

Dodanie stavby (nehnuteľnosti) a daň z pridanej hodnoty

Ing. Vladimír Ozimý

Čo je dodaním stavby

- ▶ Dodaním stavby a ustanovením § 38 sa riadi predaj budov, stavieb ako takých, teda aj dodanie nehnuteľností ktoré sú skolaudované a nejde o stavbu ako takú.
- ▶ Dodanie stavby je dodaním tovaru na účely zákona

Kedy vzniká daňová povinnosť

- ▶ Daňová povinnosť vzniká podľa § 19 ods. 1 zákona dňom, kedy nastane zápis vlastníckych práv do katastra nehnuteľnosti alebo dňom užívania a to tým dňom ktorý nastane skôr. Týmto princípom sa riadi platiteľ DPH ak dodáva stavbu nie ako dielo na objednávku. V prípade že ide o dodanie stavby na základe zmluvy o dielo vzniká daňová povinnosť dňom jej odovzdania
- ▶ Aj pri dodaní stavieb sa testuje záloha ako inštitút vzniku daňovej povinnosti podľa § 19 ods. 4 zákona o DPH.
- ▶

Dodanie stavby oslobodenej od DPH

- Dodanie stavby rieši § 38 ods. 1 zákona

Splnenie podmienky na oslobodenie:

- Dodanie je uskutočnené po piatich rokoch od prvej kolaudácie stavby alebo jej časti, na základe ktorej bolo povolené užívanie stavby alebo jej časti alebo po piatich rokoch odo dňa začatia prvého užívania stavby alebo jej časti. Tu treba ísť však do definície prvej kolaudácie, ktorá sa zmenila od 1.1.2019 a zmena sa viaže k prípadom rekonštrukcii a hodnotu stavebných prác. Ak sa vykoná rekonštrukcia a hodnota stavebných prác, ktoré začali po 31.12.2018 dosiahne hodnotu 40 % stavby pred začatím (má sa stanoviť reálna hodnota na trhu pričom zákon nedefinuje spôsob), potom začína plynúť nová lehota prvej kolaudácie, teda si treba dať pozor pri takýchto činnostiach. Pričom je jedno či sa kolaudačným rozhodnutím mení účel alebo nie. Rovnaký princíp platí aj pre stavby určené na bývanie (bytové domy a rodinné domy), ktoré sú tvorené s bytov a apartmánov (§ 38 ods. 9 ZoDPH)

Okrem samotnej stavby sa oslobodenie vzťahuje aj pozemok (parcelu) na ktorom stavba stojí. Teda samotný pozemok ide rovnakým režimom ako dodanie stavby. Ak sa stavebný pozemok dodáva bez stavby, musí byť u dodávateľa (platiteľa DPH) vždy zatiaľčený daňou ak sa pozemok nachádza na území SR. Ostatné pozemky sú oslobodené od dane v súlade s § 38 ods. 2 zákona.

Komu môže byť stavba dodaná s oslobodením

- ▶ Od 1.1.2019 zákon rieši dva okruhy stavieb a to
 - a) Ostatné stavby, kde zákon nerieši stranu príjemcu, teda zákonná podmienka je vyjadrená na strane dodávateľa a to plynutím času vo vzťahu ku kolaudácii alebo užívaniu ak nepodliehala kolaudačnému rozhodnutiu. Teda s oslobodením je možné predaj akémukoľvek príjemcovi bez ohľadu na to či je alebo nie je podnikateľom.
 - b) Stavby určené na bývanie, kedy po splnení časového testu 5 rokov od prvej kolaudácie nie je možné predat' inak ako bez DPH a teda nemôže sa platiteľ rozhodnúť, čo môže mať vplyv na zmenu účelu pri investičnom majetku. Tá časť ktorú tvorí v bytovom dome nebytové priestory, môže platiteľ predat' s DPH

