



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

PREGLED OBDAVČITEV NEPREMIČNIN ter PREDLOGI SPREMEMB ZAKONODAJE

Kranj, 14.5.2013



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Kazalo vsebine:

PREGLED OBDAVČITEV NEPREMIČNIN TER PREDLOGI SPREMEMB.....	3
Uvod.....	3
1. LASTNIŠTVO ALI UPORABA NEPREMIČNINE	3
1.1. NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	4
1.2. DAVEK OD PREMOŽENJA.....	5
1.3. DAVEK NA NEPREMIČNO PREMOŽENJE VEČJE VREDNOSTI.....	7
1.4. DOHODNINA OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM.....	9
1.5. DAVEK NA NEPREMIČNINE.....	13
2. ODSVOJITEV NEPREMIČNINE	14
2.1. DOHODNINA OD DOBIČKA IZ KAPITALA OB ODSVOJITVI NEPREMIČNIN	14
2.2. DAVEK NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ	15
3. PODARITEV ALI DEDOVANJE.....	16
3.1. DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA.....	16
4. PRODAJA.....	17
4.1. DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN	17
5. DAVEK NA DODANO VREDNOST	19
6. OBDAVČITEV PRIDOBITVE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA S STRANI TUJCEV.....	24



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

PREGLED OBDAVČITEV NEPREMIČNIN ter PREDLOGI SPREMEMB

Uvod

Pregled obdavčitve nepremičnin je bil pripravljen kot odgovor na osnutek nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022 (v nadaljevanju: NSP), ki med ostalim med prednostnimi področji izvajanja programa navaja tudi izvajanje davčne politike, vendar zgolj v delu, ki se nanaša na oddajanje nepremičnin v najem.

Glede na to, da davčna politika lahko neposredno ali posredno vpliva na razmere na nepremičninskem trgu, jo je po mnenju davčne delovne skupine, ki deluje znotraj Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija potrebno celovito obravnavati in sicer tako pri analizi stanja obdavčitve ter aktualnih problemov, kot tudi pri pripravi predlogov sprememb zakonodaje.

Analiza izvajanja davčne politike, ki je navedena v osnutku NSP in vključuje zgolj obdavčitev nepremičnin, ki se oddajajo v najem, ne daje popolnih in ustreznih odgovorov glede primernosti obdavčitve nepremičnin.

Davčna delovna skupina v sestavi: g. Kožar Anton, g. Lavrač Ivo, g. Pirkmajer Edo, g. Podgoršek Jože in ga. Šircelj Mojca (navedeni po abecednem vrstnem redu) je na podlagi pregleda obdavčitve nepremičnin pripravila predloge sprememb obdavčitve nepremičnin, po vseh davkih, ki se v Sloveniji plačujejo pri lastništvu in prometu z nepremičninami. Dokument je sestavljen tako, da uvodoma podaja opis veljavne zakonodaje (februar 2013), ki je podlaga za obdavčitev, opisuje način pobiranja davkov in določanja predmeta obdavčitve, določitve davčne osnove, davčnih stopenj, opisa obdavčitve, zaznane problematiko ter predloge sprememb obdavčitve, ki bi po mnenju delovne skupine stimulatивно vplivali na razmere na nepremičninskem trgu v smislu oživitve prometa z nepremičninami.

Ocena delovne skupine je, da je obdavčitev nepremičnin po veljavni zakonodaji zelo kompleksna, precej razdrobljena ter obravnavana v večih zakonih. Zaradi preglednosti je celotna obdavčitev nepremičnin v Sloveniji, prikazana po posameznih prometnih nepremičnin: obdavčitev lastništva ali uporabe nepremičnine (v poglavju 1), obdavčitev nepremičnin v primerih odsvojitve nepremičnin (poglavje 2), obdavčitev nepremičnin v primerih podaritve ali dedovanja nepremičnin (poglavje 3) ter obdavčitev v primerih prodaje nepremičnin (poglavje 4), obdavčitev nepremičnin z davkom na dodano vrednost (poglavje 5) ter obdavčitev pridobitve nepremičnega premoženja s strani tujcev (poglavje 6).

Predlogi sprememb obdavčitve nepremičnin so bili udeležencem nepremičninske okrogle mize predstavljeni in dani v razpravo na četrti "Nepremičninska okrogla miza"¹.

Dokument povzema tudi ugotovitve iz razprave.

1. LASTNIŠTVO ALI UPORABA NEPREMIČNINE

Na lastništvo ali uporabo nepremičnine je vezana obdavčitev nepremičnin z:

- nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- davkom od premoženja
- davkom na nepremično premoženje večje vrednosti
- dohodnino od dohodkov iz oddajanja premoženja v najem
- davkom na nepremičnine

¹ "Nepremičninska okrogla miza" je stalna neinstitucionalna oblika sodelovanja in povezovanja urbanistov, projektantov, bančnih in finančnih strokovnjakov, posrednikov, razvojnikov, davčnih in nepremičninskih svetovalcev, ki je nastala na pobudo Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija v septembru 2012 z namenom oblikovanja predlogov in stališč za razvoj nepremičninskega trga v Sloveniji.

1.1. NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Obveznost plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je opredeljena v Zakonu o stavbnih zemljiščih - ZSZ (v veljavi je že od leta 1984), ki se še vedno uporablja glede na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-1 oziroma glede na določbe prve alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih, s katero je bilo ohranjeno v veljavi VI. Poglavje o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev in se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. NUSZ se 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.

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 oziroma 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.

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

Pri določitvi višine nadomestila se upošteva namembnost stavbnega zemljišča (gospodarski namen, poslovni namen, stanovanjski namen itd), lega oziroma 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



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

V Zakonu o davčnem postopku – ZDavP-2 je določeno, da davčni organ izda odločbe o NUSZ po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo določi zavezancem davčni organ, kjer nepremičnina leži, 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 NUSZ. Zavezanci bi v teh primerih morali spremembe podatkov o zavezancu sporočiti tudi občinskemu organu.

V razpravi smo ugotovili, da gre za davek, ki se pobira na zastarel način, neenotno od občine do občine (zaznali smo celo primer ene občine, ki NUSZ sploh ne zaračunava,) saj se določa administrativno v veliki meri z vsakoletnimi masovnimi vnosi podatkov, praviloma slabše kvalitete.

V razpravi smo podprli čimprejšnje sprejetje novega Zakona o davku na nepremičnine, saj bo z njegovo uporabo prenehal veljati zastareli sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč.

Razpravljalci ne nepremičninski okrogli mizi so večinoma potrdili neustreznost in zastarelost načina pobiranja nadomestila, vendar poleg navedenega opozorili tudi dejstvo, da gre za eno od dajatev, katerih prihodki pripadajo občinam z obrazložitvijo, da slovenski prostor takšno lokalnost potrebuje.

V razpravi je bilo s strinjanjem prisotnih, posebej poudarjeno, da bi država morala z različnimi ukrepi spodbujati predčasno plačevanje, ne samo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pač pa tudi ostalih dajatev. Izraženi so bili ukrepi, kot so: znižanje obveznosti v primeru predčasnih plačil in podobni.

1.2. DAVEK OD PREMOŽENJA

Davek od premoženja ureja Zakon o davkih občanov.

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo. Zavezanec za davek od premoženja je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek oziroma rekreacijo, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, in na način, ki ga določi občinska skupščina. Davčna osnova se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, ugotovljene na način iz prejšnjega stavka. Za ta znesek se zniža pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bival v stanovanjskih prostorih. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem biva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo. Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Na podlagi Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov se za vsako posamezno leto določijo valorizirani zneski za odmero davka od premoženja. Stopnje davka od premoženja so različne glede na predmet obdavčitve, in sicer ločeno za stavbe, prostore za počitek in rekreacijo ter poslovne prostore.

Davčna obveznost za davek od premoženja na posest stavb nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji. Če je zavezanec stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo. Če zavezanec začne stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo uporabljati pred izdajo dovoljenja, nastane davčna obveznost z začetkom uporabe teh prostorov.

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let. Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik. Začasno oprostitev uveljavlja zavezanec z vlogo, ki jo vloži pri davčnem organu, na območju katerega je stavba.

Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki je z njimi v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in enako za vsakega nadaljnjega družinskega člana. Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik po zakonu dolžan vzdrževati. Zavezanec uveljavlja to olajšavo s posebno vlogo, ki jo mora predložiti davčnemu organu do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja.

Zavezanec vloži napoved v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži. Prav tako je zavezanec dolžan v roku 15 dni od dneva spremembe napovedati vse spremembe, ki vplivajo na višino davčne obveznosti. Nastanek, sprememba ali prenehanje davčne obveznosti se pri odmeri davka upošteva od prvega dne naslednjega meseca po preteku meseca, v katerem je obveznost nastala oziroma prenehala ali je prišlo do spremembe. Davek se odmerja za vnaprej.

