník s výstavbou rodinného domu nezačal a stavebný pozemok predal. Považuje sa takýto pozemok na účely zákona č. 582/2004 Z. z. aj naďalej za stavebný pozemok?

Vychádzajúc z § 70 stavebného zákona, podľa ktorého stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania, sa v danom prípade daňovníkom za uvedenú parcelu, t. j. za pozemok, ktorý je naďalej stavebným pozemkom, stane nový vlastník a pôvodnému vlastníkovi stavebného pozemku zanikne daňová povinnosť k predmetnej parcele.

Ak nový vlastník začne s výstavbou rodinného domu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pozemok sa bude až do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu zdaňovať ako stavebný pozemok.

V prípade, že nový vlastník nezačne so stavbou do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, stavebné povolenie stratí platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona a od nasledujúceho zdaňovacieho obdobia (v tomto príklade od zdaňovacieho obdobia 2019) sa pozemok zaradí do predmetu dane z pozemkov podľa toho, ako je zapísaný v katastri nehnuteľností.

Rovnako sa postupuje aj v prípade, ak stavebník začne s výstavbou rodinného domu, stavbu nedokončí a následne pozemok s rozostavanou stavbou predá.

10.2

Stavebníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu na pozemku s výmerou 1 000 m². Daňovník sa rozhodol ešte pred začatím výstavby časť tohto pozemku vo výmere 400 m², predáť. Je stavebným pozemkom pozemok vo vlastníctve nového vlastníka?

Vychádzajúc zo stavebného zákona stavebné povolenie sa viaže na stavbu (výstavba ktorej sa týmto povolením povoľuje na pozemku uvedenom v stavebnom povolení) a na stavebníka, ktorý žiada o povolenie výstavby tejto stavby.

Ak v danom prípade stavebník (pôvodný vlastník pozemku) rozčlenil stavebný pozemok geometrickým plánom a následne predal časť pozemku uvedeného v právoplatnom stavebnom povolení, znížila sa mu výmera stavebného pozemku o predanú časť pozemku, čím mu zanikla daňová povinnosť k tejto časti stavebného pozemku. Nový vlastník nadobudol časť pozemku uvedeného v právoplatnom stavebnom povolení stavebníka (pôvodného vlastníka pozemku). Keďže na tejto časti pozemku nemala byť umiestnená stavba, na ktorú sa viaže vydané právoplatné stavebné povolenie, a nový vlastník pozemku nie je stavebníkom, ktorému bolo vydané stavebné povolenie, pozemok, ktorý nadobudol nový vlastník, sa nepovažuje za stavebný pozemok, ale sa bude zdaňovať podľa druhu pozemku uvedeného v katastri nehnuteľností (aj napriek tomu, že je uvedený v právoplatnom stavebnom povolení). Ak by sa nový vlastník rozhodol na tomto pozemku stavať, musí požiadať stavebný úrad o vydanie nového stavebného povolenia.

Ak by pôvodný vlastník predal časť pozemku, na ktorom mala byť umiestnená stavba, postupuje sa rovnako ako je uvedené v príklade 10.1.

Príklad 11 – kúpa ďalšieho pozemku po vydaní právoplatného stavebného povolenia

Stavebník má v stavebnom povolení uvedenú parcelu s parc. č. 100. V priebehu zdaňovacieho obdobia nadobudol na základe kúpnej zmluvy susediacu parcelu s parc. č. 113. Je aj parcela č. 113 stavebným pozemkom?

Ak daňovníkovi bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, v ktorom je uvedený pozemok s parc. č. 100 a následne daňovník nadobudol ďalší pozemok, tento novonadobudnutý pozemok nie je stavebným pozemkom podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z., pretože nie je uvedený v právoplatnom stavebnom povolení.

Príklad 12 – na stavbu bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ale stav po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia nie je zapísaný v katastri nehnuteľností

Stavebník kúpil stavebný pozemok aj s rozostavaným rodinným domom. V katastri nehnuteľností je zapísaný rozostavaný rodinný dom a záhrady. V decembri 2017 nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu. Nový stav po kolaudácii ešte nie je zapísaný v katastri nehnuteľností. Ako má daňovník v zdaňovacom období 2018 zdaňovať dom a pozemok?

Z § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z. vyplýva, že v čase od vydania právoplatného stavebného povolenia až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu sa pozemok zdaňuje ako stavebný pozemok, preto nie sú podstatné údaje uvedené na liste vlastníctva (napr. rozostavaný dom, záhrady, ap.), ani skutočnosť, že stavba (skolaudovaný rodinný dom) nie je zapísaná v katastri nehnuteľností.