Dodanie stavby s daňou

V tomto prípade treba rozlišovať dodanie stavby

- a) Pri ktorej neuplynul časový test podľa § 38 ods. 1 zákona teda, nebola splnená podmienka na oslobodenie
- b) Pri ktorej uplynul časový test podľa § 38 ods. 1 zákona a ide o ostatné stavby

Vid' a) - ak sa dodáva stavba do piatich rokov od kolaudácie alebo prvého uvedenia do užívania, dodávateľ v tuzemsku musí dodanie faktúrovať s daňou, teda nie je možné riešiť oslobodenie od dane a osobou povinnou platiť daň podľa § 69 ods. 1 je dodávateľ

Vid' b) - ak sa dodáva stavba po piatich rokoch od prvej kolaudácie alebo prvého uvedenia do užívania, dodávateľ musí rozlišovať pri dodaní či kupujúci je platiteľom DPH alebo nie je. Môžu nastať dve situácie

1. Osobou povinnou platiť daň je dodávateľ, ak kupujúci je neplatiteľom DPH a dodávateľ sa rozhodol dodanie stavby zdať podľa § 38 ods. 1 zákona, pričom to nie je možné aplikovať na stavby určené na bývanie (byt, rodinný dom a apartmán v bytovom dome)
2. Osobou povinnou platiť daň je príjemca nehnuteľnosti v súlade s § 69 ods. 12 písm. c), ak kupujúci je platiteľom DPH a dodávateľ sa rozhodol dodanie stavby zdať podľa § 38 ods. 1 zákona, čo musí na faktúre deklarovať textom : „prenesenie daňovej povinnosti“, pričom to nie je možné uplatniť na princípy stavieb určených na bývanie.

Dodanie stavby a zmena účelu pri investičnom majetku

- ▶ V rozhodovacom procese dodávateľa stavby (platiteľa) hrá úlohu to, či pri obstaraní nehnuteľnosti bola daň odpočítaná alebo nebola daň odpočítaná.
- ▶ Pri dodaní je dôležitá väzba na zmenu účelu pri investičnom majetku ktorý je definovaný v § 54 zákona.

Zmena účelu pri investičnom majetku

Investičným majetkom na účely tohto zákona sú

- a) hnutelné veci, ktorých obstarávacia cena bez dane alebo vlastné náklady sú 3 319,39 eura a viac a ktorých doba použiteľnosti je dlhšia ako jeden rok,
- b) stavby(od 1.1.2018), stavebné pozemky, byty a nebytové priestory,
- c) nadstavby budov, prístavby budov a stavebné úpravy budov, bytov a nebytových priestorov, ktoré si vyžadovali stavebné povolenie podľa osobitného predpisu.

Zmena účelu pri investičnom majetku

Zmenou účelu použitia investičného majetku sa rozumie, ak platiteľ

- a) investičný majetok, pri ktorom odpočítal daň, používa na dodávky tovarov a 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 a 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 a služieb s možnosťou odpočítania dane alebo na dodávky tovarov a služieb bez možnosti odpočítania dane; za zmenu účelu použitia investičného majetku, pri ktorom platiteľ odpočítal pomernú výšku dane, považuje sa aj zmena výšky ročného koeficientu (§ 50 ods. 4) o hodnotu väčšiu ako 0,10.

Zmena účelu pri investičnom majetku

- Obdobie na úpravu odpočítanej dane pri zmene účelu použitia investičného majetku ktorým je nehnuteľnosť je 20 rokov vrátane roka, v ktorom investičný majetok platiteľ uviedol do užívania alebo na vlastné náklady vytvoril. Ak platiteľ dodá nehnuteľnosť pred uvedením do užívania a zmení účel použitia, upraví odpočítanú daň v kalendárnom roku, keď dodá investičný majetok.
- Úpravu odpočítanej dane platiteľ vykoná v poslednom zdaňovacom období kalendárneho roka, v ktorom zmenil účel použitia investičného majetku. Platiteľ postupuje pri úprave odpočítanej dane podľa prílohy č. 1. Na účely výpočtu úpravy dane odpočítanej pri investičnom majetku sa daň, ktorú platiteľ nemôže odpočítať, považuje za odpočítanie dane vo výške 0. Úpravu odpočítanej dane platiteľ nevykoná, ak absolútna hodnota vyjadrujúca zmenu účelu použitia investičného majetku predstavuje 0,10 a menej; hodnota vyjadrujúca zmenu účelu použitia investičného majetku je rozdiel čísla A a čísla B podľa prílohy č. 1.