Plačuje se v trimesečnih obrokih, razen kadar davčna obveznost znese manj kot 200 evrov. V tem primeru je davek plačljiv polletno. Zavezanci, katerim davek za tekoče leto še ni bil odmerjen, plačujejo akontacije davka za tekoče leto na podlagi odločbe iz preteklega leta.

Iz uradnih podatkov Davčne uprave RS je razvidno, da je bilo v letu 2012 pobranega davka od premoženja v višini 4 mio €.

Člani delovne podskupine ocenjujemo, da gre za kompliciran sistem pobiranja davka, ki je podobno zastarel kot sistem NUSZ, pri čemer je bil posebej poudarjen problem dejanske, ne pa normativne oprostitve davka pri poslovnih prostorih, še zlasti pa pri praznih poslovnih prostorih.

Maksimalna davčna stopnja znaša 1,25% od osnove. Na prazne poslovne prostore se po določbah zakona upošteva še dodatnih 50% pribitka stopnje, zato najvišja davčna stopnja znaša 1,875%. (1,25% +50%) Osnova za davek se izračuna tako, da se točkuje nepremičnine, točko pa določi občinska skupščina (po novem je to mestni svet).

Delovna skupina ugotavlja, da je potrebno veliko administriranja, da bi se vse poslovne prostore in stanovanja točkovalo¹ pri čemer imamo v Sloveniji preko 800.000 stanovanj. Samo točkovanje stanovanj za potrebe doslednega pobiranja davka bi lahko stalo 80 mio €, kar je 20-kratnih letnega prihodka za ta davek, pri čemer bi za poslovne prostore lahko izvedli tudi »regirsko točkovanje«, kar pomeni na daljavo, brez ogleda.

¹ Na trgu stane točkovanje ene nepremičnine do 100 eur+DDV.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Delovna skupina meni, da je bil izplen višje (kar 50% dodatne) obdavčitve praznih poslovnih prostorov v praksi relativno majhen. Poslovni prostori niso bili točkovani, objektivnih podatkov v javnem registru o zasedenosti prostorov v lasti fizičnih oseb pa nimamo. Takšno spoznanje velja uporabiti pri novih predlogih lobističnih skupin, ki pogosto predlagajo, da je potrebno nezasedene poslovne ali stanovanjske prostore obdavčiti po višjih stopnjah, še posebej zato, ker se (ekonomsko gledano) v času konjunktore število nezasedenih poslovnih prostorov zmanjšuje in v času recesije pa povečuje. Zato so upravičene bojzani razpravljalcev, da se bo v primeru dodatne obdavčitve praznih prostorov v času konjunktore davčni vijak v tendenci zmanjševal. V času recesije je stanje ravno obratno, število nezasedenih poslovnih prostorov se povečuje in davčni vijak na neodlago je večji kot v konjunkturi. Z vidika avtomatizma, da se davčni vijak povečuje v času konjunktore, in obratno zmanjšuje v času recesije, zato takšna dikcija v zakonih ni ekonomsko smiselna.

Razpravo smo sklenili z ugotovitvijo, da podpiramo uvedbo novega Zakona o davku na nepremičnine, ki bo nadomestil davek od premoženja.

1.3. DAVEK NA NEPREMIČNO PREMOŽENJE VEČJE VREDNOSTI

Davek na nepremično premoženje večje vrednosti urejata Zakon za uravnoteženje javnih financ – ZUJF, ki je začel veljati 31.5.2012, in Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 – ZIPRS1314.

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 – ZIPRS1314, ki je bil sprejet po ZUJF je konceptualno spremenil rešitve, ki jih je ZUJF uveljavil ter ustvaril precejšnje nejasnosti in nepravilnosti. Ena od takšnih nepravilnosti je npr. dodatno uvedena obdavčitev stanovanj, ne glede na to, ali so oddana v najem ali ne, čeprav so bile v letu 2012 na podlagi ZUJF z davkom prvotno obdavčene nepremičnine, ki niso v poslovni rabi. Osebe javnega prava so davka oproščene.

Davek na nepremično premoženje večje vrednosti je bil kot krizni davek prvič odmerjen za leto 2012 in je bil na podlagi določb ZUJF odmerjen le za obdobje druge polovice leta. Davčna obveznost za to leto je bila zmanjšana za 50 %. Za leti 2013 in 2014 bo davek odmerjen na podlagi ZUJF in ZIPRS1314. ZIPRS1314 je namreč v posebnih določbah uveljavil spremembe pri obdavčitvi nepremičnega premoženja večje vrednosti po ZUJF za leti 2013 in 2014 in sicer glede predmeta obdavčitve, davčnega zavezanca in davčnih stopenj.

Predmet obdavčitve za leti 2013 in 2014 je nepremično premoženje na območju Republike Slovenije, kot je po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, evidentirano v registru nepremičnin, ki pripada istemu lastniku, kadar njegova skupna vrednost znaša najmanj 500.000 eurov.

Za nepremičnine, ki se obdavčijo, se štejejo vse nepremičnine, razen poslovne in industrijske nepremičnine ter nepremičnine za javni namen (določene v tretjem odstavku 60. člena ZIPRS1314).

Seznam nepremičnin, ki so davka oproščene, je s spremenjeno določbo, ki ureja predmet obdavčitve, bolj zaprt in omogoča v oprostitih uvrstiti le nepremičnine, ki so z zakonom eksplicitno navedene, torej nepremičnine, ki so v registru nepremičnin označene s šiframi dejanske rabe oziroma s primerno vrsto namenske ali dejanske rabe, ki jih navaja zakon, ali vrednotene z ustreznimi modeli vrednotenja ter izpolnjujejo z zakonom določene pogoje, da so torej v lasti ali uporabi za javni namen ali kmetijsko in gozdarsko dejavnost. Tako so po novem v obdavčitev zajete vse stanovanjske nepremičnine, razen tistih v lasti države, občin ali pravnih oseb javnega prava in vsa zemljišča, ki niso namenjena javni rabi ali ne izpolnjujejo pogoje za priznavanje kmetijske ali gozdarske poslovne rabe, kot jih določa zakon.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Nepremičnine, ki z zakonom niso posebej določene kot poslovne in industrijske nepremičnine ali nepremičnine za javni namen, se obdavčujejo. Tako so po novem predmet obdavčitve tudi vse stanovanjske nepremičnine, ki niso v lasti države, občin in pravnih oseb javnega prava, ne glede na vrsto rabe (lastna raba, najem itd.).

Davčni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnin, razen za stanovanjske nepremičnine v finančnem najemu. V primeru finančnega najema za davčnega zavezanca šteje fizična ali pravna oseba, ki je po stanju pogodbe o finančnem najemu na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, evidentirana v evidenci trga nepremičnin kot lizingojemalec najkasneje do 15. februarja leta, za katerega se davek odmerja.

Če podatki o nepremičninah, ki so evidentirane v registru nepremičnin, na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, ne izkazujejo dejanskega stanja na ta dan, lahko lastnik nepremičnine za potrebe odmere davka spremeni te podatke do 15. februarja leta, za katero se davek odmerja.

Davčna osnova je seštevek posplošene tržne vrednosti nepremičnin ali deležev nepremičnin v lasti istega lastnika, ki so ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisane nepremičninam v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta za katero se davek odmerja.

Davek se odmerja:

- pri davčni osnovi med 500.000 do vključno 2.000.000 EUR po stopnji 0,5 % za vse nepremičnine, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere znaša davčna stopnja 0,25 %,
- pri davčni osnovi nad 2.000.000 EUR po stopnji 1,0 % za vse nepremičnine, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere znaša davčna stopnja 0,5 %.

V primeru, da skupna vrednost obdavčljivega nepremičnega premoženja posameznega lastnika presega zakonski prag, se bo torej tako premoženje v delu, ki predstavlja stanovanjske nepremičnine, obdavčil z nižjo stopnjo in v preostalem delu s splošno stopnjo, določeno za posamezni vrednostni razpon.

Davčni organ odmeri davek na nepremično premoženje na podlagi podatkov o nepremičninah, o lastnikih nepremičnin in o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, kot so na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, evidentirani v registru nepremičnin, po predpisani davčni stopnji. Izjemoma se za določitev oprostitve za stavbna zemljišča, ki so po dejanski rabi kmetijska ali gozdna zemljišča, izpolnjevanje pogoja opravljanja kmetijske ali gozdarske dejavnosti izvede pri davčnem organu na podlagi podatkov davčnega registra in drugih davčnih evidenc. Davek se torej za leti 2013 in 2014 v celoti odmerja le na osnovi podatkov iz javnih evidenc.

Geodetska uprava Republike Slovenije, pristojna za evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin, pošlje podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter o lastnikih po stanju v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, davčnemu organu enkrat letno in sicer najkasneje do 1. marca leta, za katero se davek odmerja.

