



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00

F: 01 478 39 00

E: gfu.fu@gov.si

www.fu.gov.si

OBDAVČITEV Z DAVKOM NA PROMET NEPREMIČNIN

Podrobnejši opis

2. izdaja, APRIL 2016

Kazalo

1.0 KAJ SE ŠTEJE ZA PROMET NEPREMIČNIN	3
2.0 PRENOS NEPREMIČNIN, KI NI OBDAVČEN PO ZAKONU O DAVKU NA PROMET NEPREMIČNIN	3
3.0 OPROSTITVE PLAČILA DAVKOV	3
4.0 ZAVEZANEC	4
4.1 Druga stranka v postopku	4
5.0 DAVČNA OSNOVA	4
6.0 DAVČNA STOPNJA	5
7.0 NASTANEK DAVČNE OBVEZNOSTI	5
8.0 NAPOVED	5
8.1 Posebnosti v zvezi z obračunom davka pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku	5
9.0 ODLOČBA	6
10.0 PLAČILO DAVKA	6
11.0 VRAČILO PLAČANEGA DAVKA	6
11.1 Vračilo plačanega davka - brez obresti	6
11.2 Vračilo plačanega davka - z obrestmi	6
11.3 Davčna izvršba	6
12.0 ZASTARANJE	7
13.0 OVERITEV PODPISOV	7
14.0 PRIDOBIVANJE NEPREMIČNIN V RS S STRANI TUJCEV	7

1.0 KAJ SE ŠTEJE ZA PROMET NEPREMIČNIN

Davek na promet nepremičnin se plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Za prenos nepremičnin se šteje tudi:

- zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino;
- finančni najem nepremičnine;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.

Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevovanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

2.0 PRENOS NEPREMIČNIN, KI NI OBDAVČEN PO ZAKONU O DAVKU NA PROMET NEPREMIČNIN

Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost. Davek na promet nepremičnin se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan davek na dodano vrednost.

3.0 OPROSTITVE PLAČILA DAVKOV

Davek na promet nepremičnin se ne plačuje od:

- prenosa nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva, akreditirana v Republiki Sloveniji, če velja vzajemnost, in na mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Republiko Slovenijo;
- prenosa nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve;
- prenosa nepremičnin, ki imajo status kulturnega spomenika, pod pogojem, da je kulturni spomenik dostopen za javnost ali da je namenjen izvajanju kulturne dejavnosti, o čemer lastnik sklene z ministrstvom, pristojnim za kulturo, sporazum z neomejenim trajanjem;
- prenosa zemljišč v okviru komasacij v skladu s predpisi o urejanju prostora in prenosa kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih;
- prenosa nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni;
- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze;
- prenosa nepremičnin pri razdelitvi pogodbe o prenosu nepremičnine;
- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja – nepremičnin med družbenike ali delničarje v postopkih likvidacije družbe;
- prenosa nepremičnin v okviru materialnih statusnih preoblikovanj, kot jih ureja zakon o gospodarskih družbah;
- prenosa nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

4.0 ZAVEZANEC

Zavezanec za davek na promet nepremičnin je prodajalec nepremičnine.

Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj, pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj stavbne pravice.

Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji.

Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej.

Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec.

Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestevanja je davčni zavezanec priposestvovalec.

4.1 Druga stranka v postopku

V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, najemodajalec ali imetnik stavbne pravice, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

5.0 DAVČNA OSNOVA

Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine.

Prodajna cena nepremičnine je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih bivšega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine.

V primeru finančnega najema nepremičnine se stroški financiranja ne vštevajo v davčno osnovo, če so izkazani ločeno od vrednosti nepremičnine.

Pri ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice je davčna osnova doseženo plačilo, ki ustreza tržni vrednosti stavbne pravice.

~~Če je prodajna cena nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. V tem primeru ima davčni zavezanec do poteka roka za pritožbo pravico zahtevati, da se namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnine kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine.~~

Ustavno sodišče RS je z [odločbo št. U-I-168/15-9, z dne 23. 3. 2016](#), objavljeno v Uradnem listu RS št. 25/2016, dne 6. 4. 2016, razveljavilo tretji odstavek 8. člena [Zakona o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2](#), kolikor kot osnovo za davek na promet z nepremičninami določa 80 % posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Z razveljavitvijo te določbe se izvaja obdavčitev na podlagi splošnih določb [Zakona o davčnem postopku – ZDavP-2](#).

Davčni organ ima na podlagi splošnih določb ZDavP-2 tako pravico preveriti resničnost dejstev, ki jih navaja davčni zavezanec, to je: ali prodajna cena, ki jo je davčni zavezanec navedel, ustreza tržni vrednosti nepremičnine ali pa je bila vrednost nepremičnine davčnemu organu prikazana v nižjem znesku zaradi ugodnejše odmere davka. V primeru dvoma v pravilnost prodajne cene davčni organ tržno vrednost posamezne nepremičnine ugotavlja v vsakem posameznem odmernem postopku posebej (npr. primerjava s splošno znanimi tržnimi cenami na m² na določenem področju, primerjava s cenami iz izvedenih prodaj primerljivih

nepremičnin). Po splošnih določbah ZDavP-2 pa ima davčni zavezanec pravico oceno tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene s strani finančnega urada, izpodbijati s predložitvijo individualne cenitve. V tem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.

~~Do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin je, če doseženo plačilo ne ustreza ceni, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, davčna osnova vrednost nepremičnine, ugotovljena v odmernem postopku.~~

6.0 DAVČNA STOPNJA

Davek se plačuje po stopnji 2 % od davčne osnove.

7.0 NASTANEK DAVČNE OBVEZNOSTI

Davčna obveznost nastane na dan sklenitve pogodbe, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne odločbe.