Zmena účelu pri investičnom majetku

- Ak v priebehu obdobia na úpravu odpočítanej dane platiteľ dodá investičný majetok s uplatnením dane alebo s oslobodením od dane s možnosťou odpočítania dane, posudzuje sa tento investičný majetok až do uplynutia obdobia na úpravu odpočítanej dane, akoby bol používaný na podnikanie s možnosťou odpočítania dane. Ak v priebehu obdobia na úpravu odpočítanej dane platiteľ dodá investičný majetok s oslobodením od dane bez možnosti odpočítania dane, posudzuje sa tento investičný majetok až do uplynutia obdobia na úpravu odpočítanej dane, akoby bol používaný na podnikanie s oslobodením od dane bez možnosti odpočítania dane.

Zmena účelu pri investičnom majetku

► Príklad:

Spoločnosť kúpila v roku 2017 nehnuteľnosť s daňou, pri ktorej si odpočítala daň a prenajala ho zdaniteľnej osobe, pričom nájom faktúrovala s daňou. V roku 2019 došlo k ukončeniu nájomnej zmluvy a spoločnosť prenajala túto nehnuteľnosť nezdaniteľnej osobe, pričom musela pristúpiť na fakturáciu nájmu bez DPH, teda s oslobodením od dane. Pri obstaraní bola odpočítaná daň vo výške 100 000 eur (hodnota budovy bola 500 000 eur bez dane). Vyplývajú z tejto skutočnosti nejaké povinnosti pre spoločnosť?

► Riešenie: Došlo k zmene účelu pri investičnom majetku a preto sa musí spoločnosť riadiť ustanovením § 54 zákona a v poslednom zdaňovacom období vypočítať časť daň ktorú musí vrátiť (vzorec v prílohe č. 1)

►
$$D \times (A - B)$$

►
$$DV = \frac{\dots\dots\dots}{20} \times R$$

►
$$20$$

►
$$DV = 100000(1-0)/20 \times 18 = 90\,000 \text{ eur (bude musieť vrátiť daň v poslednom zdaňovacom období)}$$

Zmena účelu pri investičnom majetku

► Príklad:

Spoločnosť kúpila v roku 2015 nehnuteľnosť s daňou, pri ktorej si odpočítala daň a prenajala ho zdaniteľnej osobe, pričom nájom faktúrovala s daňou. V roku 2020 došlo k ukončeniu nájomnej zmluvy a predala túto nehnuteľnosť. Keďže ide o stavbu staršiu ako 5 rokov od prvej kolaudácie uvažuje predat' nehnuteľnosť s oslobodením od dane. Bude to pre spoločnosť výhodné alebo nie. Predajná cena je 400 000 eur, pričom ju kúpila za 600 000 eur (vrátane DPH, daň 100 000 eur). Kupujúci nie je ochotný zaplatiť inú cenu, t.j. 400 000 eur je výsledná cena či z daňou alebo bez dane. Ak by predala s daňou, musela by odvieť z danej sumy 66 666,67 eur. Preto uvažuje nad predajom s oslobodením podľa § 38 ods. 1 zákona.

- Riešenie: Ak by spoločnosť predala nehnuteľnosť s daňou nevzťahuje sa na ňu zmena účelu podľa § 54. Ak by však došlo k predaju s oslobodením od dane je nutné testovať výpočet podľa vzorca v prílohe č. 1

- $$D \times (A - B)$$

- $$DV = \frac{\quad}{20} \times R$$

- $$20$$

- $$DV = 100000(1-0)/20 \times 15 = 75\,000 \text{ eur (bude musieť vrátiť daň v poslednom zdaňovacom období)}$$

Záver: Pre spoločnosť je výhodnejšie predat' budovu s daňou, pretože v takom prípade odvedie nižšiu daň ako by to bolo v prípade oslobodenia od dane z pridanej hodnoty.