Davčni organ odmeri davek z odločbo, ki jo izda do 31. maja za tekoče leto, pri čemer je večkrat javno opozarjal na nepopolne in nekvalitetne podatke, ki mu jih posreduje GURS.

V razpravi so bili izpostavljeni sledeči očitki davku:

1. *davek diskriminira med pravnimi osebami javnega prava in drugimi pravnimi in fizičnimi osebami. Ureditev je v nasprotju z evropsko zakonodajo, zaradi česar je bila že vložena pritožba na Evropsko komisijo.*
2. *Zakon diskriminira med najemodajalci, ki oddajajo poslovne prostore in tistimi, ki oddajajo stanovanja*



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- 3. Zakon diskriminira med lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so kmetovalci in vsemi ostalimi lastniki nezazidanih stavbnih zemljišč, ki niso kmetovalci in morajo plačati davek.*
- 4. Davek ni odvisen od ustvarjenega dohodka, ali dohodka, ki bi lahko nastal, temveč od vrednosti sredstev gospodarskega subjekta.*
- 5. Davek je progresivno odvisen od skupne vrednosti zajetih nepremičnin istega lastnika, stimulira prenos lastništva na več lastnikov in je zato neprimeren za obdavčevanje sredstev v gospodarski rabi, zlasti za gospodarske družbe, nepremičninske sklade in podobne subjekte.*

Kljub temu, da je bil davek na nepremično premoženje večje vrednosti uveden zgolj kot krizni davek iz fiskalnih razlogov, predlagamo, da se v izogib navedene neenake obravnave, obdavčuje na način, ki ga je uvedel ZUJF in sicer, da se iz obdavčitve izvzamejo nepremičnine, ki služijo poslovnim rabi, kamor sodijo vse nepremičnine, ki se oddajajo z namenom pridobivanja dohodka.

Pri tem predlagamo, da se dodatno prouči primernost obsega v obdavčitev zajetih nepremičnin (po mnenju davčne delovne podskupine je vrednostno preozek), davčnih stopenj, meje davčnih razredov ter kot alternativo rešitev, da bi s posebnim kriznim davkom obdavčili vse nepremičnine, vendar po enotni nizki stopnji.

Člani delovne skupine smo predlagali, da pristojno ministrstvo podane pripombe prouči in se o njih odločiti v kar se da kratkem roku.

Posebne razprave udeležencev nepremičninske okrogle mize na predstavljene predloge in problematiko v zvezi z davkom na nepremično premoženje večje vrednosti ni bilo.

1.4. DOHODNINA OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

Zavezanec je fizična oseba, ki dosega dohodek, ki se dosega z oddajanjem v najem:

- nepremičnega premoženja, npr. stanovanj, hiš, poslovnih prostorov, kmetijskih in gozdnih zemljišč, stavbnih zemljišč,
- premičnega premoženja, npr. opreme, bivalnikov in prevoznih sredstev.

Kaj se šteje za oddajanje premoženja v najem

Za oddajanje premoženja v najem se šteje vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je za to dolžan plačati najemnino ali drugo nadomestilo, kot tudi drugi primeri uporabe premoženja.

Kaj se obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje najemnina, dosežena v denarju, in druga nadomestila, kot npr. obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik, premije, nadomestila, odškodnine, nadomestila oz. odmere za uporabo nepremičnin od dneva uveljavitve zakona o denacionalizaciji do dneva vrnitve nepremičnin upravičencem po zakonu o denacionalizaciji. Obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik, se ne štejejo za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Davčna osnova in stopnja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Davčna osnova je doseženi dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za 10 odstotkov normiranih stroškov ali za dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem plačuje najemodajalec sam.

Kot dejanske stroške zavezanec lahko uveljavlja tudi dejansko porabljena sredstva rezervnega sklada za vzdrževanje večstanovanjske stavbe, ki se prizna v višini najemodajalcu etažnemu lastniku pripisani delež na podlagi obvestila upravnika. Dejanske stroške zavezanec uveljavlja s predpisanim pisnim zahtevkom, ki ga mora vložiti do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto pri davčnem organu ali v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Pri oddajanju v podnajem je davčna osnova dohodek, dosežen na podlagi podnajema, zmanjšan za najemnino, plačano lastniku premoženja. Pri vzajemnem oddajanju se davčna osnova določi za vsako stran posebej glede na primerljivo tržno ceno najemnine premoženja, kjer se lahko upoštevajo normirani ali dejanski stroški.

Normirani stroški se priznajo vsem najemodajalcem (razen pri oddajanju kmetijskega in gozdnega zemljišča in pri podnajemu) in jih upošteva plačnik davka že pri izračunu in plačilu dohodnine kot davčnega odtegljaja, kar je dolžan opraviti ob izplačilu najemnine. Za upoštevanje normiranih stroškov najemodajalcu ni treba plačniku davka izplačevalcu dostavljati nikakršnih potrdil.

Dohodnina od najemnin se izračuna in plača po stopnji 25 odstotkov od davčne osnove in se za dohodke, dosežene od 1. januarja 2013 dalje, ne všteva več v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni. Tako plačana dohodnina se šteje za dokončni davek.

Postopek obračuna, odmere in plačila dohodnine

Če najemnino izplača plačnik davka, je dolžan izračunati, odtegniti in plačati dohodnino v breme dohodka najemodajalca in sicer:

- za stanovanje, poslovne prostore, opremo itd. se dohodnine izračuna, odtegne in plača po stopnji 25 odstotkov od 90 odstotkov najemnine,
- za kmetijska in gozdna zemljišča se akontacija dohodnine izračuna in plača po stopnji 25 odstotkov od celotnega dohodka.

Če dohodek iz oddajanja premoženja v najem izplača oseba, ki ni plačnik davka, npr. v primeru, da fizična oseba izplačuje najemnino fizični osebi, mora te dohodke napovedati najemodajalec sam, najpozneje do 15. januarja za preteklo leto. Dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem na podlagi napovedi zavezanca v tem primeru izračuna davčni organ v odločbi, ki jo izda v 30 dneh od dneva vložitve napovedi.

Oprostitve plačila dohodnine

Dohodnine se ne plača od dohodkov iz oddajanja premičnin v najem (razen opreme, bivalnikov, prevoznih sredstev), materialnih vlaganj najemnika, ki ohranjajo uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča, dohodki preživljanca po pogodbi o dosmrtnem preživljanju, najemnine do 42 evrov za odstop prostora za izvedbo volitev ali referendumov.

Temeljni problem pri obdavčitvi dohodka iz oddajanja premoženja v najem predstavlja nadzor, in sicer nad prijavljanjem dohodkov ter nad višino prijavljenih dohodkov. V skladu s Pravilnikom o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 68/2012 bo evidenca trga nepremičnin vsebovala podatke o najemnih pravnih poslih, ki jih bodo poročali najemodajalci fizične ali pravne osebe - lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem, najemodajalci - upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije in upravniki več stanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v več stanovanjski ali



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

poslovni stavbi. Evidenca trga nepremičnin bo vsebovala podatke o vrsti najemnega pravnega posla, datumu sklenitve pogodbe, datumu začetka najema, času najema, datumu prenehanja najema, podatke o najemodajalcu, podatke o najemjemalcu, podatke o pravno-organizacijski obliki pogodbenih strank, državljanstvo ali državo sedeža pogodbenih strank, pogodbeno najemnino, podatek o davku na dodano vrednost in podatek o obratovalnih stroških. Evidenca trga nepremičnin mora biti vzpostavljena v šestih mesecih po uveljavitvi navedenega Pravilnika.

Do vzpostavitve evidence trga nepremičnin, nad prijavljanjem dohodka iz oddajanja premoženja v najem, je izvajanje učinkovitega nadzora zelo oteženo.

Davčna uprava RS je že večkrat javno opozorila, da kljub uradnim evidencam o nepremičninah (REN) in lastništvu nepremičnin (Zemljiška knjiga), podatek o tem, ali je posamezna nepremičnina dana v najem, davčnemu organu ni znan.

Člani delovne skupine, ki smo dokument pripravljali smo se strinjali, da NSP obdavčitve dajanja nepremičnin v najem ne ureja na primeren način, saj zagovarja stališče, da bodo višji davki stimulirali oddajanje praznih stanovanj. Po mnenju članov delovne skupine, ki posebej poudarjajo, da v slovenskem prostoru ni analiz razlogov, zakaj se posamezni prazni poslovni ali stanovanjski prostori ne oddajajo v najem, bi bilo bolj smiselno davčno stimulirati tiste, ki prostore oddajajo v najem, še posebej v času trenutnih oteženih razmer na nepremičninskem trgu.

