



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

DAVEK NA NEPREMIČNO PREMOŽENJE VEČJE VREDNOSTI ZAKAJ JE NEPRIMEREN IN KAJ SE DA STORITI

Davek na nepremično premoženje večje vrednosti je bil uveden z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (ZUJF) in se pobira od druge polovice leta 2012 dalje. Zakon o izvrševanju proračunov 2013 - 2014 (ZIPRS1314), ga je konceptualno spremenil in bo učinkoval v letih 2013 in 2014.

V letu 2012 so bile z davkom obdavčene nepremičnine, ki niso v poslovni rabi, v letih 2013 in 2014, pa je dodatno uvedena obdavčitev stanovanj ne glede na to ali so oddana v najem ali ne. Osebe javnega prava so davka oproščene.

V letu 2013 naj bi prispeval v državni proračun 16,5 milijonov EUR.

Zavezanec za davek je lastnik nepremičnin (fizična ali pravna oseba), če skupna vrednost obdavčljivih nepremičnin, ki jih ima v lasti, presega pol milijona evrov.

Davčna osnova je skupna vrednost obdavčljivih nepremičnin enega lastnika.

Davčna stopnja je progresivno odvisna od skupne vrednosti nepremičnin iste fizične ali pravne osebe. Odvisno od vrste in skupne vrednosti nepremičnin je določena v višini med 0,25% in 1%.

Glavni očitki davku

1. Davek diskriminira med pravnimi osebami javnega prava in drugimi pravnimi in fizičnimi osebami (javni stanovanjski skladi so izvzeti, zavezane so družbe organizirane kot d.o.o. ali d.d. – npr. Stanovanjski sklad SPIZ, družbe, ki so zgradile stanovanja, družbe, ki se ukvarjajo z oddajanjem stanovanj, zasebni najemodajalci). Ureditev je v nasprotju z evropsko zakonodajo. Zoper to ureditev je že vložena pritožba na Evropsko komisijo.
2. Zakon diskriminira med najemodajalci, ki oddajajo poslovne prostore in tistimi, ki oddajajo stanovanja.
3. Zakon diskriminira med lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so kmetovalci (ti so izrecno izvzeti iz obdavčitve) in vsemi ostalimi lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki niso kmetovalci in morajo plačati davek.
4. Gre za edini progresivni davek za pravne osebe.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

5. Davek ni odvisen od ustvarjenega dohodka, ali dohodka, ki bi lahko nastal, temveč od vrednosti sredstev gospodarskega subjekta. Gre za edini davek, ki obdavčuje vrednost poslovnih sredstev gospodarskih subjektov.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

6. Davek stimulira drobljenje lastništva, kar velja tako za fizične osebe, kot tudi za gospodarske družbe ali sklade. (Če najemodajalec porazdeli nepremičnine na več gospodarskih družb in posluje kot holding, pride v davčno bistveno bolj ugoden položaj.)
7. Davek je v nasprotju s stanovanjsko politiko, tako tisto, ki sledi iz stanovanjskega programa za obdobje do 2009, kot tudi z vsemi predlogi za novi stanovanjski program.
8. Progresivna stopnja obdavčitve se ne uporabi le na razliko vrednosti, ki sega v višji davčni razred, ampak zajame celotno vrednost nepremičnega premoženja istega lastnika. Progresivnost davka tako povzroča skokovito povečanje davčnega bremena ob prehodu v višji razred. (Na stanovanjske nepremičnine vredne malo manj kot dva milijona EUR plača zavezanec 5.000 €, če so vredne dva, pa 10.000 €.)
9. Davek na vrednost stanovanjskih nepremičnin poslabšuje ekonomiko stanovanjskega najema do take mere, da investicij v stanovanjsko gospodarstvo ne bo. Gradila se bodo le stanovanja za posamične individualne lastnike, ali za javne stanovanjske sklade. Posledično onemogoča delovanje nepremičninskih skladov, kakor so znani v drugih okoljih. (V naših razmerah je bruto donos na investirani kapital pri najemnih stanovanjih okoli 3%, neto pa okoli 1,5%. Če gre za večjega institucionalnega najemodajalca, ki plača obravnavani davek v višini 0,5%, mu ostane le 1% normalno obdavčljivega donosa.)
10. Davek posredno podpira model reševanja stanovanjske oskrbe, ki temelji na »lastnem stanovanju«, ki je sokriv za relativno slabo mobilnost delovne sile in pretirano vlaganje skromnih prihrankov gospodinjstev, zlasti mladih družin, v stanovanjsko izgradnjo namesto v delovna mesta.