Predaj stavby s prenosom daňovej povinnosti

§ 69 ods. 12 písm. c) - Ak ide o predaj nehnuteľnosti staršej ako 5 rokov a príjemcom je platiteľ DPH, potom sa uskutoční prenos daňovej povinnosti na kupujúceho ak sa tak rozhodne predávajúci. Informáciu uvedie priamo na faktúre textom: „prenesenie daňovej povinnosti“. V prípade, že predávajúci si pri kúpe odpočítal daň, prenos daňovej povinnosti nezakladá zmenu účelu pri investičnom majetku

§ 69 ods. 12 písm. d) - ak ide o predaj v exekúcii, konkurze (nútený predaj), ktorý nariadi štátny orgán alebo oprávnená osoba, potom osobou povinnou platiť daň je príjemca plnenia ak predávajúci aj kupujúci sú platitelia DPH. Podľa vyjadrenia FRSR je možné u kupujúceho uplatniť režim oslobodenia ak ide o budovu staršiu ako 5 rokov.

§ 54b - právny nástupca a kúpa podniku

- ▶ Toto ustanovenie dáva do pozornosti, že ak ste právnym nástupcom alebo kúpite podnik a v rámci podniku nehnuteľnosť, ste povinní pokračovať v testovaní § 54 zákona.
- ▶ Právna fikcia: Ak sa kupujúci nedostane k informácii ako uplatňoval režim podľa § 54 zákona predávajúci podnik, potom sa má za to, že pri kúpe podniku daň odpočítal v plnej výške z reálnej hodnoty.

Bezplatný prevod nehnuteľnosti (§ 8 ods. 3)

- ▶ Uplatňuje sa princíp § 8 ods. 3 - ak bola daň úplne alebo čiastočne odpočítateľná, potom je povinnosť daň odvieť zo zostatkovej ceny majetku (§ 22 ds. 5). Výnimku tvoria len reklamné predmety do 17 eur za kus a obchodné vzorky
- ▶ Ak ide o prevod nehnuteľnosti, je nutné skúmať, ako bola daň odpočítavaná. Ak napr. bola nehnuteľnosť kúpená bez DPH a bolo na ňom vykonané technické zhodnotenie, z ktorého daň bola odpočítaná, potom sa odvedie daň z pomernej časti zostatkovej ceny prislúchajúcej k technickému zhodnoteniu. Od 1.1.2019 bol upravený princíp zákona o súčasti.

Príklad: Firma opravovala budovu a menila okná. Z pohľadu definičných prvkov ide o opravu ktorá bola účtovaná priamo do nákladov cez 511 - opravy a údržby a bola daň odpočítaná. Daň bola 15 000 eur. Po 10 rokoch sa spoločnosť rozhodla previesť budovu bezplatne na tretiu osobu. Teda z pohľadu zákona je nutné konštatovať, že pri bezplatnom prevode sa musí odvieť daň z okien ako súčastí, ktorá nevstúpila do ocenenia budovy a uplatní sa postup podľa § 22 ods. 5 ZodPH

Bezplatný prevod nehnuteľnosti (§ 8 ods. 3)

► Príklad:

Spoločnosť kúpila budovu za 300 tis. Eur bez DPH (od neplatiteľa), pričom na ňom vykonala TZ v hodnote 5000 eur z ktorého si odpočítala daň. V roku 2017 sa rozhodla darovať túto nehnuteľnosť. Z akej hodnoty odvedie DPH?