Pri iskanju rešitve, ki bi najemodajalce najbolj stimulirala k oddajanju praznih prostorov v najem smo v razpravi posvetili veliko časa vprašanju ali preiti na stari sistem 40% priznanih normiranih stroškov, ki za razliko od sedaj priznanih 10% pokriva dejanske stroške ali preiti na znižanje cedularne obdavčitve na nizko 2-5% davčno stopnjo, še posebej glede na to, da je povečanje normiranih stroškov na stopnjo 40%, ki je bila uveljavljena pred zadnjo spremembo zakonodaje, za davčne zavezance ugodnejša od 22,5% efektivne obdavčitve, na podlagi 25% cedularne obdavčitve.

G. Kožar povzema skupno ugotovitev, da je prehod na cedularno obdavčitev najemnin s 1.1.2013 sprememba v pravo smer

Efektivna obdavčitev pa se je v povprečju povečala. V letu 2012 je znašala efektivna obdavčitev med 9,6% in 24,9%, po novem pa je $0,25 \times (1-0,1) = 22,5\%$ za vse zavezance enaka. Ker se obdavčuje celotna najemnina po 22,5% efektivno, je treba povedati, da bi morala znašati zahtevana gospodarnost v oddajanju preko +28%, da bi ob 22,5% efektivni obdavčitvi ostala vsaj nedotaknjena vložena substanca 100 enot. Izračun: $(0,225 \times 128 = 28,8$ € denarni enot davka na 128 enot najemnine in 100 enot vložka). Normalna gospodarnost v predelovalnih dejavnostih je med 2-4%, podobno pa je po podatkih družb, ki se ukvarjajo z najemom. Toda pri nas je razpršeno lastništvo.

G.Kožar izpostavi često zmotno izenačevanje prihodkov od obresti in najemnin. Obresti so donos na kapital, ki nima stroškov in glavnica ne zastara. Najemnina pa je donos na kapital (zemljišč s stavbami), ki fizično zastara in jih je potrebno tudi tekoče vzdrževati, tako da je primerjanje tega prihodka z donosi z obrestmi, dejansko zavajajoče. V najemnini samo nekaj strukturnih točk odpade na donos, odvisno od segmenta nepremičnin, ki se oddajajo ali dajejo v zakup (stanovanja, poslovni prostori, industrijske hale, vinogradi, gozdovi, kmetijska zemljišča itd.)

Prednosti nizke efektivne obdavčitve so v tem, da imajo pogodbeniki naravni interes, da javljajo pogodbe v register pogodb in DURS. Takšen register pa je osnovni vir podatkov za investitorje, kje v Sloveniji je preveč in kje je premalo ponudbe, da se odločijo za investiranje v najemni fond. Zdaj pa nimajo dovolj zanesljivih informacij, saj se pogodbe na sivem in črnem trgu kombinacija ustnih dogovorov in priložnostnih zapisov dogovora.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Primeroma navaja izračun strukture vseh odhodkov na enoto najemnine, iz javno objavljenih (AJPES) bilanc gospodarskih subjektov iz 2004, ki so bili registrirani v takratni skupini SKD »72.10-Oddajanje lastnih nepremičnin v najem«.

Navedena je še struktura odhodkov, na enoto prihodka, za tipično NSO-neprofitno stanovanjsko organizacijo (stanovanjskega sklada) ter tipična struktura najemnine, ko oddaja fizična oseba, ki formalno oddaja na podlagi pogodbe pogojebe in plača davke. Leto opazovanja je bilo torej 2004 (avtor preračuna mag.A.Kožar, Portorož, posvet Država, državljani, stanovanja: 16.-17.november 2005, prosojnice, GZS ZPN,). Struktura najemnine je preračunana iz SIT/m² najemnine. Tržne najemnine od zasebnih družb in od fizičnih so bile izenačene v višini 1400 sit/m². V letu 2004 je imela fizična oseba ob oddaji 1 m² najemnine za -6 strukturnih točk manjši izplen kot pravna oseba, ceteris paribus.

Struktura najemnine treh tipičnih ponudnikov v 2004 (vir: Ajpes, NSO, trg)

TRŽNA		NEPROFITNA		TRŽNA	
TIPIČNA	(d.o.o.)	NSO!	TIPIČEN SKLAD	FIZIČNA OSEBA	
					-6%
DOBIČEK	18%		0%	DOBIČEK	2%
DAVEK	2%		0%	DAVEK = DOHODNINA	12%
MATERIALNI STROŠKI	34%	MATERIALNI STROŠKI	24%	MATERIALNI STROŠKI + PLAČE	40%
PLAČE	9%	STROŠKI VZDRŽEVANJA + PLAČE	8%	UPRAVLJANJE + PLAČE	9%
AMORTIZACIJA	20%	AMORTIZACIJA	36%	AMORTIZACIJA	20%
FINANCIRANJE	17%	FINANCIRANJE	32%	FINANCIRANJE	17%
Skupaj	2000 SIT/m² = 100%	Skupaj	1400 SIT/m² = 100%	Skupaj	2000 SIT/m² = 100%



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

V razpravi je se je več razpravljalcev nagibalo k uporabi normiranih stroškov kot znižanju stopnje obdavčitve ter v tej zvezi podprlo predlog, da bi bilo poleg povečanja stopnje normiranih stroškov primerno omogočiti uveljavljanje nekaterih dejanskih stroškov na daljše časovno obdobje, ne glede na leto nastanka, saj se nastanek dejanskih stroškov, predvsem tistih, ki so po naravi investicijsko vzdrževanje praviloma ne pokriva v celoti z davčnim letom (npr. obnova fasade....).

Razpravljalci so poudarili potrebo po ustrezni in strožji penalizaciji tistih, ki prostore oddajajo v najem na črno in hkrati izrazili potrebo po legalizaciji oddajanja v najem na črno. Ponovno so se odprla vprašanja aktualnosti t.i. »davčnih počitnic«. Potreba po legalizaciji črnega oddajanja je po mnenju razpravljalcev povezana tudi z uveljavljanjem posameznih pravic najemnejmalcev, kot so pravica do subvencije (brez najemne pogodbe tudi subvencij ni mogoče pridobiti, četudi so najemnejmalci do njih upravičeni) ter pravica do ustreznega stanovanjskega dodatka.

Po mnenju udeležencev okrogle mize se kaže potreba po analizi stanja in razmer na najemnem trgu, ki bo dala odgovore na vprašanja, kot so: obseg nepremičnin, ki se na črno oddajajo v najem, obseg praznih nepremičnin ter analiza razlogov, zakaj se posamezni prazni poslovni ali stanovanjski prostori ne oddajajo v najem ter ostajajo prazni.

V razpravi smo se strinjali, da je veljavna cedula obdavčitev primernejša od prej veljavnega progresivne obdavčitve, vendar je bilo izraženo nestrinjanje s stališčem, predstavljenim v NSP, da bodo višji davki stimulirali oddajanje praznih stanovanj. Glede na to, da razprave glede najbolj primerne načina stimuliranja nismo dosegli soglasja vseh pristnih, pa predlagamo, da pristojno ministrstvo oba predlagana načina prouči ter z namenom stimuliranja oddajanja praznih nepremičnin v najem pripravi ustrezne spremembe zakonodaje, vendar ne na način zviševanja davkov.

1.5. DAVEK NA NEPREMIČNINE

Javnosti je bil že predstavljen predlog novega Zakona o davku na nepremičnine. Z njegovo uvedbo bi prenehali veljati sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Davek na nepremičnine bi torej nadomestil vse tri dajatve, tako z vidika zagotavljanja ustreznih prihodkov občin kot z vidika celovite sistemske rešitve obdavčenja lastništva na nepremičninah.

S tem davkom se želijo v obdavčitev zajeti objekti in zemljišča kot del premoženja fizičnih in pravnih oseb. Ker bi bil davek na nepremičnine predvidoma izključno prihodek občin, bo v njihovem interesu, da bodo podatki, potrebni za odmero davka, pravilno ugotovljeni. To pomeni, da si bodo tudi občine prizadevale, da bodo vsi objekti in zemljišča vpisani v kataster, da se bo pravilno vodil podatek o pravnem režimu na zemljišču, da se bo preko gradbenih dovoljenj dosledno spremljalo nove gradnje ter adaptacije in dograjevanja objektov, ki povečujejo vrednost nepremičnin oz. davčno osnovo. Ker bodo natančne evidence za občino pomenile več prihodkov, bo uvedba davka pomembno prispevala tudi k ureditvi nepremičninskih evidenc.

Člani delovne skupine smo predlagali čimprej sprejetje novega Zakona o davku na nepremičnine, saj bi z njegovo uporabo prenehali veljati zastareli sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja ter pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Menimo, da je ureditev nepremičninskih evidenc nujna, zato podpiramo novo zakonsko rešitev tudi v delu, kjer se ta ureditev predvideva. Ureditev nepremičninskih evidenc je po našem mnenju pogoj za lažje uveljavljanje pravic posameznikov ter učinkovitejše nadzorne postopke.

