



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

NEPREMIČNINE IN DAVKI

Brošura o obdavčitvi nepremičnin

Podrobnejši opis

3. izdaja, MAJ 2016

Kazalo

1.0 PRODAJA NEPREMIČNINE.....	3
2.0 PODARITEV IN DEDOVANJE NEPREMIČNINE	4
2.1 Darilo.....	4
2.1 Dediščina	5
2.2 Oprostitve plačila davka.....	6
3.0 DOBIČEK IZ KAPITALA.....	7
3.1 Oprostitve plačila davka.....	7
4.0 DAVEK OD PREMOŽENJA	8
5.0 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ - NUSZ.....	9
6.0 DAVEK NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOСТИ ZEMLJIŠČ	10

1.0 PRODAJA NEPREMIČNINE

Pri prodaji nepremičnine gre za odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini in v primeru, da pri prodaji ni bil obračunan ali plačan davek na dodano vrednost, se davek odmeri po določbah Zakona o davku na promet nepremičnin.

Za prenos nepremičnin se šteje tudi zamenjava ene nepremičnine za drugo. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji.

Za prenos nepremičnin, obdavčen z davkom na promet nepremičnin, se šteje tudi:

- odplačna ustanovitev in odplačni prenos ali oddajanje v najem stavbne pravice,
- finančni najem nepremičnine,
- priznanje lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine,
- priznanje lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine,
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine (od dela, ki ga je posamezni solastnik dobil plačanega),
- pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestevanja.

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine. V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, kadar pogodbeno prevzema obveznosti plačila davka na promet nepremičnin. Vendar zavezanec za plačilo davka ostane prodajalec. To pomeni, da se v primeru, če kupec ne plača davka v predpisanem roku, obračunajo zamudne obresti in uvede postopek prisilne izterjave dolga zoper prodajalca, čeprav je obveznost plačila davka po pogodbi prevzel kupec. Prodajalec lahko v tem primeru na podlagi pogodbe od kupca zahteva povračilo izterjanega davka.

Prodajalec mora vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin v 15 dneh po sklenitvi pogodbe pri davčnem organu, na območju katerega leži nepremičnina. 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.

Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine. Prodajna cena je vse, kar predstavlja plačilo, ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljeni promet nepremičnine. Če prodajna cena ne ustreza ceni, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, je davčna osnova vrednost nepremičnine, ugotovljena v odmernem postopku. Če se zavezanec z višino tako ugotovljene davčne osnove ne strinja, ima pravico zahtevati, da se kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine. V tem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.

Ko je davek plačan, davčni organ na originalnem izvodu pogodbe potrdi, da je bil davek odmerjen in plačan, kajti brez potrdila o plačanem davku na promet nepremičnin, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi pri notarju in izpeljati postopka vknjižbe lastninske pravice na nepremičnini v zemljiški knjigi.

Davčni organ odmeri davek z odločbo. Zavezanec mora odmerjeni davek plačati v 30 dneh od vročitve odločbe. Zakon omogoča, da lahko davčni organ v preprostih zadevah izda odločbo z odtisom žiga na pogodbi.

Če se pogodba razdre, preden je opravljen prenos na novega pridobitelja, ali jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno, ima plačnik davka pravico zahtevati, da se mu plačani davek vrne, vendar brez obresti.

Zakon omogoča določene oprostitve, tako se davek na promet nepremičnin 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 zunaj zakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze,
- prenosa nepremičnin pri razdrtju 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.

Povezava do napovedi in navodil, ki si jih lahko natisnete in jih uporabite za izpolnitev svojih davčnih obveznosti:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_na_promet_nepremicnin/.

Kadar proda nepremičnino fizična oseba, ki je to nepremičnino pridobila po 1. januarju 2002, je zavezana tudi k ugotavljanju dobička iz kapitala po določbah zakona o dohodnini. Tako lahko poleg davka na promet nepremičnin plača tudi dohodnino od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremične.

2.0 PODARITEV IN DEDOVANJE NEPREMIČNINE

2.1 Darilo

Zakon o davku na dediščine in darila določa, da je zavezanec za plačilo davka fizična ali pravna oseba zasebnega prava (sem štejejo društva, fundacije, skladi, ustanove, zasebni zavodi in gospodarska interesna združenja), ki prejme premoženje na podlagi dedovanja ali darovanja. Davčni zavezanec je tudi fizična oseba, ki prejme premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju oziroma na podlagi darilne pogodbe za primer smrti. Po tem zakonu se obravnavajo tudi izročilne pogodbe in pogodbe o preužitku.

