

Poskytovanie legálneho ubytovania na súkromí

OBSAH

1. Úvod
2. Prečo prenajímať ubytovanie na súkromí
3. Čo je potrebné urobiť pred začatím prenajímania na súkromí
4. S čím treba rátať pri prenájme ubytovania na súkromí
5. Prenájom nehnuteľnosti x poskytovanie ubytovacích služieb
6. Miestna daň – daň z prenocovania
7. Praktické tipy



Úvod:

Záujem o ubytovanie na súkromí v posledných rokoch rastie ako na Slovensku, tak aj v zahraničí.

Súvisí to s rozvojom zdieľanej ekonomiky, sprostredkovateľských platforiem, akými sú napr. Airbnb, a s tým spojenej jednoduchšej rezervácie ubytovania na súkromí.

Spolu s rastúcim dopytom po ubytovaní na súkromí rastú aj výdaje za takýto typ ubytovania, a to hlavne na vidieku.

Na príklade obce Horná Lehota vám chceme ukázať, ako sa dá využiť potenciál regiónu a rozvíjať ponuku ubytovania na súkromí.

Prečo prenajímať ubytovanie na súkromí:

- Vedľajší príjem
- Hlavný príjem pri prenájme aspoň dvoch izieb počas celého roka na atraktívnom mieste
- Príjem na údržbu alebo rekonštrukciu a modernizáciu vlastného domu a pozemku

Čo je potrebné urobiť pred začatím prenájmania na súkromí:

- Splniť zákonné povinnosti - prihlásiť sa na príslušné úrady
- Vyhotoviť veľmi dobré fotky vnútorného ako aj vonkajšieho vybavenia
 - Prezentovať sa na internete – web, sociálne médiá
 - Zabezpečiť telefonickú a mailovú dostupnosť
- Nahlásiť prenájom ubytovania na obecnom úrade a turistickom informačnom centre
 - Zaregistrovať sa na rezervačné portály
- Mať prehľad o vlastnom regióne, jeho prírodných a kultúrnych zaujímavostiach, športových a kultúrnych podujatiach
 - Ubytovanie zariadiť prakticky, osobito a tak, aby zodpovedalo moderným štandardom

S čím treba rátať pri prenájme ubytovania na súkromí

- So začiatocnými investíciami do renovácie, vybavenia, zavedenia internetu atd.
 - S cudzími ľuďmi v dome a komunikáciou s nimi
- S neustálou dostupnosťou pre rezervácie, žiadosti hostí, prípadné reklamácie
 - S časovou náročnosťou komunikácie s hosťami a administratívou

Prenájom nehnuteľnosti x poskytovanie ubytovacích služieb

a) bez živnostenského oprávnenia ako fyzická osoba nepodnikateľ

Prenajímateľ poskytuje pri prenájme nehnuteľnosti len základné služby súvisiace s prenájomom nehnuteľnosti, nepotrebuje na to živnostenské oprávnenie.

b) Ako podnikateľ alebo živnostník

Prenajímateľ poskytuje pri prenájme nehnuteľnosti aj iné, ako len základné služby (napr. stravovacie služby), môže tak vykonávať len na základe živnosti.

Ako podnikateľ/živnostník máte možnosť rozšíriť svoje podnikanie o „Ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností“

Ak začnete prenajímať ubytovanie (prenajímať nehnuteľnosť) ako podnikateľ alebo živnostník nie je potrebná ďalšia registrácia na daňovom úrade.