Posebne razprave, ki bi nasprotovala predstavljenim predlogom članov davčne delovne podskupine ni bilo.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

2. ODSVOJITEV NEPREMIČNINE

2.1. DOHODNINA OD DOBIČKA IZ KAPITALA OB ODSVOJITVI NEPREMIČNIN

Dohodnino od dobička iz kapitala od odsvojitve nepremičnin ureja Zakon o dohodnini – ZDoh-2), ki je začel veljati 1.1.2007.

Obdavčuje se odsvojitve nepremičnine, pridobljene po 1. 1. 2002, ne glede na to, ali je bila nepremičnina odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Za odsvojitve kapitala se šteje vsaka odsvojitve, kot je zlasti prodaja kapitala, dajanje kapitala v dar, zamenjava kapitala.

Davčna osnova je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Davek se izračuna in plača od davčne osnove po 25-odstotni stopnji (to je novost od 1.1.2013 dalje, pred tem je bila davčna stopnja 20 odstotkov). Stopnja davka se zmanjšuje za vsakih pet let imetništva kapitala in znaša po dopolnjenih petih letih 15 odstotkov, po dopolnjenih desetih letih 10 odstotkov in po dopolnjenih petnajstih letih 5 odstotkov. Dohodnine se ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi kapitala po dvajsetih letih imetništva.

Prav tako se ne plačuje 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, ga imel v lasti in tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo. Oprostitve ni mogoče uveljavljati, če je bila nepremičnina uporabljena za dejavnost ali oddajana v najem.

V primeru podaritve kapitala, vključno z neodplačno izročitvijo po izročilni pogodbi, zakoncu ali otroku se ugotavljanje davčne obveznosti lahko odloži. Dobiček se ugotavlja obdarjencu, ko le-ta odsvoji nepremičnino. Za vrednost in datum pridobitve se v tem primeru šteje datum in vrednost nepremičnine v času, ko jo je pridobil darovalec.

Napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine mora davčni zavezanec vložiti v 15 dneh od odsvojitve nepremičnine pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži. Na podlagi napovedi davčni organ izda odločbo o višini dohodnine od dobička iz kapitala v 30 dneh od dneva vložitve napovedi.

V razpravi je bila poudarjena vloga in nadzor nad cenilci vrednosti nepremičnin, ki jih davčni zavezanci uporabljajo za dokazovanje nabavne in odsvojitvene vrednosti.

G. Kožar je na podlagi izkušenj iz njegove dolgoletne prakse poudaril, da pri kapitalskem dobičku pri prodaji nepremičnin in njegovem ugotavljanju za fizične osebe obstaja problem učinkovitega pobiranja davka. Meni, da je problem v objektivizaciji ugotavljanja nabavne in odsvojitvene vrednosti nepremičnine. Davčni zavezanci praviloma dokazujejo nabavno in odsvojitveno vrednost s pomočjo individualnih cenitev, različnih kategorij cenilcev. DURS nima zaposlenih veščakov, ki bi že tekom odmere davka kompetentno zavračali pristrane cenitve. Tako je znašal promet z nepremičninami okrog 1,4 milijarde € v 2007; cene nepremičnin so konstanto rastle od 1.1.2002 do začetka 2008. V primerjavi s temi podatki je obseg pobranih davkov v obdobju od 2008-2012 sorazmerno nizek. G.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Kožar je pojasnil, da se na podlagi njegovih podatkov za vse tiste nepremičnine, ki so bile kupljene v razdobju 2003-2005 praviloma v praksi niti ne plača kapitalskega dobička, ker je vse pokrito s formaliziranimi papirji, ki jih pristojni na DURS vsebinsko ne kontrolirajo.

Davek na kapitalski dobiček potrebuje izpolnitve za obdavčitev diferencialne rente v povezavi s 3g. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih in tudi glede na spremembe stopnje komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč, vključno s stopnjo prostorske ureditve (SPN, IPN, OPPN)

Delovna skupina posebnega predloga sprememb Zakona o dohodnini za davek od dobička iz kapitala od odsvojitve nepremičnin ni oblikovala, prav tako pa ni bilo podanih predlogov na konkreten davek v okviru razprave na okrogli mizi.

2.2. DAVEK NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOСТИ ZEMLJIŠČ

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč ureja Zakon za uravnoteženje javnih financ – ZUJF, ki je začel veljati 31.5.2012.

S tem davkom se obdavči kapitalski dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb za namene tega zakona so 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 dalje, ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj je prišlo do spremembe namembnosti.

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

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).



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Izvajanje zakona zahteva veliko administriranja saj mora davčni zavezanec najprej na občino, kjer dobi potrdilo o šifri in deležu trenutne namenske rabe ter šifro in deležem namenske rabe pred spremembo namembnosti in datumom spremembe namenske rabe. Nato skupaj z občinskim potrdilom na pristojni davčni urad vloži napoved za odmero davka.

Davčni urad pregleda napoved zavezanca in priloge. Izpolni posebni obrazec, zahtevek za izračun PTV s podatki, ki jih povzame iz napovedi zavezanca, potrdila občine in REN. Zahtevek, skupaj s potrdilom občine, z elektronsko pošto pošlje na GURS - Uradu za nepremičnine. V primeru, da je zahtevek popoln in so vsi podatki znani in pravilni, GURS opravi izračun posplošene tržne vrednosti (PTV). Izračun v obliki dogovorjenega obvestila vrne davčnemu uradu. V primeru, da zahtevek ni popoln in manjka podatek o trenutni namenski rabi (delež ali šifra), Urad za nepremičnine zaprosi občino za posredovanje manjkajočega podatka.

Po prejemu odgovora, davčni organ izda odmero odločbo ali pa sklep o ustavitvi postopka, v kolikor transakcija z nepremičnino ni predmet obdavčitve.

V razpravi smo ugotovili, da so potrebne administrativne poenostavitve postopka obdavčitve, posebej pa je bil poudarjen problem oteženega dostopa ter točnost podatkov v obstoječih podatkovnih bazah. V praksi se po izkušnjah nekaterih pogosto dogaja, da skrbniki podatkovnih baz za dostop do podatkov, ki so po naravi podatki javnega značaja, zahtevajo plačilo.

3. PODARITEV ALI DEDOVANJE

3.1. DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA

Davek na dediščine in darila ureja Zakon o davku na dediščine in darila – ZDDD, ki je začel veljati 1.1.2007.

Predmet obdavčitve je premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja dohodnino. Predmet obdavčitve po tem zakonu je tudi premoženje, ki ga pravna oseba prejme od pravne ali fizične osebe kot darilo ali dediščina, ki se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb.

Za premoženje se štejejo nepremičnine, premičnine ter premoženjske in druge stvarne pravice. Med premičnine se štejejo tudi vrednostni papirji in denar. Kot darilo se šteje tudi volilo.

Darilo ali dediščina, ki zajema le premičnine, ni predmet obdavčitve, če je skupna vrednost premičnin nižja od 5.000 EUR.

Zavezanec za davek na dediščine in darila je fizična ali pravna oseba zasebnega prava, ki prejme premoženje na podlagi dedovanja ali darovanja, in tudi fizična oseba, ki prejme premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju oziroma na podlagi darilne pogodbe za primer smrti. Za pravne osebe zasebnega prava po tem zakonu se štejejo: društva, fundacije, skladi, ustanove, zasebni zavodi in gospodarska interesna združenja.

Davčna obveznost nastane pri dediščinah na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju oziroma volila ter pri darilih na dan sprejema darila, tj. ob podpisu pogodbe. Posebnost je pri pogodbah o dosmrtnem preživljanju in pri darilnih pogodbah za primer smrti, pri katerih davčna obveznost nastane na dan smrti preživljanca oziroma na dan smrti darovalca ali darovalke.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Osnova za davek na dediščino in darila je vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja v času nastanka davčne obveznosti po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek.

Pri nepremičninah se kot vrednost premoženja šteje 80% posplošene tržne vrednosti, ugotovljene po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, kakor je določena nepremičnini v registru nepremičnin na dan nastanka davčne obveznosti. Zavezanec ima v roku za pritožbo pravico zahtevati, da se namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnin kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine. V tem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.

Če je davčni zavezanec v obdobju dvanajstih mesecev od istega darovalca ali iste darovalke prejel več daril, se za ugotavljanje davčne osnove vrednosti prejetih daril seštevajo. Rok dvanajstih mesecev začne teči z dnem sprejema prvega darila.

Davčni zavezanec, ki prejme v dar premoženje, od katerega se plača davek, mora prejem darila napovedati na obrazcu v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri davčnem uradu, kjer je vpisan v davčni register. Davčni zavezanec, ki podeduje premoženje, od katerega se plača davek na dediščino in darila, ne vloži davčne napovedi. Odmera davka na dediščino se izvrši na podlagi podatkov pravnomočnega sklepa o dedovanju.