Podstatné je, kedy nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu. Ak kolaudačné rozhodnutie na stavbu v uvedenom príklade nadobudlo právoplatnosť do konca roka 2017, k 1.1.2018 sa pozemok už nepovažuje za stavebný pozemok, ale ide o pozemok, ktorý sa zdaní daňou z pozemkov podľa toho, ako je zapísaný v katastri nehnuteľností, pričom od výmery pozemku sa odpočíta plocha zastavaná stavbou. Stavba sa zdaní daňou zo stavieb a do predmetu dane zo stavieb sa zaradi podľa účelu jej využitia.

Ak by kolaudačné rozhodnutie na stavbu nadobudlo právoplatnosť po 1.1.2018, v zdaňovacom období 2018 by sa pozemok zdaňoval naďalej ako stavebný pozemok.

Príklad 13 – dodatočná legalizácia stavby a stavebný pozemok

Stavebník vybudoval na pozemku, ktorý vlastní, stavbu bez vydaného právoplatného stavebného povolenia. Teraz žiada stavebný úrad o dodatočné povolenie tejto stavby. Ako sa zdaňuje stavebný pozemok v takomto prípade?

Konanie o dodatočnom povolení stavby upravuje § 88a stavebného zákona, podľa ktorého ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa uvedeného ustanovenia sa primerane postupuje aj pri neohlásenej jednoduchej stavbe alebo jej zmene, ak takáto stavba bola určená na ohlásenie podľa stavebného zákona.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66 stavebného zákona upravujúce stavebné konanie a stavebné povolenie.

Stavebný úrad môže s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, spojiť kolaudačné konanie.

Z uvedeného vyplýva, že dodatočné povolenie stavby podľa § 88a stavebného zákona je rozhodnutím stavebného úradu o povolení stavby, teda stavebným povolením, ktoré sa dodatočne vydáva z dôvodu, že stavebník začal stavebné práce alebo uskutočnil stavbu bez predchádzajúceho rozhodnutia stavebného úradu o povolení stavby. Takéto rozhodnutie sa vydáva po splnení zákonom predpísaných podmienok a v konaní o dodatočnom povolení

stavby sa postupuje primerane podľa § 58 až 66 stavebného zákona, teda tak, ako pri vydaní stavebného povolenia. Následne stavba podlieha kolaudačnému konaniu.

Ak stavebný úrad vydá rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby podľa stavebného zákona, ktorým danú stavbu zlegalizuje, od 1. januára zdaňovacieho obdobia nasledujúcom po zdaňovacom období, v ktorom rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby nadobudlo právoplatnosť, až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu sa podľa zákona č. 582/2004 Z. z. pozemok uvedený v tomto rozhodnutí zaradí ako stavebný pozemok.

Ak s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, je spojené aj kolaudačné konanie, stavba bude zdaňovaná v režime dane zo stavieb a príslušný pozemok podľa toho, ako je zaradený v katastri nehnuteľností, a to od zdaňovacieho obdobia nasledujúceho po zdaňovacom období, v ktorom nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie, ktorým sa stavba súčasne povolila aj skolaudovala.

V prípade, že s konaním o dodatočnom povolení stavby nie je spojené kolaudačné konanie, pozemok sa zdaňuje ako stavebný až do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Príklad 14 – kolaudácia na časť stavby a stavebný pozemok

Stavebníkov bolo v r. 2016 vydané stavebné povolenie na stavbu rodinného domu. Koncom roka 2017 nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povolilo užívanie časti stavby. Ako zdaňovať pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení?

Podľa § 76 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia. Pretože vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povolilo užívanie časti stavby, ktorá je spôsobilá na samostatné užívanie, je plnohodnotným kolaudačným rozhodnutím podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona, skolaudovaná časť stavby sa bude zdaňovať v režime dane zo stavieb, a to podľa účelu, na aký sa podľa stavu k 1. januáru nasledujúceho zdaňovacieho obdobia využíva. Časť stavby, ktorá nebola skolaudovaná, nepodlieha dani zo stavieb až do vydania kolaudačného rozhodnutia na túto časť stavby. Stavebným pozemkom je aj naďalej (do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na celú stavbu uvedenú v právoplatnom stavebnom povolení) pozemok uvedený v právoplatnom stavebnom povolení okrem plochy zastavanej stavbou.