	Príjmy z prenájmu nehnuteľnosti – bez živnosti (§ 6 ods. 3 zákona)	Príjmy z prenájmu nehnuteľnosti – na základe živnosti (§ 6 ods. 1 zákona)
Registračné povinnosti	Registrácia na daňovom úrade.	1. Založenie živnosti – osobne alebo elektronicky
	Podáva sa žiadosť o registráciu na daň z príjmov (registrácia sa môže vykonať aj po začatí prenajímania nehnuteľnosti, avšak musí byť dodržaná lehota podania žiadosti o registráciu na daň z príjmov – do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom na území SR prenajme fyzická osoba nehnuteľnosť)	2. Registrácia na daňovom úrade – podáva sa žiadosť o registráciu na daň z príjmov
		3. Registrácia v zdravotnej poisťovni – podáva sa oznámenie poistenca/platiteľa poistného
Odvodové povinnosti voči Sociálnej a zdravotnej poisťovni	1. Odvody do zdravotnej poisťovne (preddavky) sa neplatia (platili by sa iba v tom prípade, ak fyzická osoba nie je zamestnancom, SZČO ani poistencom štátu)	1. Odvody do zdravotnej poisťovne (preddavky) sa platia hneď po založení živnosti (ak nie je fyzická osoba zamestnancom alebo poistencom štátu)
	2. Odvody do Sociálnej poisťovne sa neplatia	2. Odvody do Sociálnej poisťovne sa platia, ak výška príjmov za rok 2020 presiahne 6 552 € (posudzuje sa k 1.7.2021, resp. k 1.10.2021)

<p>Elektronická komunikácia s daňovým úradom</p>	<p>Nie je povinná, to znamená, že môže podať napr. daňové priznanie k dani z príjmov aj v listinnej podobe</p>	<p>Je povinná, v prípade, ak bude napr. daňové priznanie k dani z príjmov podané v listinnej podobe, nebude akceptované</p>
<p>Sledovanie obratu pre povinnú registráciu na DPH</p>	<p>Je zdaniteľnou osobou a musí sledovať dosiahnutie obratu pre povinnú registráciu na DPH, pričom ak obrat je vo výške 49 790 € a viac za posledných najviac 12 po sebe idúcich kalendárnych mesiacov, vzniká povinnosť registrácie na DPH</p>	<p>Je zdaniteľnou osobou a musí sledovať dosiahnutie obratu pre povinnú registráciu na DPH, pričom ak obrat je vo výške 49 790 € a viac za posledných najviac 12 po sebe idúcich kalendárnych mesiacov, vzniká povinnosť registrácie na DPH</p>
<p>Oslobodenie príjmov od dane vo výške 500 €</p>	<p>Príjmy podľa § 6 ods. 3 sú oslobodené od dane vo výške 500 €, pričom do základu dane sa zahrnú len príjmy nad takto stanovenú sumu</p> <p>Poznámka: ak má fyzická osoba príjem aj z príležitostných činností, oslobodenie vo výške 500 € sa uplatní len súhrnne na oba typy príjmu</p>	<p>Nie je možné uplatniť oslobodenie príjmov od dane vo výške 500 € a zdaňuje sa celková výška zdaniteľných príjmov</p>
<p>Uplatňovanie výdavkov (paušálne výdavky/preukázateľné výdavky)</p>	<p>Nie je možné uplatnenie paušálnych výdavkov, možné len uplatnenie preukázateľných výdavkov</p>	<p>Fyzická osoba má na výber, či bude uplatňovať paušálne alebo preukázateľné výdavky</p> <p>Poznámka: ak je fyzická osoba platiteľom DPH</p>