Izjemoma, če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestevanja davčna obveznost nastane na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestevanje, če takšne listine ni, pa v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestevanja oziroma s pravnomočnostjo sodne odločbe.

8.0 NAPOVED

Davčni zavezanec mora vložiti [napoved](#) v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži.

Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine. Glede na določbe zakona o davčnem postopku, morajo biti podatki v napovedi resnični, pravilni in popolni ter ne smejo spraviti v zmoto davčnega organa.

8.1 Posebnosti v zvezi z obračunom davka pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku

Zavezanec, katerega nepremičnina je bila prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku, ne vloži davčne napovedi. Davek odmeri davčni organ po uradni dolžnosti v 30 dneh po prejemu pravnomočnega sklepa o domiku, ki ga sodišče pošlje davčnemu organu na območju katerega nepremičnina leži.

Pri prodaji nepremičnine na javni dražbi v izvršilnem postopku je davčna osnova dosežena prodajna cena, zmanjšana za davek na promet nepremičnin, vračunan v ceno.

Pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku se zamudne obresti ne zaračunavajo.

9.0 ODLOČBA

Davčni organ mora izdati odločbo o odmeri davka v 30 dneh po prejemu napovedi oziroma po prejemu pravnomočne sodne odločbe, ki jo je sodišče dolžno posredovati davčnemu organu, na območju katerega nepremičnina leži. V enostavnih zadevah, v katerih davčni organ pri odločanju v celoti upošteva podatke iz davčne napovedi, lahko davčni organ izda odločbo o odmeri davka z odtisom žiga na pogodbi oziroma dokumentu.

10.0 PLAČILO DAVKA

Zavezanec mora plačati davek na promet nepremičnin v 30 dneh od vročitve odločbe. Šteje se, da je vročitev odločbe opravljena 15. dan od dneva odprave odločbe. Datum odprave odločbe je odtisnjen na kuverti. Če je odločba vročena osebno, se šteje za vročeno v skladu z 87. členom ZUP.

Če davek ni plačan v predpisanem roku, se zaračunajo zamudne obresti po 0,0247 odstotni dnevni obrestni meri.

Če se odmera davka nanaša na ustanovitev stavbne pravice in je dogovorjeno plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v obliki rente, davčni organ na zahtevo davčnega zavezanca dovoli, da se odmerjeni davek plačuje od vsakega obroka nadomestila. V odločbi se določi roke in način plačila davka od vsakega obroka. Če davčni zavezanec ne plača davka od treh zaporednih obrokov nadomestila, davek zapade v plačilo v celoti.

11.0 VRAČILO PLAČANEGA DAVKA

11.1 Vračilo plačanega davka - brez obresti

Če se pogodba o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice razdre, preden je opravljen prenos na novega pridobitelja, ali jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno, lahko davčni zavezanec zahteva, da se odločba o odmeri davka na promet nepremičnin odpravi in da se mu davek, ki ga je sam plačal, vrne.

Če pogodbe o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ni mogoče izpolniti ali se izpolni samo deloma, lahko davčni zavezanec zahteva, da se mu plačani davek na promet nepremičnin vrne v celoti oziroma v ustreznem delu.

Vračilo plačanega davka lahko zahteva tudi plačnik davka, ki je pogodbeno prevzel obveznost plačila davka, in sicer v delu, ki ga je sam plačal.

Zavezancu oziroma osebi, ki je prevzela obveznost plačila davka, za vrnjen znesek davka ne pripadajo obresti.

11.2 Vračilo plačanega davka - z obrestmi

Če je zavezanec na račun davka plačal več, kot znaša davek po pravnomočni odločbi, se mu preveč plačani davek vrne po uradni dolžnosti s pripadajočimi obrestmi, ki se obračunajo od dneva plačila davka. Navedeno velja, če je bila v pritožbenem postopku višina odmerjenega davka znižana.

11.3 Davčna izvršba

Zavezanec za plačilo davka - prodajalec ali kupec, ki je s pogodbo prevzel obveznost plačila davka, ima možnost pritožbe zoper odločbo o odmeri davka, vendar pritožba ne zadrži izvršitve

odmerne odločbe. Če davek ni plačan v roku, davčni organ začne davčno izvršbo z izdajo sklepa o davčni izvršbi.

Zoper odločbo drugostopnega organa lahko davčni zavezanec sproži upravni spor z vložitvijo tožbe pri Upravnem sodišču.

12.0 ZASTARANJE

Glede zastaranja pravice do odmere in izterjave davka na promet nepremičnin veljajo določbe iz zakona o davčnem postopku.

Pravica do odmere davka na promet nepremičnin zastara v desetih letih od dneva, ko bi bilo treba davek napovedati.

Pravica do izterjave davka zastara v petih letih od dneva, ko bi ga bilo treba plačati. V primeru naknadno ugotovljene obveznosti v davčnem nadzoru, teče relativni rok zastaranja pravice do izterjave davka od dneva izvršljivosti odmerne odločbe.

Pravica zavezanca za davek do vračila plačanega davka, ki ga ni bil dolžan plačati, zastara v petih letih od dneva, ko ga je plačal oziroma od pridobitve pravnega naslova, s katerim je bilo ugotovljeno, da ga ni bil dolžan plačati.

13.0 OVERITEV PODPISOV

Brez dokaza, da je plačan davek na promet nepremičnin oziroma da obstajajo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka na promet nepremičnin, ali da pogodba ni predmet odmere, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

14.0 PRIDOBIVANJE NEPREMIČNIN V RS S STRANI TUJCEV

Na [spletni strani Ministrstva za pravosodje](#) so objavljena podrobna pojasnila v zvezi z nakupom nepremičnin s strani tujih državljanov.