Predlogi:

1. Davek na nepremično premoženje večje vrednosti, kot je bil določen z ZIPRS1314, naj se takoj ukine.
2. Kolikor bi obveljala politična ocena, da je tak davek primeren, naj se ohranijo rešitve, kot so bile predvidene z ZUJF, oziroma naj se te rešitve primerno popravijo. Npr. odpravi naj se stopničastost efektivne davčne stopnje, prilagodijo naj se meje posameznih davčnih razredov, v obdavčitev naj se zajame več nepremičnin (npr. z znižanjem praga obdavčitve), vsekakor pa naj bodo izvzete vse nepremičnine za poslovno rabo, kot so definirane po ZUJF.
3. Kolikor bi prevladala ocena, da je treba izpad prihodkov od davka na nepremičnine večje vrednosti nadomestiti z drugimi prihodki, naj se uvede krizni davek na nepremičnine, ki bi zajel vse nepremičnine, vendar po enotni nizki stopnji.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Ocenjujemo, da bi po enotni stopnji, npr. do največ 0,1% na vse nepremičnine brez izjeme, zbrali do 150 milijonov evrov, torej bistveno več kot s sedanjim zelo spornim davkom. Predlagani krizni davek na nepremičnine bi lahko ostal v veljavi do uvedbe davka na nepremičnine kot davka, ki bi bil prihodek lokalne skupnosti in ki bi nadomestil sedanjí sistem prispevkov na uporabo stavbnega zemljišča in druge premoženjske dajatve na nepremičnine. Krizni davek na nepremičnine bi bil lahko tudi v pomoč pri načrtovanju bodočega davka na nepremičnine. Pri nizki stopnji davka ne bi bilo potrebe po upoštevanju socialnih kriterijev (večina stanovanj ima vrednost pod 100.000 €; pri stopnji npr. 0,05% bi to predstavljalo izdatek družinskega proračuna 50€ letno, kar je socialno vzdržno).

Dosedanje aktivnosti zoper obravnavani davek, kolikor so znane pobudnikom razgovora:

1. Pismo finančnemu ministru Šušteršiču s pobudo za spremembo zakona (ZLAN 11. 1. 2013). Pobuda ni bila obravnavana, ker je minister odstopil.
2. Pismo finančnemu ministru Janši z enako pobudo. (ZLAN 2. 2. 2013). Sledil je odgovor državnega sekretarja, da vlada vztraja na zakonu iz razlogov fiskalne konsolidacije.
3. Pismo Ministrstvu za finance o situaciji družbe s pobudo za spremembo zakona (TRIDANA d.o.o. 13. 2. 2013). Odziv ni znan.
4. Pritožba na Evropsko komisijo zaradi neskladja z evropsko zakonodajo (ZLAN 19. 2. 2013) Zadevo vodi GD za obdavčenje in carinsko unijo pod št. CHAP (2013) 0076. Odziva še ni.
5. Pobuda varuhinji človekovih pravic, da vloži zahtevo za presojo ustavnosti ZIPRS1314 (ZLAN, 14.3.2013). Varuhinja je sporočila, da ne bo ukrepala, med drugim zaradi tega, ker prizadeti lahko sami vložijo pobudo za presojo ustavnosti.
6. Pismo finančnemu ministru Čuferju z enako pobudo (ZLAN 25. 3. 2013). Odgovor na pobudo obljubljen v začetku maja.
7. Pismo Ministrstvu za finance o posledicah obravnavanega davka na poslovanje družb, katerih glavna dejavnost je »dajanje nepremičnin v najem«, s predlogi za spremembo zakona. (GZS – ZPN – Združenje stanovanjskih skladov 25. 3. 2013). Odziva ni. S pobudo je bila seznanjena tudi poslanska skupina Pozitivne Slovenije v DZ.

30. 4. 2013