Davčni zavezanec, ki prejme premoženje, od katerega se plačuje davek na darilo, mora v 15 dneh od sklenitve pogodbe vložiti napoved za odmero davka.

Davčni zavezanec, ki prejme v dar nepremičnino, mora prejem darila napovedati pri finančnem uradu, na katerega področju leži nepremičnina. Če nepremičnina leži na območju več finančnih uradov, davčni zavezanec napove prejem darila pri finančnem uradu, kjer je vpisan v davčni register. Če darilo obsega premično in nepremično premoženje, davčni zavezanec napove to darilo pri finančnem uradu, na katerega področju leži nepremičnina.

Posebna ureditev velja za zavezanca, ki je prejel premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju ali darilne pogodbe za primer smrti. Zakon določa, da mora zavezanec to pogodbo prijaviti v 15 dneh od sklenitve, pri finančnemu uradu na območju, kjer je to premoženje ali kjer je zavezanec vpisan v davčni register. Pri tem uradu mora vložiti tudi napoved za odmero davka v 15 dneh od smrti preživljanca oz. darovalca.

Davčna osnova je vrednost podarjenega premoženja po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek.

~~Pri nepremičninah se kot osnova za davek šteje 80% posplošene tržne vrednosti primerljiva tržna vrednost, ugotovljene po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, kakor je določena nepremičnini v registru nepremičnin na dan nastanka davčne obveznosti.~~

~~Zakon določa posebno pravilo glede pritožbe zoper davčno osnovo pri nepremičninah. Tako ima v primeru, če se zavezanec s tako ugotovljeno osnovo ne strinja, pravico v roku za pritožbo zahtevati, da se namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnin kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost.~~

~~Do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin (tj. do 28. 12. 2011) je davčna osnova vrednost nepremičnine, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti in je ugotovljena v odmernem postopku.~~

Oprostitve plačila davka in davčne stopnje so navedene v delu, ki obravnava dediščine.

Davčni organ odmeri davek na darilo z odločbo v 30 dneh od prejema napovedi. Zakon omogoča, da lahko davčni organ v preprostih zadevah davek odmeri z odtisom žiga na pogodbi.

Pomembno je zakonsko določilo, da brez dokaza, da je plačan davek oziroma da obstojijo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka ali da darilna pogodba ni predmet odmere, ni mogoče pri notarju overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

Če se pogodba razdre sporazumno, ima davčni zavezanec pod pogoji, ki jih določa zakon, pravico zahtevati vračilo plačanega davka brez obresti.

Pri pogodbah, ki se obdavčujejo z davkom na darilo, velja, da je zavezanec za davek obdarjenec, vendar je pomembno vedeti, da se pri darovalcu nepremičnine (fizični osebi), ki je pridobil nepremičnino po 1. januarju 2002, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine po določbah zakona o dohodnini. Navedeno velja za običajne darilne pogodbe, ne pa za pogodbe o dosmrtnem preživljanju in pogodbe za darilo za primer smrti. Ker gre pri darilnih pogodbah v največjem obsegu za pogodbe, ko darujejo starši nepremičnine otrokom ali pa zakonci partnerju, zakon o dohodnini za te zavezance omogoča tudi odlog ugotavljanja davčne obveznosti. Več o tem v delu, ki obravnava dobiček iz kapitala.

Povezava do napovedi in navodil, ki si jih lahko natisnete in jih uporabite za izpolnitev svojih davčnih obveznosti:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_na_dediscine_in_darila/.

2.1 Dediščina

V postopku odmere davka na dediščino dedič kot zavezanec za davek ne vlaga napovedi, davčni organ odmeri davek na dediščino na podlagi podatkov pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki mu ga pošlje zapuščinsko sodišče.

Davčna osnova je vrednost podedovanega premoženja na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek.

~~Pri nepremičninah se kot osnova za davek šteje 80% posplošene tržne vrednosti primerljiva tržna vrednost, ugotovljene po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, kakor je določena nepremičnini v registru nepremičnin na dan nastanka davčne obveznosti.~~

~~Zakon določa posebno pravilo glede pritožbe zoper davčno osnovo pri nepremičninah. Tako ima v primeru, če se zavezanec s tako ugotovljeno osnovo ne strinja, pravico v roku za pritožbo~~

zahtevati, da se ~~namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnin~~ kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost.

~~Do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin (tj. do 28. 12. 2011) je davčna osnova vrednost nepremičnine, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti in je ugotovljena v edmernem postopku.~~

Davek na dediščine in darila se plačuje po stopnjah, določenih v zakonu o davku na dediščine in darila, od osnove, ugotovljene v davčnem postopku.