► Riešenie:

Podľa § 8 ods. 3 zákona o DPH, ak platiteľ dodá tovar na svoju osobnú spotrebu, dodá tovar na osobnú spotrebu svojich zamestnancov, dodá tovar bezodplatne alebo dodá tovar na ďalší iný účel ako na podnikanie a ak pri kúpe alebo vytvorení tohto tovaru vlastnou činnosťou bola daň úplne alebo čiastočne odpočítateľná, považuje sa takéto dodanie tovaru za dodanie tovaru za protihodnotu. Ustanovenie § 8 ods. 3 bolo do zákona o DPH prevzaté v súlade s článkom 5, ods. 6 Šiestej smernice Rady 77/388/EHS (článok 16 platnej Smernice Rady 2206/112/ES). V nadväznosti na uvedené je pri výklade ustanovenia § 8 ods. 3 zákona o DPH potrebné vychádzať aj z platnej judikatúry Súdneho dvora EÚ (napr. C-322/99 a C-323/99). Z Judikatúry SD vyplýva, že článok 5 odsek 6 šiestej smernice (§ 8 ods. 3 zákona o DPH) sa neuplatňuje pri tovare, pri ktorom daň nebola odpočítateľná z dôvodu nákupu tohto tovaru od nezdanej osoby. V prípade, ak po nadobudnutí tohto tovaru boli v súvislosti s týmto tovarom prijaté plnenia, pri ktorých bola daň odpočítateľná a tieto plnenia spôsobili trvalé zvýšenie hodnoty tovaru, tak ustanovenie § 8 ods. 3 zákona o DPH sa uplatní len na dodanie časti tovaru, pri ktorom bola daň odpočítateľná, ak nie sú v čase plnenia podľa § 8 ods. 3 zákona o DPH úplne spotrebované (body 78 a 92 rozsudku SD C-322/99 a C-323/99). Teda, ak v posudzovanom prípade, bolo na budove vykonané technické zhodnotenie, ktoré trvalo zvýšilo hodnotu tejto budovy a v čase bezodplatného prevodu budovy na iný právny subjekt nebolo uvedené technické zhodnotenie úplne spotrebované (odpísané), t.j. možno mu priradiť určitú časť zostatkovej ceny, ustanovenie § 8 ods. 3 zákona o DPH sa uplatní len na vykonané technické zhodnotenie.

Podľa § 22 ods. 5 zákona o DPH pri dodaní tovaru, ktorý je odpisovaným majetkom podľa § 22 zákona o dani z príjmov, je základom dane zostatková cena majetku zistená podľa zákona o dani z príjmov. V nadväznosti na skutočnosť, že v danom prípade sa ustanovenie § 8 ods. 3 zákona o DPH uplatní len na vykonané technické zhodnotenie, pri ktorom bola daň odpočítaná, tak základom dane bude časť zostatkovej ceny majetku (budovy) zodpovedajúca technickému zhodnoteniu budovy. Takýto prístup je v súlade s cieľom sledovaným smernicou a judikatúrou Súdneho dvora EÚ (napr. body 56, 57 a 68 vyššie uvedeného rozsudku SD).

Nájom verzus ubytovacie služby

- ▶ Ubytovacie služby sú službou, ktorá podlieha DPH a nie je možné ju od dane oslobodiť. Ide o krátkodobé ubytovanie hotelového, turistického a obodbného ubytovania. Od 1.1.2019 sa na ubytovacie služby uplatňuje sadzba 10 % ak sú zahrnuté do K.P. 55.
- ▶ Prenájom nehnuteľnosti je vo svojej podstate oslobodená činnosť od DPH okrem:
 - a) nájmu v ubytovacích zariadeniach (ubytovacie služby),
 - b) nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel,
 - c) nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov,
 - d) nájmu bezpečnostných schránok.
- ▶ V prípade ak ide o nájom oslobodený od dane, môže sa platiteľ rozhodnúť prenájom zdaňiť, ak prenájíma nehnuteľnosť zdaniteľnej osobe. Ak ide o prenájom nezdaniteľnej osobe a prenájom bytov, apartmánov a rodinných domov, rozhodnutie nie je možné a platiteľ od 1.1.2019 musí prenájímať výlučne s oslobodením čo môže mať vplyv na zmenu účelu pri použití investičného majetku, pričom prechodné ustanovenie definuje v § 85kg ods. 4 ZoDPH že sa to uplatní na nájomné zmluvy po 31.12.2018.