Zavezanec, ki je prejel premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju ali darilne pogodbe za primer smrti, mora to pogodbo prijaviti v 15 dneh od sklenitve pogodbe pri davčnem uradu na območju, kjer je to premoženje ali kjer je zavezanec vpisan v davčni register. Davčno napoved za odmero davka mora zavezanec vložiti v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri davčnem uradu, pri katerem je prijavil pogodbo o dosmrtnem preživljanju ali darilno pogodbo za primer smrti.

Davka na dediščino in darila ne plača dedič ali obdarjenec prvega dednega reda. Z dediči ali obdarjenci prvega dednega reda so izenačeni zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti;

Davčne stopnje so različne glede na dedne redove: II. dedni red (starši, bratje, sestre in njihovi potomci), III. dedni red (dedi in babice) in vse druge osebe. Davek na dediščino in darila se davčnemu zavezancu odmeri z odločbo v 30 dneh po prejemu davčne napovedi oziroma pravnomočnega sklepa o dedovanju.

V razpravi smo ugotavljali, da sklepi o dedovanju, ki jih izdajajo sodišča, pogosto vsebujejo vrednost nepremičnine, ki je bistveno nižja od tržne vrednosti, ker je od tega odvisna višina sodne takse, vendar posebnih predlogov v zvezi s tem, nismo oblikovali.

4. PRODAJA

4.1. DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN

Davek na promet nepremičnin ureja Zakon o davku na promet nepremičnin ZDPN-2, ki je začel veljati 1.1.2007.

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;



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- 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;
- pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestovanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

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 pomet nepremičnin se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan davek na dodano vrednost.

Zavezanec za davek na promet nepremičnin je prodajalec nepremičnine. V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

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

Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine. Prodajna cena nepremičnine je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvarih, 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 všttevajo 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. V tem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.

Davek se plačuje po stopnji 2 % od davčne osnove. 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.

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.

V razpravi smo se dotaknili vprašanja ali bi bilo primerneje z 2 % davkom obremeniti kupca, podobno kot je urejena obdavčitev na Hrvaškem, vendar stališč nismo poenotili z odločitvijo, da se vprašanje odpre v širši razpravi, zato posebnega predloga nismo oblikovali.

Prva tako nismo poenotili stališč glede ustreznosti višine veljavne 2%-ne davčne stopnje. Nekateri razpravljalci so menili, da je stopnja davka na promet nepremičnin med najnižjimi v Evropi in zagovarjali njeno zvišanje, z obrazložitvijo, da bi zvišana davčna stopnja lahko prinesla dodatne vire



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

financiranja države. Spet drugi so temu predlogu odločno nasprotovali, saj bi dvig stopnje zaviralno vplival na obseg transakcij na trgu, zato poenotenega stališča nismo izoblikovali.

5. DAVEK NA DODANO VREDNOST

Davek na dodano vrednost ureja Zakon o davku na dodano vrednost - ZDDV-1, njegove določbe pa dodano pojasnjuje Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost.

Davčni zavezanec

Davčni zavezanec po ZDDV-1 je vsaka oseba, ki *kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost*, ne glede na namen ali rezultat opravljanja te dejavnosti, pri čemer je pod pojem ekonomska dejavnost vsaka proizvodna, predelovalna, trgovska ali storitvena dejavnost, vključno z rudarsko, kmetijsko in poklicno dejavnostjo. Ekonomska dejavnost obsega tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka.

Predmet obdavčitve po ZDDV-1

Po ZDDV-1 so med drugim predmet DDV dobave blaga (kamor spadajo tudi nepremičnine) in opravljanje storitev (kot sta najem in zakup nepremičnin). Kot dobava blaga se v skladu z ZDDV-1 poleg prodaje nepremičnine šteje tudi npr. odtujitev nepremičnine, če je bila zanjo izkoriščena pravica do odbitka DDV, prenos lastninske pravice na nepremičnini, proti plačilu odškodnine, na podlagi zakona ali odločbe državnega organa, finančni lizing, zadržanje nepremičnine ob prenehanju opravljanja dejavnosti...

1. Dobava nepremičnin

DDV se obračuna od:

- *dobave objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni*, če je opravljena, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je opravljena pred potekom dveh let od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve – novi objekti,
- *dobave nezazidanih stavbnih zemljišč*, to je zemljiških parcel, ki so z občinskim prostorskim načrtom namenjene graditvi objektov.

Plačila DDV pa so oproščene naslednje dobave:

- *dobave objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni*, če je opravljena po poteku dveh let od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve – »stari« objekti
- *dobave zemljišč, razen stavbnih zemljišč.*

Zazidano stavbno zemljišče praviloma ni predmet samostojnega prometa, ampak se prodaja skupaj z objektom, ki stoji na njem, in je predmet dobave. Tako se zazidano stavbno zemljišče obdavčuje na



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

enak način kot objekt, ki je postavljen na tem zemljišču. Usodo objekta delijo tiste zemljiške parcele, na katerih objekt stoji.

Datuma začetka prve vselitve oziroma uporabe ni mogoče vezati izključno na pridobitev uporabnega dovoljenja (v praksi se dogaja, da se objekt uporablja pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja), zato je treba ugotavljati dejanski datum vselitve oziroma uporabe objekta (oziroma v konkretnem primeru posameznega poslovnega prostora).

2. Najem ali zakup nepremičnin

Plačila DDV je oproščen najem oziroma zakup nepremičnin (vključno z leasingom), razen:

- nastanitev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kampiranju;
- dajanja v najem garaž in površin za parkiranje vozil;
- dajanja v najem trajno instalirane opreme in strojev;
- najema sefov;

Pravilnik pojasnjuje najem oziroma zakup nepremičnin kot dajanje nepremičnin v najem oziroma zakup. Vključuje tudi dajanje nepremičnin v podnajem.

3. Pravica do izbire za obdavčitev transakcij v zvezi z nepremičninami

Davčni zavezanec, ki opravlja transakcije, za katere je oprostitev DDV določena v ZDDV-1, se lahko dogovori z najemnikom, zakupnikom, leasingojemalcem oziroma kupcem nepremičnine – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, da bo od navedenih transakcij, ki bi morale biti oproščene plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji. Davčni zavezanec tako obračuna DDV v skladu s prvim odstavkom tega člena, če sta z najemnikom oziroma kupcem nepremičnine pred opravljeno dobavo davčnemu organu predložita vsak svojo izjavo v elektronski obliki.

Davčna osnova

Davčna osnova vključuje vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh ali v storitvah), ki ga je prejel ali ga bo prejel dobavitelj od kupca, naročnika ali tretje osebe za to dobavo, vključno s subvencijami, ki so neposredno povezane s ceno takih dobav, če ni z ZDDV-1 drugače določeno. Pri brezplačni odtujitvi nepremičnine, za katero je bil izkoriščen odbitek DDV in pri zadržanju nepremičnine ob prenehanju opravljanja dejavnost pa davčno osnovo predstavlja nabavna cena blaga ali podobnega blaga oziroma lastna cena blaga (ki se določa v skladu z računovodskimi standardi oz. v skladu s predpisi o vodenju poslovnih knjig zasebnikov), določenega v trenutku uporabe, razpolaganja ali zadržanja blaga.

V davčno osnovo se všttevajo, če že niso všteti, trošarine in drugi davki, takse, uvozne in druge dajatve, razen DDV ter postranski stroški, kot so provizije, stroški pakiranja, prevoza in zavarovanja, ki jih dobavitelj ali izvajalec zaračuna kupcu oziroma naročniku storitve. V davčno osnovo pa se ne všttevajo cenovni popusti za predčasno plačilo, cenovni popusti in rabati, odobreni naročniku in obračunani v trenutku dobave ter zneski, ki jih davčni zavezanec prejme od svojega naročnika kot povračilo za izdatke, ki jih je plačal v imenu in za račun naročnika in jih vodi v svojem knjigovodstvu kot prehodne postavke. Davčni zavezanec mora zagotoviti dokazila o dejanskem znesku teh izdatkov in ne sme odbiti morebiti zaračunanega DDV od teh transakcij.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Stopnja DDV

Dobave nepremičnin ter najem ali zakup nepremičnin so obdavčene po splošni davčni stopnji, 20 %.

Navedeno pa ne velja za dobave stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, če so del socialne politike ter obnovo in popravil zasebnih stanovanj, razen materialov, ki predstavljajo bistveni del vrednosti.