Davčni organ odmeri davek v 30 dneh po prejemu pravnomočnega sklepa o dedovanju. Davčni organ lahko pod pogoji, ki veljajo za izdajo odločbe v preprostih zadevah, izda odločbo z odtisom žiga na sklepu o dedovanju.

2.2 Oprostitve plačila davka

Davka je oproščeno darilo ali dediščina, ki jo prejme dedič prvega dednega reda oziroma obdarjenec, ki je izenačen z dedičem prvega dednega reda. Ker zakon o davku na dediščine in darila ne ureja dedičev ali obdarjencev prvega dednega reda, je treba upoštevati dediče prvega dednega reda, kot jih določa zakon o dedovanju. V tem zakonu je določeno, da so dediči prvega dednega reda potomci in zakonec pokojnika. Z zakoncem je izenačen tudi zunajzakonski partner.

Zakon o davku na dediščine in darila pa posebej določa, da so z dediči prvega dednega reda izenačeni zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

Vsi drugi obdarjenci ali dediči plačajo davek glede na dedni red po progresivni lestvici.

a) Drugi dedni red (starši, bratje, sestre in njihovi potomci)

Od vrednosti €		Znaša davek:				
nad	do	€		%		€
	10.000			5		
10.000	50.000	500	+	6	nad	10.000
50.000	100.000	2.900	+	7	nad	50.000
100.000	200.000	6.400	+	8	nad	100.000
200.000	300.000	14.400	+	10	nad	200.000
300.000	400.000	24.400	+	12	nad	300.000
400.000		36.400	+	14	nad	400.000

b) Tretji dedni red (dedi in babice)

Od vrednosti €		Znaša davek:				
nad	do	€		%		€
	10.000			8		
10.000	50.000	800	+	9	nad	10.000
50.000	100.000	4.400	+	10	nad	50.000
100.000	200.000	9.400	+	11	nad	100.000
200.000	300.000	20.400	+	13	nad	200.000
300.000	400.000	33.400	+	15	nad	300.000
400.000		48.400	+	17	nad	400.000

c) Vse druge osebe

Od vrednosti €		Znaša davek:				
nad	do	€		%		€
	10.000			12		
10.000	50.000	1.200	+	16	nad	10.000
50.000	100.000	7.600	+	20	nad	50.000
100.000	200.000	17.600	+	25	nad	100.000
200.000	300.000	42.600	+	30	nad	200.000
300.000	400.000	72.600	+	35	nad	300.000
400.000		107.600	+	39	nad	400.000

Zakon določa še druge oprostitve tako se davka ne plača od podedovanega ali podarjenega začasnega ali dosmrtnega užitka nepremičnine ali tistega dela nepremičnine, na katerem dedič ali obdarjenec po veljavnih predpisih ne more pridobiti lastninske pravice, pravice uporabe ali užitka.

Prav tako davka ne plača dedič ali obdarjenec, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta, če podeduje oziroma dobi v dar kmetijsko zemljišče. Če dedič ali obdarjenec, ki je bil oproščen davka, podedovano ali podarjeno nepremičnino pred potekom petih let od pridobitve odtuji ali se v tem roku preneha ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo ali ne obdeluje zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, se mu davek naknadno odmeri tako, kot bi se mu odmeril, če ob prejemu dediščine oziroma darila ne bi izpolnjeval pogojev za oprostitvev.

Poleg navedenih zakon omogoča še druge oprostitve, tako davka ne plača zavezanec, ki podeduje ali dobi v dar prejeto premoženje in ga brez povračila odstopi državi, občini ali pravnim osebam zasebnega prava, ki opravljajo verske, človekoljubne, dobrodelne, zdravstvene, socialnovarstvene, izobraževalne, raziskovalne ali kulturne dejavnosti, če je premoženje namenjeno za nepridobitne namene.

3.0 DOBIČEK IZ KAPITALA

Pri prodaji nepremičnine ali podaritvi nepremičnine se v primeru, kadar je prodajalec nepremičnine ali darovalec nepremičnine fizična oseba in je nepremičnino pridobil po 1. januarju 2002, ugotavlja tudi dobiček iz kapitala, v skladu z določbami zakona o dohodnini.