Ubytovacie služby

- ▶ DPH sa znížila na 10 % na hotelové a podobné ubytovacie služby definované v K.P. 55 (CPA), na turistické a ostatné krátkodobé ubytovacie služby, a tiež pri prevádzkovaní táborísk, rekreačných a dovolenkových kempov.
- ▶ Ubytovacie zariadenia poskytujú popri samotnom ubytovaní rad ďalších služieb, ako napríklad upratovanie, recepcné služby, raňajky, parkovanie, a podobne. V týchto prípadoch je potrebné posúdiť, či ide o jedno zložené plnenie, na ktoré sa ako celok vzťahuje znížená sadzba DPH. Ako vyplýva z judikatúry Súdneho dvora EÚ, pri kombinácii viacerých služieb je nevyhnutné posúdiť každý jednotlivý prípad individuálne a zobrať do úvahy charakteristické vlastnosti alebo okolnosti, za ktorých sa predmetné plnenie poskytuje s cieľom určiť, či ide o dve alebo viac samostatných plnení alebo či ide o jedno plnenie.
- ▶ Na posúdenie správneho uplatnenia sadzby dane z pridanej hodnoty má vplyv, či:
 - služby poskytované okrem samotného ubytovania úzko súvisia s poskytovanou službou a či predstavujú doplnkovú službu k ubytovacej službe,
 - sú služby, ktoré úzko súvisia s ubytovaním, zahrnuté v cene ubytovania, alebo sú platené samostatne a ide o samostatne poskytované služby,
 - ich môže využívať každý ubytovaný klient bez toho, aby za ne zvlášť platil,
 - sú súčasťou ceny ubytovania bez ohľadu na to, či si ich poskytnutie klient vyžiadal alebo nie, a bez ohľadu na to, či ich využije alebo nie.

Ubytovacie služby

- Potom následne sa posúdi (z informácie FRSR):
 - a) recepcné a upratovacie služby sú súčasťou zníženej sadzby dane pretože vstupujú do ceny ubytovania
 - b) ubytovanie s raňajkami – raňajky sú so zníženou sadzbou dane ak ide o štandard ubytovania a teda raňajky sú súčasťou ubytovania ako takého a zákazník si neobjednáva raňajky individuálne napr. pri ubytovaní.
 - c) Ubytovanie vrátane poskytnutia služieb, ako je napríklad parkovanie, vstup do bazéna alebo fitnescentra pre ubytovaných hostí je súčasťou ubytovacej služby so zníženou sadzbou dane, ak sú tieto služby zahrnuté v cene ubytovania. Ak ubytovacie zariadenie spoplatňuje vstup do bazéna alebo fitnescentra pre ubytovaných hostí, potom sa uplatní základná sadzba dane na tieto poskytnuté služby.
 - d) Wellness pobyty spojené s ubytovaním - Wellness služby zahŕňajú napríklad vstup do rôznych bazénov, do soľnej jaskyne, masáže, sauny, solária a podobne. Keďže hlavným cieľom wellness pobytu je zlepšenie telesnej a duševnej kondície klienta, a nie ubytovacia služba, nie je možné služby poskytované v rámci wellnesu zdaňovať zníženou sadzbou dane z pridanej hodnoty. Znížená sadzba dane sa uplatní len na ubytovacie služby, ak nejde o situáciu, ktorá je uvedená pod horeuvedenou informáciou v písm. c) . Pokiaľ sa popri ubytovaní poskytuje polpenzia alebo plná penzia, tieto stravovacie služby podliehajú základnej sadzbe dane z pridanej hodnoty.

