

OBVEZNOST POROČANJA O NAJEMNIH PRAVNIH POSLIH V EVIDENCO TRGA NEPREMIČNIN PO 1. JULIJU 2013

Pojasnilo DURS, št. 4210-6066/2013-1 01-610-05, 17. 7. 2013

V nadaljevanju vas seznanjamo zgolj informativno o novosti glede obveznosti poročanja o najemnih pravnih poslih s stavbami ali deli stavb v evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Zavezanci namreč pogosto Davčni upravi Republiki Slovenije postavljajo vprašanja glede obveznosti predložitve sklenjene najemne pogodbe kateremu koli organu, zato menimo, da bo ta informacija uporabna za namene informiranja zavezancev, saj jih boste v takih primerih napotili na Geodetsko upravo Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS).

Podatke o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb morajo po 1. juliju 2013 v evidenco trga nepremičnin ETN poslati:

- najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem;
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije;
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

Podatke je treba v ETN poslati za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavb do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali je prišlo do spremembe najemnika ali zneska najemnine. Podatke o najemnih pravnih poslih, ki bodo sklenjeni v juliju 2013, je treba poslati najkasneje do 15. avgusta 2013.

Najemodajalec mora za najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe, ki na dan 1. julija 2013 še traja, poslati podatke do 15. decembra 2013, ne glede na to, ali bo do takrat še trajal ali ne.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) v 22. členu določa obveznost poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami in o najemnih poslih s stavbami in deli stavb v ETN, ki je prilagojena za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb. Kršitev obveznosti je sankcionirana.

Prilagojena ETN se na podlagi Sklepa o začetku uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 51/13) začne uporabljati s 1. julijem 2013.

Podatke o najemnih pogodbah za stavbo ali del stavbe in njihovih aneksih, ki se evidentirajo v ETN določa Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13). Pri tem pomeni najemni pravni posel sklenitev najemne pogodbe za stavbo ali del stavbe in tudi sklenitev aneksa k najemni pogodbi za stavbo ali del stavbe zaradi spremembe višine pogodbene najemnine, časa najema ali datuma prenehanja najema.

V primeru, ko je najemodajalec fizična oseba, lahko podatke o sklenjenih najemnih pravnih poslih pošlje elektronsko, to je z vnosom podatkov v ETN prek spletne aplikacije, ki jo zagotovi GURS ali po pošti na obrazcu za poročanje o najemnem pravnem poslu, ki je objavljen na spletnih straneh GURS.

V primeru, ko je najemodajalec pravna oseba, ali ko je najemodajalec upravljavec stavbe ali dela stavbe v lasti Republike Slovenije (oddaja v najem stavb/delov stavb v državni lasti) ali ko je najemodajalec upravnik (oddaja v najem skupnih stavb ali delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi), se v ETN poroča elektronsko - z vnosom podatkov v

ETN ali v predpisanem izmenjevalnem formatu prek spletne aplikacije, ki jo zagotovi GURS.