Za obdavčljivo odsvojitve se šteje vsaka odsvojitve nepremičnine, kot je zlasti prodaja, dajanje v dar, zamenjava ipd., razen če gre za:

- prenos kapitala preminule osebe na dediča, volilojemnika ali osebo, ki ju nadomesti po predpisih o dedovanju, ali na drugo osebo, ki uveljavlja kakšno pravico iz zapuščine, zaradi smrti fizične osebe,
- odsvojitve nepremičnine po pogodbi o dosmrtnem preživljanju ali po darilni pogodbi za primer smrti,
- prenos nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve,
- prenos kapitala posojilojemalcu ali zastavnemu upniku v primeru ustanovitve zastavne pravice na kapitalu in prenos nazaj posojilodajalcu oziroma zastavitelju,
- prenos kapitala v postopkih prisilne poravnave obveznih dajatev v skladu z zakoni.

3.1 Oprostitve plačila davka

Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi.

V vrednost kapitala ob pridobitvi se vštevata nabavna vrednost kapitala in stroški:

- stroški na nepremičnini opravljene investicije in stroški vzdrževanja, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine, če jih je plačal zavezanec,
- davek na dediščine in darila in davek na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob pridobitvi kapitala,
- stroški cenitve ob pridobitvi nepremičnine (največ 188 evrov),
- normirani stroški v višini 1 odstotek od nabavne vrednosti kapitala.

Za vrednost kapitala ob odsvojitvi se šteje v prodajni ali drugi pogodbi navedena vrednost kapitala ob odsvojitvi. Vrednost kapitala ob odsvojitvi se zmanjša za naslednje stroške zavezanca:

- davek na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob odsvojitvi nepremičnine,
- stroške cenitve ob odsvojitvi (največ 188 evrov),
- normirane stroške, povezane z odsvojitvijo kapitala, v višini 1 odstotek od vrednosti nepremičnine.

Stopnja davka, določena v višini 25 odstotkov, se na vsakih dopoljenih pet let imetništva kapitala zmanjšuje (po petih letih bo stopnja 15 odstotkov, po desetih letih 10 odstotkov, po petnajstih letih 5 odstotkov), po 20 letih imetništva nepremičnine tega davka ni več.

Dohodnina od dobička iz kapitala se šteje kot dokončni davek, kar pomeni, da se ne vštevata v osnovo za odmero dohodnine na letni ravni, plačuje pa se po proporcionalni stopnji glede na rok imetništva kapitala.

Pomembna je tudi oprostitvev, ki jo omogoča zakon, in sicer se dohodnine ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše (ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem), kjer je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in ga je imel v lasti ter je tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo.

Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, se nanašajo na dobo lastništva, prijavo stalnega bivališča in dejansko bivanje v nepremičnini, ki je predmet odsvojitve. Zato se pogoj stalnega bivališča dokazuje le s potrdilom o prijavljenem stalnem bivališču, dokazovanje bivanja (s pričami, računi ipd.) pa se lahko nanaša le na dokazovanje izpolnjevanja pogoja o dejanskem bivanju.

Zakon omogoča tudi odlog ugotavljanja davčne obveznosti, in sicer za primere, ko zavezanec nepremičnino podari zakoncu ali otroku, vključno z neodplačno izročitvijo po izročilni pogodbi. Za otroka se šteje lastni otrok, posvojenec in pastorek, z zakoncem pa je izenačen tudi zunajzakonski partner. V tem primeru se ugotavljanje davčne obveznosti odloži do naslednje obdavčitve odsvojitve podarjene nepremičnine.

[Povezava do napovedi in navodil](#), ki si jih lahko natisnete in jih uporabite za izpolnitev svojih davčnih obveznosti.

4.0 DAVEK OD PREMOŽENJA

Davek od premoženja ureja Zakon o davkih občanov, ki določa, da ta davek plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe (dele stavb, stanovanja in garaže) in prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji. Če je zavezanec stavbo

oziroma prostor za počitek in rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo oz. s pričetkom uporabe teh prostorov, če začne uporabljati stavbo pred izdajo dovoljenja.

Zakon o davčnem postopku določa, da mora zavezanec za davek od premoženja vložiti napoved v 15 dneh od sklenitve pogodbe pri finančnem uradu, na katerega območju je nepremičnina. V 15 dneh od spremembe mora napovedati tudi vse spremembe, ki vplivajo na davčno obveznost.

Davčna osnova je opredeljena kot vrednost stavbe oziroma prostora za počitek ali rekreacijo, ugotovljena na podlagi določil Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja. Vrednost stavbe je odvisna od števila točk, na katero vplivajo koristna površina, kakovost gradnje, starost in drugi elementi, in od vrednosti točke.

Osnova za davek od premoženja za stavbe se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da so lastnik ali njegovi ožji družinski člani (zakonec, otroci in posvojenci lastnika) v letu pred letom, za katero se odmerja davek, stalno bivali v stanovanjskih prostorih. V primeru, da so izpolnjeni pogoji za to olajšavo, jo davčni organ upošteva v postopku ugotavljanja osnove za odmero davka od premoženja.