Ubytovacie služby od 1.1.2020

- ▶ Vymedzuje sa presný vzťah na účely § 38 ods. 3 ZoDPH, kde sa zavádza pojem ubytovacie služby, pričom sa spresňuje čo sa za ubytovacie služby považuje. Ubytovacími službami sú služby, ktoré patria do skupín 55.1 až 55.3 a 55.9 štatistickej klasifikácie podľa osobitného predpisu. služby, ktoré patria do skupiny 55.9, sú ubytovacími službami, len ak sú poskytnuté na obdobie kratšie ako tri mesiace. Netreba to spájať s princípom zníženia sadzby dane podľa § 27 ZoDPH, kde sa viaže oslobodenie k celej skupine K.P. 55 v prílohe č. 7a.
- ▶ Obsah K.P. 55
- ▶ 55.1 Hotelové a podobné ubytovacie služby
- ▶ 55.2. Turistické a ostatné krátkodobé ubytovacie služby
- ▶ 55.3 Prevádzka táborísk, rekreačných a dovolenkových kempov
- ▶ 55.9 Ostatné ubytovacie služby (robotnicke ubytovne, internátne ubytovanie...)

Registračná povinnosť podľa § 4 ZoDPH

- ▶ Zdaniteľná osoba (§ 3 ZODPH) musí pri stavbách riešiť, kedy má povinnosť sa stať platiteľom. Variant je viacero
 - a) Dobrovoľná registrácia na základe rozhodnutia zdaniteľnej osoby
 - b) Dosiahnutím obratu 49 790 eur za najviac 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, pričom obrat je definovaný v § 4 ods. 7 ZodPH a treba si dávať pozor, že do obratu ide aj nájom nehnuteľnosti v SR, ktorý je od dane oslobodený
 - c) Zákonná registrácia podľa § 4 ods. 4 ZoDPH, kde je nutné skúmať hodnotu dodávky (49790 eur), kedy prevod stavby mladšej ako 5 rokov od prvej kolaudácie alebo stavebného pozemku sa stáva zdaniteľná osoba platiteľom DPH automaticky podaním oznámenia do 10 dní od udalosti. Správca dane to posudzuje a má na to takisto 10 dní od doručenia. Do tohto ustanovenia môže spadnúť aj súkromná FO ak pri prevode sa správa ako obchodník, čo môže byť riziko správneho posúdenia. Do tohto ustanovenia nepatria príležitostné prevody (nejdu do obratu), dodanie stavieb starších ako 5 rokovo od prvej kolaudácie (skúma sa obrat) a predaj FO, ktorá koná ako súkromná osoba.

Uvádzanie v KV

- ▶ Do kontrolneho výkazu sa uvádza dodania stavby následovne
 - a) Ak platiteľ uplatní oslobodenie podľa § 38 ZoDPH - do KV nejde
 - b) Ak sa uplatní prenos DP podľa § 69 ods. 12 písm. c) a d) ZoDPH - do KV nejde u vyhotoviteľa a u príjemcu ide do B1
 - c) Ak sa uplatní zdanenie dodávky, kde osobou povinnou platiť daň je dodávateľ uvedie sa to do KV do A1 ak ide o dodanie, kde vzniká povinnosť vyhotoviť FA (vždy okrem prípadov ak kupujúcim je FO nepodnikateľ) a do D2 ak kupujúcim je FO nepodnikateľ, pričom príjemca si uvedie prijatú faktúru do KV B2 ak si ide uplatniť právo na odpočítanie dane.
 - d) Oprava dodávky sa uvádza v oddiely C podľa charakteru k faktúre uvedenej v A alebo B oddiely a v prípade dodávky pre FO nepodnikateľa, kde sa uvádza dodávka v D2, ide oprava takisto do tohto oddielu.

Uvádzanie v DP

- ▶ V daňovom priznaní sa uvedie dodanie nehnuteľnosti
 - a) Do r. 15 ak sa uplatní oslobodenie podľa § 38 ZoDPH
 - b) Do r. 3,4, ak je osobou povinnou platiť daň dodávateľ (§ 69 ods. 1)
 - c) Do r. 9,10 ak je osobou povinnou platiť daň príjemca (§ 69 ods. 12)
 - d) Do r. 21 ak si príjemca uplatňuje právo na odpočítanie dane