Príklad 15 – stavebníkov bolo na stavbu vydané oznámenie k ohláseniu stavby a stavebných prác

Stavebník písomne ohlásil stavebnému úradu uskutočnenie drobnej stavby, na základe čoho mu stavebný úrad vydal oznámenie, že nemá námietky proti uskutočneniu tejto stavby. Považuje sa pozemok na výstavbu drobnej stavby za stavebný pozemok, ak v danom prípade nebolo vydané stavebné povolenie?

Stavebný zákon v § 55 ods. 1 upravuje, v ktorých prípadoch sa vyžaduje vydanie stavebného povolenia, a v ods. 2 písm. a) až g) zároveň vymedzuje prípady, keď stavebnému úradu postačí ohlásenie stavebníka. Podľa písm. b) uvedeného ustanovenia ohlásenie stavebnému úradu postačí pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie. Z uvedeného dôvodu stavebník nebol povinný žiadať o vydanie stavebného povolenia (postačovalo ohlásenie stavby) a stavebný úrad nevydal stavebné povolenie.

V danom prípade nie sú naplnené podmienky uvedené v § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z., podľa ktorého vymedzenie stavebného pozemku je viazané na vydanie stavebného povolenia. Preto pozemok, na ktorom sa má na základe oznámenia stavebného úradu k ohláseniu stavby a stavebných prác vybudovať drobná stavba, nie je stavebným pozemkom na účely zákona č. 582/2004 Z. z., lebo stavebný úrad nevydal stavebné povolenie, ale oznámenie.

Príklad 16 – v stavebnom povolení nie sú uvedené údaje o výmere stavebného pozemku

Stavebníkov bolo na stavbu rodinného domu vydané stavebné povolenie, v ktorom nie sú uvedené údaje o výmere stavebného pozemku. Ako sa určí výmera stavebného pozemku?

Vyhláška č. 453/2000 Z. z. upravuje v § 10 ods. 1 náležitosti stavebného povolenia. Podľa písm. c) tohto ustanovenia sú náležitosťou stavebného povolenia okrem iných aj parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje. Vyhláška č. 453/2000 Z. z. neupravuje, že náležitosťou stavebného

povolenia má byť aj výmera stavebného pozemku. Údaje o výmere pozemkov sú uvedené v katastri nehnuteľností, preto pri určení výmery stavebného pozemku je potrebné vychádzať z údajov katastra nehnuteľností v deň nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.

Príklad 17 – rozhodnutie vydané v spojenom územnom a stavebnom konaní

Stavebný úrad vydal stavebníkovi rozhodnutie v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu na individuálnu rekreáciu. Je pozemok uvedený v predmetnom rozhodnutí stavebným pozemkom?

V prípade jednoduchšej stavby alebo jej prístavby a nadstavby môže stavebný úrad podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Jednoduchými stavbami podľa § 139b stavebného zákona sú

- a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia,
- b) stavby na individuálnu rekreáciu,
- c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 5 m,
- d) oporné múry,
- e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m,
- f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m².

Keďže v danom prípade išlo o jednoduchú stavbu, obec ako vecne a územne príslušný stavebný úrad spojila podľa § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním a stavebníkovi vydala rozhodnutie v spojenom územnom a stavebnom konaní.

Pretože rozhodnutie vydané v spojenom územnom a stavebnom konaní, je pre účely dane z nehnuteľností stavebným povolením podľa § 66 stavebného zákona, pozemky v ňom uvedené sú stavebnými pozemkami podľa § 6 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z. z.

Príklad 18 – užívanie neskolaudovanej stavby a stavebný pozemok

V roku 2016 bolo stavebníkovi vydané stavebné povolenie na stavbu. V roku 2017 stavebník budovu postavil a začal užívať aj napriek tomu, že kolaudačné konanie sa neuskutočnilo a nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie na stavbu. Ako sa zdaní pozemok v zdaňovacom období 2018?

Ak sa neskolaudovaná stavba začne užívať na akýkoľvek účel, je potrebné skúmať, či stavba spĺňa podmienky uvedené v § 10 ods. 2 zákona č. 582/2004 Z. z., t. j. či má najmenej jedno nadzemné alebo podzemné podlažie, spojené so zemou pevným základom alebo ukotvené pilótami. Ak sú tieto podmienky splnené, stavba sa zdaní v režime dane zo stavieb a príľahlý pozemok (po odpočítaní zastavanej plochy stavby podľa § 6 ods. 2 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z.) sa bude až do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu zdaňovať ako stavebný pozemok.

Vypracoval: *Finančné riaditeľstvo SR Banská Bystrica*
Odbor daňovej metodiky
Marec 2019