		počas celého roka, nemôže si uplatniť paušálne výdavky
Uplatnenie nezdaniteľných častí základu dane	Nie je možné uplatnenie nezdaniteľných častí základu dane	Je možné uplatnenie nezdaniteľných častí základu dane
Uplatnenie nároku na daňový bonus na dieťa	Nie je možné uplatnenie nároku na daňový bonus na dieťa	Je možné uplatniť nárok na daňový bonus na dieťa, ak príjem za rok 2020 bude minimálne vo výške 3 480 €
Dosiahnutie a odpočet daňovej straty	Nie je možné vykázať daňovú stratu, daňové výdavky sa uplatnia maximálne do výšky príjmov z prenájmu	Je možné vykázanie daňovej straty, ako aj jej odpočet v nasledujúcich zdaňovacích obdobiach
		Poznámka: ak je vykázaná daňová strata, nie je možné uplatniť nárok na daňový bonus na dieťa
Sadzba dane z príjmov	1. 19 % z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8 – násobok sumy platného životného minima vrátane (t. j. sumu 37 163,36 €),	1. ak príjmy (výnosy) za zdaňovacie obdobie neprevyšujú sumu 100 000 € uplatní sa 15 % -ná sadzba dane,
	2. 25 % z tej časti základu dane, ktorá presiahne sumu 37 163,36 €	2. ak príjmy (výnosy) za zdaňovacie obdobie prevyšujú sumu 100 000 €:

		<ul style="list-style-type: none"> • 19 % z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 176,8 – násobok sumy platného životného minima vrátane (t. j. sumu 37 163,36 €),
		<ul style="list-style-type: none"> • 25 % z tej časti základu dane, ktorá presiahne sumu 37 163,36 €
Zaradenie prenajímanej nehnuteľnosti do obchodného majetku	Prenajímateľ môže, ale nemusí zaradiť nehnuteľnosť do obchodného majetku	Prenajímateľ musí mať nehnuteľnosť zaradenú do obchodného majetku

Zdroj: <https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/prenajom-nehnutelnosti-2020>

Miestna daň – daň z prenocovania

Väčšina miest a obcí má prijaté záväzné nariadenie o dani z prenocovania.

Prenajímateľ ubytovania je povinný vybrať od ubytovaných miestnu daň a odvieŕť ju obci.

Praktické tipy

a) Ako obsadiť ubytovanie na súkromí v mimosezónne

- Prenajímajte ubytovanie pre obchodných cestujúcich, sezónnych pracovníkov, remeselníkov a robotníkov, ktorí pracujú vo vašom okolí na krátkodobej/dlhodobej zázakke.
- Pripravte si balíčky na mimosezónu a ponúknite napr. 5 nocí za cenu štyroch alebo pri pobyte na 5 a viac nocí vstupenky, požičanie bicykla atd. zdarma.

b) Ako by malo ubytovanie vyzerat, aby sa v ňom hostia cítili dobre

- Veľmi dôležitý je vyrovnaný pomer ceny a kvality
 - Ubytovanie musí byť čisté a moderné
- Ak je poloha ubytovania výnimočná, tak pri rezerváciách zohráva dôležitejšiu rolu ako cena
 - Vybavenie vo všeobecnosti musí byť v dobrom stave.
- Nasledujúce veci by vo Vašom ubytovaní nemali chýbať: jedálenský stôl, stoličky, gauč, konferenčný stolík, televízor, internet, skriňa, posteľ (rozkladacie), nočný stolík s lampou, toaleta, sprcha alebo vaňa
 - Pre väčšinu ľudí, ktorí sa rozhodnú ubytovať sa na súkromí, je dôležitá kuchyňa. V kuchyni by nemali chýbať: sporák, umývadlo (umývačka riadu), chladnička, rýchlouarná kanvica, mikrovlnka, kávovar, kuchynský riad a príbor
- V kúpeľni je čistota najdôležitejšia, musí sa jej tu venovať zvýšená pozornosť. V kúpeľni by nemali chýbať: sprcha alebo vaňa, umývadlo, toaleta, zrkadlo, polička, vešiaky na uteráky, skrinka
- Atraktivnosť a hodnotu ubytovania zvyšujú: parkovisko pri ubytovaní, vonkajšie sedenie na balkóne, terase alebo v záhrade, miesto na hranie pre deti ako dnu tak aj von, gril
- Predtým ako začnete ubytovanie prenajímať, premyslite si, ako budete hosťom odovzdávať kľúče a po skončení pobytu, ako hostia kľúče odovzdajú vám.