

News Flash

19. februára 2018



**Bezpodielové spoluvlastníctvo
manželov a dane**

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov a dane

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (BSM) predstavuje úpravu majetkových vzťahov, kde neexistujú presne vymedzené podiely spoluvlastníkov. Zdaňovanie nehnuteľnosti v BSM je pre manželov nejasnou problematikou, či už počas trvania manželstva alebo po rozvoде. Často kladené otázky v tejto súvislosti sa týkajú najmä zdanenia príjmu z prenájmu nehnuteľnosti po rozvoде manželov ak nedošlo k vysporiadaniu BSM, oslobodenia príjmu z prenájmu nehnuteľnosti od dane, alebo aj rozdelenia príjmu z predaja.

Zdanenie príjmu z prenájmu nehnuteľnosti po rozvoде

V prípade ak nedošlo k vysporiadaniu BSM ale rozsudok o rozvoде manželstva už nadobudol právoplatnosť, a rovnako ešte neubehli tri roky od zániku manželstva, znamená to, že predmetná nehnuteľnosť napriek už zaniknutému manželstvu stále **patrí do BSM**.

V súlade s §4 ods. 8 Zákona o dani z príjmov ďalej len (ďalej len „ZDP“) platí, že **príjmy z prenájmu, ktoré plynú manželom z ich BSM, sa zahŕňajú do základu dane v rovnakom pomere u každého z nich**, ak sa nedohodnú inak. Nehnuteľnosť tak ešte stále patrí do BSM, avšak príjmy, ktoré sa dosiahli z jej prenájmu už fyzické osoby nenadobudli ako manželia.

Nie je možné uplatniť ani ustanovenie §10 ods. 1 ZDP, ktoré upravuje rozdeľovanie príjmov z dôvodu spoluvlastníctva napr. k nehnuteľnosti, keďže v predmetnom prípade sa o podielové spoluvlastníctvo nejedná.

Ak bývalí manželia neuzatvorili dohodu o vysporiadaní BSM, resp. aj ak áno, ale táto informácia ešte nebola vložená do katastra, keďže účinnosť takejto dohody v prípade nehnuteľnosti nastáva až jej vkladom, vychádzame z fikcie upravenej v §149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje, že **ak do troch rokov od zániku BSM nedôjde k jeho vysporiadaniu dohodou, alebo ak BSM nebolo na návrh podaný do troch rokov od jeho zániku vysporiadané rozhodnutím súdu, platí, že pokiaľ ide o nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch spoluvlastníkov sú rovnaké**.

Príjem z prenájmu vrátane úhrady za vedľajšie výdavky odporúčane deliť medzi exmanželov v pomere 50:50.

Príjem z majetkového vysporiadania

Samotné vysporiadanie BSM medzi manželmi nie je zdaniteľným príjmom ani u jedného z nich a teda ani **nezakladá povinnosť platiť daň**.

Zdaniteľný príjem môže jednému z manželov vzniknúť až po prípadnom predaji nehnuteľnosti, ktorý nastane po vysporiadaní BSM. V tejto súvislosti však treba upozorniť, že na účely uplatnenia oslobodenia príjmu od dane z predaja nehnuteľností sa do doby vlastníctva počíta aj doba, počas ktorej mal predávajúci nehnuteľnosť v BSM, ale aj doba, kedy mal nehnuteľnosť už len vo svojom výlučnom vlastníctve.

Oslobodenie príjmov z prenájmu od dane

Nárok na oslobodenie príjmov od dane v súlade s §9 ods. 1 písm. f) ZDP u prenájmu a u príjmov z príležitostnej činnosti má každá fyzická osoba. Ak teda manželia prenajímanú nehnuteľnosť v BSM a príjmy z prenájmu si delia, každý z nich má nárok na uplatnenie si oslobodenia vo výške **500 EUR**.

Pokiaľ si fyzická osoba chce uplatniť oslobodenie do výšky 500 EUR zo zisku z predaja CP, opcií, obchodných podielov, členských práv v družstvách, tak za obe oblasti je možné uplatniť oslobodenie len v úhrnej výške 500 EUR.

Predaj nehnuteľnosti

Príjmy z predaja nehnuteľnosti **nezahrnuje v obchodnom majetku**, ktoré plynú manželom z ich BSM, sa zahŕňajú v súlade s §4 ods. 8 ZDP do čiastkového základu dane u každého z nich v rovnakom pomere, ak sa manželia nedohodnú

inak. V tom istom pomere sa zahŕňajú do základu dane aj výdavky vynaložené na ich dosiahnutie.

Pri predaji nehnuteľnosti v BSM **zahrňte do obchodného majetku**, ktorú využívajú na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov podľa §6 ZDP (napr. príjem z podnikania, SZČ, prenájmu) obaja manželia, sa príjem z predaja rozdelí medzi oboch manželov v takom pomere, v akom nehnuteľnosť využívajú pri svojej činnosti.

V rovnakom pomere sa delia aj **daňové výdavky**. Nehnuteľnosť v BSM, ktorú využívajú na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov obaja manželia, môže zahrnúť do

obchodného majetku len jeden z manželov. V tejto súvislosti by sme chceli upozorniť na zmenu v ZDP účinnú od roku 2018. Po novom v prípade prevodu majetku, napr. aj pri predaji nehnuteľnosti v BSM, ktorú jeden z manželov mal zaradenú do obchodného majetku a predávajú ju po jej vyradení z obchodného majetku, nie možné rozdeliť príjem dosiahnutý z predaja takéhoto majetku medzi manželov v pomere, aký si dohodnú, ale vždy **celý príjem zdaňuje manžel, ktorý mal majetok zaradený v obchodnom majetku ako posledný**.

Nové pravidlá sa v súlade s prechodným ustanovením použijú aj na príjmy z predaja majetku nadobudnutého do 31. decembra 2017.

Upozornenie

Berte prosím na vedomie, že tento newsletter obsahuje všeobecné informácie a usmernenia týkajúce sa danej problematiky a teda nepredstavuje odborné poradenstvo poskytnuté v konkrétnej situácii. Informácie uvedené v newsletteri môžu byť po jeho zverejnení predmetom ďalšieho vývoja a zmien. Spoločnosť Accace nepreberá zodpovednosť a neručí za prípadné riziká a škody spôsobené konaním na základe informácií uvedených v newsletteri.

Kontakt

Peter Pašek

Managing Director | Partner

E-Mail: Peter.Pasek@accace.com

Tel: +421 2 325 53 000



O Accace

S viac ako 550 zamestnancami a 2 000 medzinárodnými klientmi sa Accace radí medzi popredných poskytovateľov poradenských služieb v regióne strednej a východnej Európy.

Accace má vlastné pobočky v 13 krajinách Európy, a to v Bosne a Hercegovine, Českej republike, Čiernej hore, Chorvátsku, Macedónsku, Maďarsku, Nemecku, Poľsku, Rumunsku, Slovensku, Slovinsku, Srbsku a na Ukrajine. Služby v iných krajinách sveta vieme zastrešiť prostredníctvom našej siete dlhodobých partnerov.

Viac na www.accace.sk