S potekom prehodnega obdobja 31. decembra 2010 je bila odpravljena nižja 8,5 % stopnja DDV od stanovanjskih objektov, ki se ne gradijo in dobavljajo v okviru socialne politike. Tako so od 1. 1. 2011 dalje še naprej po nižji davčni stopnji obdavčena:

- stanovanja, stanovanjski in drugi objekti, namenjeni za trajno bivanje, ter deli teh objektov, če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili le-teh ter
- obnova in popravila zasebnih stanovanj, razen materialov, ki predstavljajo bistveni del vrednosti,

medtem ko je dobava in gradnja stanovanj, ki niso del socialne politike, obdavčena po splošni davčni stopnji.

Med te objekte se uvrščajo stanovanjski objekti, če so namenjeni za trajno bivanje in so del socialne politike, ter stanovanjske stavbe za posebne namene, vključno s pripadajočimi deli teh objektov, in sicer pod pogojem, da je njihova dobava, gradnja, obnova ali popravilo zaračunana neposredno investitorju. Opredelitev stanovanjskih stavb za posebne namene je povzeta po opredelitvi v Stanovanjskem zakonu.

Šteje se, da so del socialne politike tista stanovanja, namenjena za trajno bivanje, katerih površina ne presega 120m² v večstanovanjskih hišah oziroma 250m² uporabne površine stanovanja v individualnih hišah.

Po 1. 1. 2011 se še naprej od storitev obnove in popravil vseh stanovanj obračunava DDV po nižji davčni stopnji, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- storitve so zaračunane neposredno investitorju,
- gre za storitve, ki se uvrščajo pod šifro F/GRADBENIŠTVO standardne klasifikacije dejavnosti,
- pri stanovanjih, ki niso del socialne politike, pa je pomembno še, da
 - ne gre za storitve novogradnje in
 - da vrednost dobavljenih materialov ne presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV.

Če v vrednosti obnove in popravil teh stanovanj vrednost dobavljenih materialov presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV, se šteje, da gre za dobavo blaga in ne za opravljanje storitev obnove in popravil. Vendar se to pravilo upošteva le za namene določitve davčne stopnje, ne pa tudi za določitev kraja obdavčitve.

Obračun DDV

Opravljenemu dobavo blaga oziroma opravljenemu storitev davčni zavezanec, identificiran za namene DDV, izkaže v obračunu DDV za davčno obdobje, v katerem je bila dobava opravljena.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Problematika pri obračunavanju in plačevanju DDV-ja:

– določitev zavezanosti za DDV za fizične osebe

Veljavna zakonodaja ne predpisuje natančnih kriterijev za določitev zavezanosti za DDV za fizične osebe, ki prodajo nepremičnine, zato je treba presojeti vsak posamezen primer v odvisnosti od okoliščin primera. Z davčnega vidika se drugače obravnava prodaja nepremičnine, ki jo fizična oseba, ki sicer ne opravlja dejavnosti, prodaja kot zasebno premoženje, in prodaja nepremičnine, ki jo je fizična oseba pridobila z namenom, da jo bo prodala. Na ta način se negotovost davčnih zavezancev povečuje.

Ali neka dejavnost predstavlja *ekonomsko dejavnost* v smislu zakonodaje o davku na dodano vrednost, je odvisno od njene objektivne narave, ki se določi glede na konkretne zunanje okoliščine, glede na objektivno naravo posameznega prometa, pri čemer namen opravljanja za kvalifikacijo dejavnosti ni pomemben niti niso pomembni subjektivni nameni posameznika. Če bi se premoženje lahko po svoji naravi uporabljalo v ekonomske in zasebne namene, bi bilo za ugotovitev, ali se dejansko uporablja zaradi trajnega doseganja dohodka, treba presojeti vse okoliščine njegovega izkoriščanja. V zvezi s tem ni bistveno, kako pogosto davčni zavezanec opravlja primerljive transakcije, pač pa, ali neko premoženje prinaša *trajne dohodke*.

V kolikor se fizična oseba ukvarja z nakupom in prodajo nepremičnin, potem je dolžna obračunavati in plačevati DDV in se zato tudi identificirati za namene DDV.

– določitev, ali gre v konkretnem primeru za najem ali uporabo nepremičnine

Pravilnik v 73. členu določa, da je temeljna značilnost pogodbe o najemu oziroma zakupu nepremičnin (vključno s podnajemom) za namene uporabe 2. točke 44. člena ZDDV-1, da je najemniku oziroma zakupniku za dogovorjeno obdobje (za plačilo) dana pravica neovirano zasedati točno določeno nepremičnino ali njen del, kot da bi bil njen lastnik, in da iz te pravice izključi vsako drugo osebo.

Če storitev nima značilnosti najema oziroma zakupa nepremičnin iz drugega odstavka tega člena, je pa povezana z uporabo oziroma koriščenjem nepremičnine, pri čemer to predstavlja njen postranski oziroma spremljajoči del (na primer: uporaba športnih objektov, rezervacija mize v restavraciji, postavitve prodajnega avtomata znotraj nepremičnine, uporaba WC ...), je obdavčitev take storitve odvisna od vsebine storitve.

Ne glede na navedene določbe, pa je v praksi pogosto težko določiti, ali gre v konkretnem primeru za najem ali uporabo nepremičnine, ki pa je obdavčen z DDV.

Delovna skupina je zato predlagala natančnejšo opredelitev okoliščin in kriterijev v zakonu ali podzakonskem aktu, posebne razprave na predstavljeni predlog na okrogli mizi ni bilo.

Delovna skupina je posebej opozorila, na večkrat v javnosti predstavljeno problematiko, povezano z nadzorom DDV pri prodaji nepremičnin.

- uporaba »missing trader« družb za namene utaje DDV pri prodaji nepremičnin

V postopkih davčnega nadzora Davčna uprava RS v veliki meri ugotavlja, da se utaje DDV pri prodaji nepremičnin, ki so obdavčene z DDV izvajajo z uporabo t.i. »missing trader« družb.

V praksi bi bilo potrebno okrepiti nadzor nad tovrstnimi utajami, saj neplačevanje in utajevanje davkov izkrivlja konkurenco, prodajne cene so na račun utajenega davka v nadaljnjih prometih nepremičnin lahko bistveno nižje. V ta namen bi bilo poleg ostalih ukrepov po mnenju delovne skupine potrebno ustrezno spremeniti zakonodajo in razmisliti o uvedbi obrnjenega dokaznega bremena tudi za prodajo



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

novih nepremičnin (podobno kot je bila dopolnjena zakonodaja leta z uvedbo obrnjene davčne obveznosti pri prodaji nepremičnin, ki pa velja samo za tiste nepremičnine za katere velja opcija obdavčitve (t.j. »stare« nepremičnine).

V zvezi s problematiko »missing trader« družb in v tej zvezi povezanimi utajami DDV ugotavljamo, da davčna uprava sicer izvaja ukrepe, tako zakonske, kot tudi nadzorne mehanizme, vendar je potrebno stremeti k stalnemu izboljševanju nadzornih mehanizmov.

- ***izguba DDV pri finančnem najemu nepremičnin obdavčenih z DDV – problematika predčasnega razdrtja lizing pogodb.***

Po določbah veljavne zakonodaje se od celotne vrednosti predmeta v finančnem najemu, ob izročitvi le-tega najemniku mora obračunati DDV. Glede na to, da je posel finančnega najema namenjen financiranju nabave sredstev večjih vrednosti, posledično to pomeni tudi večje zneske obračunanega DDV, tudi po več milijonov eurov po posameznem poslu (predvsem v primeru finančnega najema nepremičnin).

Že večkrat je bilo javno poudarjeno, da je največje davčno tveganje povezano z izgubami DDV pri finančnem najemu v primerih predčasno prekinjenih pogodb o finančnem najemu, do katerih pride takrat, kadar najemodajalec enostransko ne izpolnjuje obveznosti predpisanih v pogodbi o finančnem najemu (npr. ne plačuje zapadlih obrokov finančnega najema). V tem primeru je pogodba o finančnem najemu samo delno izpolnjena, oziroma je prvotna dobava blaga »odpovedana«, čeprav je bila le-ta nekaj časa ekonomsko realizirana. V tem primeru ne pride do predvidenega pravnega prenosa lastništva na predmetu, ki je v finančnem najemu in se predmet v skladu z določbami pogodbe o finančnem najemu vrne najemodajalcu oziroma ga lahko ta zaseže.

Predčasna prekinitvev pogodbe o finančnem najemu torej pomeni okoliščino, ki v skladu z 68. členom ZDDV-1 vpliva na popravek prvotnega odbitka DDV, ker so se po opravljenem obračunu spremenili dejavniki, ki so bili uporabljeni pri določitvi zneska za odbitek, kot na primer odpovedi nakupov in znižanja cen. V tem primeru najemodajalec za vrednost neizpolnjenega dela pogodbe (v praksi to pomeni praviloma vrednost še nezapadlih obrokov finančnega najema) zniža obveznost za že obračunani DDV, hkrati pa ima najemodajalec obveznost korekcije že izvedenega odbitka DDV. V primeru, če najemodajalec te korekcije (zmanjšanja) že izvedenega odbitka DDV ne izvede oziroma ne plača dolžnega DDV iz tega naslova, pride do neposredne izgube proračunskih prihodkov iz naslova DDV, ker v tem primeru ni zagotovljena nevtralnost sistema DDV.