Zakon omogoča tudi začasno oprostitev plačila davka od premoženja, in sicer za dobo desetih let za prve lastnike novih stanovanjskih hiš oz. stanovanj in garaž. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oz. stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 odstotkov. Začasno oprostitev plačila davka na posest stavb mora zavezanec uveljavljati z vlogo, ki jo vloži pri davčnem organu, na območju katerega je stavba.

V zakonu o davčnem postopku je določeno, da davek odmeri davčni organ na podlagi uradnih podatkov oziroma napovedi davčnega zavezanca z odločbo do 31. marca za tekoče leto. Davek od premoženja se plačuje v trimesečnih obrokih, če odmerjeni znesek ne presega 200 evrov, pa v dveh polletnih obrokih.

Zakon o davkih občanov omogoča olajšave tudi za zavezance z več družinskimi člani. Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik dolžan vzdrževati po zakonu. Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, s katerimi je v letu pred letom, za katero se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 odstotkov za četrtega in vsakega nadaljnjega družinskega člana. Navedeno olajšavo zavezanec uveljavlja s posebno vlogo, ki jo mora predložiti finančnemu uradu, na območju katerega je stavba do 31. januarja v letu, za katero se odmerja davek. V primeru, da vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu ne prizna olajšava za tisto leto.

Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva in njihovih družinskih članov, ki so zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki predstavljajo kulturni spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Zneski za odmero davka od premoženja se na podlagi pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov valorizirajo za vsako leto.

Povezava do napovedi in navodil, ki si jih lahko natisnete in jih uporabite za izpolnitev svojih davčnih obveznosti:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_od_premozenja/.

5.0 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ - NUSZ

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev, ki jo ureja zakon o stavbnih zemljiščih in se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. Ta določa, da se

nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Na tej podlagi občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, merila za določitev višine nadomestila, ki so ga zavezanci dolžni plačevati, ter merila za popolno in delno oprostitvev plačila nadomestila.

Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, tj. imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oz. poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice.

Plačila NUSZ je na njegovo zahtevo za pet let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je stroške za urejanje stavbnega zemljišča plačal v ceni stanovanja oz. družinske stanovanjske hiše ali neposredno. Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Občina lahko predpiše oprostitvev oziroma delno oprostitvev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

Pri določitvi višine nadomestila se upošteva namembnost stavbnega zemljišča (gospodarski namen, poslovni namen, stanovanjski namen itd.), lega oz. območje (ožje mestno središče, mestno obrobje ipd.) in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oz. za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

Naloga davčnega organa je, da za občine opravi odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za posamezno leto na podlagi podatkov, ki mu jih posreduje občina in ob upoštevanju občinskega odloka.

V zakonu o davčnem postopku je določeno, da davčni organ izda odločbe o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov občine do konca marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov, ki mu jih posreduje občina. Zavezanec plačuje nadomestilo v obrokih, kot to velja za odmero davka od premoženja, razen če občinski odlok ne določa drugače.

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v 15 dneh po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in se novemu zavezancu določi ustrezen znesek nadomestila.

Tako se pri prodaji ali darovanju nepremičnine spremeni tudi zavezanec za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Zavezanci bi v teh primerih morali spremembe podatkov o zavezancu sporočiti tudi občinskemu organu.

6.0 DAVEK NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ

Z Zakonom za uravnoteženje javnih financ se ureja obveznost plačevanja davka na dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb. Zakon določa, da se za zemljišča za gradnjo stavb štejejo zemljišča, ki so kot zemljišča za gradnjo stavb evidentirana v registru nepremičnin, v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, ali zemljišča, ki so stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

Pri ugotavljanju davčne obveznosti se upoštevajo prodaje zemljišč od dneva uveljavitve tega zakona to je od 31. 5. 2012 dalje, ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj je prišlo do spremembe namembnosti. Prodaja zemljišča, ki ga je prodajalec že pridobil kot zemljišče za gradnjo stavb, ni predmet obdavčitve.

Davčni zavezanec

Davčni zavezanec je prodajalec zemljišča (fizična in pravna oseba). Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji.

Davčna osnova

Davčna osnova je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma stroški odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve oziroma stroški pridobitve kapitala.

Davčne stopnje

Za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča znašajo:

- 25 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo manj kot eno leto,
- 15 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo eno do manj kot tri leta, in
- 5 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo od treh let do vključno deset let.

Napoved za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Obrazcu mora priložiti dokazilo občine o spremembi namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti.

Davek odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine (v 30 dneh od dneva vložitve napovedi).