V zvezi s problematiko utaj DDV pri lizing pogodbah bi bilo po našem mnenju primerno ustrezno spremeniti način obračuna DDV pri sklepanju pogodb finančnega najema in sicer sta menimo, da ustrezni rešitvi sledeči:

- *DDV se ob sklenitvi pogodbe finančnega najema ne obračuna, ampak se obračuna DDV od vsakega posameznega obroka, oziroma*
- *DDV ob sklenitvi pogodbe finančnega najema obračuna prejemnik lizinga – lizingodajalec (t.i. »reverse charge« sistem)*

S predlaganimi spremembami pri prekinitvi lizing pogodb več ne bi prihajalo do popravkov odbitka DDV oziroma popravki ne bi več vplivali na obveznost za plačilo DDV), kar bi po našem mnenju sistemsko rešilo navedeni problem.

Glede na to, da takšna sprememba pomeni odmik od DDV direktive, ki je vezana na odobritev Evropske komisije, bi bilo po našem mnenju primerno, da Ministrstvo za finance prouči predloge sprememb ter na tej podlagi sproži ustrezne postopke.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Za namene učinkovitejšega nadzora kot civilno združenje podajamo pobudo za spremembo zakonodaje oziroma natančnejšo ureditev zadeve v okviru veljavne zakonodaje, na podlagi katere bi morali notarji posredovati določene podatke o prenosu lastninske pravice, sklenjene v notarski obliki, in sicer za vse transakcije z »novimi« nepremičninami in stavbnimi zemljišči, pri katerih je potrebno obračunati DDV. Notarji bi podatke, ki bi jih morali posredovati v evidenco trga nepremičnin, kot enkratno vnos posredovali tudi davčni upravi v elektronski obliki. Z informatizacijo zemljiške knjige je že predlagana uvedba novega načina vpisov v zemljiško knjigo, ki predpisuje obvezno elektronsko vložitev zemljiškoknjžnega predloga. Predlog, da naj bi notarji davčni upravi posredovali navedene podatke, torej ne bi pomenilo dodatnega dela notarjev, saj bodo te podatke po predlogu elektronsko posredovali tudi na zemljiško knjigo. Predlagana rešitev bi pomenila sistemsko zbiranje podatkov, s katerimi država trenutno ne razpolaga, čeprav so nujno potrebni tako za analizo razmer na trgu kot za učinkovitejši nadzor.

Razpravljalci so na okrogli mizi predlagano spremembo podprli.

6. OBDAVČITEV PRIDOBITVE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA S STRANI TUJCEV

Pod kakšnimi pogoji tujci pridobivajo nepremičnine v Republiki Sloveniji

Ustava Republike Slovenije določa, da lahko tujci pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor.

Od 1. maja 2004 – po vstopu Republike Slovenije v Evropsko unijo – lahko državljani Evropske unije pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije brez posebnih omejitev na podlagi vseh pravnih temeljev pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije. Pogoja vzajemnosti tudi ni za državljane Republike Islandije, Kneževine Liechtenstein, Kraljevine Norveške in ZDA. 28. junija 2006 je začel veljati zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatka za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah, ki določa, da fizične in pravne osebe države kandidatke lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, če obstaja vzajemnost. Švicarski državljani lahko od 1. aprila 2006 pridobivajo lastninsko pravico v Republiki Sloveniji pod pogojem, da imajo v Republiki Sloveniji pravico do prebivanja in stalnega prebivališča ali da imajo pravico do prebivanja in jim je nepremičnina potrebna za gospodarsko dejavnost. Upravičeni so tudi do nakupa počitniških namestitev. Državljan vseh drugih držav pa lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije zgolj na podlagi dedovanja pod pogojem vzajemnosti.

Tako lahko tujci pridobivajo nepremičnine z nakupom, na podlagi dedovanja ali darovanja. Pri nakupu nepremičnine kupec ni zavezanec za davek na promet nepremičnin glede na to, da je zavezanec za davek prodajalec. Lahko pa kupec s pogodbo prevzame obveznost plačila davka in postane druga stranka v postopku. Davek se plača po 2 % stopnji od davčne osnove, ki je praviloma prodajna cena nepremičnine. Davek na promet nepremičnin se ne plača, če je bil ob prodaji nepremičnine obračunan davek na dodano vrednost.

Tujci lahko pridobivajo nepremično in premično premoženje tudi na podlagi prejema dediščine ali darila. Kadar je predmet darila nepremičnina, mora zavezanec obdarjenec prejem darila napovedati v 15 dneh od sklenitve pogodbe pri davčnem uradu, na območju katerega leži nepremičnina. Če tujec podeduje nepremičnino, se mu davek odmeri na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki ga davčnemu organu posreduje sodišče. Davčna osnova je prometna vrednost podedovanega ali podarjenega premoženja. Plačila davka so oproščeni dedič oz. obdarjenec prvega dednega reda



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

(zakonec, otroci, vnuki) kot tudi zunajzakonski partner, 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 in vrednost premoženja po progresivni lestvici: a) drugi dedni red (starši, bratje, sestre in njihovi potomci) 5 do 14 odstotkov; b) tretji dedni red (dedi in babice) 8 do 17 odstotkov; c) vse druge osebe 12 do 39 odstotkov.

V primerih, ko so državljani in pravne osebe bivše SFRJ izpolnjevali vse pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v pristojno Zemljiško knjigo pred 31. 12. 1990 (vendar pa vpis ni bil realiziran oziroma postopek vpisa v zemljiško knjigo ni bil začet) v sedaj začelih postopkih vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo, v skladu s Sporazumom o vprašanih nasledstva (Ur. l. RS, št. 71/02, ki velja za vse države podpisnice - vse države bivše Jugoslavije) in je stopil v veljavo dne 2. 6. 2004, ni potrebno prilagati odločbe o ugotavljanju vzajemnosti. Ob tem morajo biti izpolnjeni naslednji pogoj, in sicer: stranka mora ob začetku postopka vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo predložiti dokazno listino (najpogosteje gre za prodajno pogodbo), iz katere je razviden veljavni zavezovalni in razpolagalni pravni posel - z veljavnim zemljiškoknjžnim dovolilom po tedanjih predpisih. Iz česar, da nepremičnine, ki so jih stranke pridobile z veljavnim pravnim poslom pred 31. 12. 1990, ne morejo biti predmet postopka ugotavljanja vzajemnosti, ker je pravni temelj pridobitve lastninske pravice na teh nepremičninah nastal pred tem datumom.

V primerih, ko so državljani in pravne osebe bivše SFRJ že solastniki nepremičnin, ne potrebujejo odločbe organa, če gre za spremembo (povečanje) tega deleža na isti nepremičnini.

Davčne obveznosti tujcev kot lastnikov nepremičnin

Tujci, lastniki nepremičnin v Republiki Sloveniji, so tako kot vsi lastniki (državljani RS) zavezanci za plačilo davka od premoženja v skladu z določili Zakona o davkih občanov (le fizične osebe) in zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (fizične in pravne osebe) v skladu z določili Zakona o stavbnih zemljiščih in občinskih odlokih o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Tujci (fizične in pravne osebe) so prav tako zavezani za plačilo davka na nepremično premoženje večje vrednosti.

Davčne obveznosti ob prodaji nepremičnine

Če lastnik nepremičnine tujec proda nepremičnino, je zavezanec za davek na promet nepremičnin v skladu z določbami zakona o davku na promet nepremičnin. V primeru, da tujec fizična oseba proda ali kako drugače odsvoji nepremičnino, ki jo je pridobil po 1. januarju 2002, je zavezan tudi k ugotavljanju dobička iz kapitala po določbah zakona o dohodnini. Ravno tako je zavezanec (fizična ali pravna oseba) za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč po zakonu za uravnoteženje javnih financ, kadar prodaja zemljišče, ki se ob odsvojitvi šteje za zemljišče za gradnjo stavb.

Delovna skupina posebnih rešitev in predlogov v zvezi obdavčitvijo nepremičnin v prometih s tujci ni oblikovala, prav tako se posebni predlogi niso oblikovali v razpravi.

V razpravi se je pokazala tudi potreba po spremembi veljavnega načina plačevanja komunalnega prispevka, ki ga davčna podskupina ni obravnavala, saj se ne šteje za davek. V razpravi je bilo poudarjeno, da se v nadaljevanju pripravi problematika ter predlogi sprememb, ki se bodo obravnavali na podoben način.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Davčna delovna podskupina:

Kožar Anton
Lavrač Ivo
Pirkmajer Edo
Podgoršek Jože
Šircelj Mojca