



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH, CARINSKIH
IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja

T: 01 369 67 17

F: 01 369 67 19

E: gp.mf@gov.si

www.mf.gov.si

Urad Vlade RS za komuniciranje
Gregorčičeva ulica 25
SI - 1000 Ljubljana
e-pošta: gp.ukom@gov.si

Številka: 429-127/2013/2

Datum: 7. 5. 2013

Zadeva: Predlagam.vladi.si predlog 4390: predlagam obdavčitev vsake tretje in naslednje zazidljive gradbene parcele

Spoštovani.

Preko spletne strani predlagam.vladi.si nam je bil posredovan predlog, ki se nanaša na dodatno obdavčitev zazidljivih gradbenih parcel. Predlagatelj ugotavlja, da je v okviru urbanega okolja, kjer prebiva, kar nekaj lastnikov več komunalno opremljenih zazidljivih parcel, ki pa že vrsto let ostajajo nepozidane, se zaraščajo in s tem kazijo okolico. Predlagatelj meni, da je nekaj lastnikov več takih parcel kupilo iz špekulativnih razlogov in da bi jih bilo treba s primerno obdavčitvijo spodbuditi k prodaji ali pozidavi. Meni, da je primerno, da se posameznemu lastniku pusti neobdavčeni prvi dve zazidljivi parceli, tretjo in vse naslednje, pa visoko obdavči.

Strinjamo se s predlagateljem, da bi politika upravljanja s prostorom načeloma morala stremeti k racionalnemu načrtovanju rabe prostora z omejevanjem obsega zemljišč s spremenjeno namembnostjo v zemljišča za gradnjo stavb tako, da se v prostorskih načrtih načrtuje njihov obseg glede na realne trenutne in razvojne potrebe. Obenem pa bi morala tudi stremeti za tem, da se taka zemljišča čim prej spravijo v namensko funkcijo, da se torej pozidajo. V veljavnem sistemu javnih dajatev že obstajajo nekatere dajatve, ki poleg osnovnega fiskalnega cilja zasledujejo tudi splošno koristen cilj spodbujanja racionalnega upravljanja s prostorom. Tako Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo in 58/12) investitorju ob vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja nalaga plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti. Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12-ZPIZ, 104/12-ZIPRS1314 in 105/12) je leta 2012 uveljavil davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti, s katerim se je želelo dodatno obdavčiti dobičke, dosežene ob prodaji zazidljivih stavbnih zemljišč, ki pogosto izvirajo tudi iz špekulativnih pridobitev takih parcel. Dobiček od prodaje zemljišč je, kadar je prodajalec fizična oseba, sistemsko obdavčen tudi z dohodnino. Zazidljiva zemljišča (nepozidana stavbna zemljišča) pa so pod določenimi pogoji zazidljivosti in komunalne opremljenosti (pogoje določata Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov) obdavčena tudi z letno dajatvijo na uporabo in sicer z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: NUSZ). NUSZ se odmerja za nezazidana stavbna zemljišča na območjih, ki jih določi občina. Višina nadomestila ne sloni na podatku o posplošeni

tržni vrednosti iz registra nepremičnin, ampak jo samostojno določi vsaka občina za svoje območje. Občina torej sama določi višino obremenitve, za katero meni, da bo izpolnila tako fiskalni cilj (zagotovila dovolj prihodkov občine iz tega vira) kot odigrala vlogo spodbujevalca občinske politike v zvezi z zazidljivimi zemljišči (spodbudila promet, v času recesije, ko po takih zemljiščih ni povpraševanje, ne bo preveč obremenila lastnikov takih zemljišč itd.).

NUSZ že ima vlogo inštrumenta, kot ga predlaga predlagatelj nove obdavčitve, le da ne omogoča razlikovanja med prvim in naslednjimi zemljišči v lasti posameznega lastnika. Načeloma v okviru sistema javnih dajatev razlikovanja, kot ga predlaga predlagatelj ukrepa, tudi ni primerno podpreti, saj bi lahko pomenil neenakopravno obravnavo zavezancev (ali razlikovati zavezance po družinskem statusu, kako upoštevati solastništvo itd.). Se pa v okviru priprave rešitev za nov zakon o davku na nepremičnine, ki bo nadomestil NUSZ, razmišlja o spodbujanju racionalnega ravnanja z nepremičninami. K temu bo lastnike spodbudila že sama davčna osnova – vrednost nepremičnine, kot jo izkazuje register nepremičnin – ki je za zazidljiva zemljišča (zemljiščem za gradnjo stavb) bistveno višja kot za druga zemljišča. Seveda ob predpostavki, da občine, ki so skrbnice podatkov o namenski rabi prostora, te podatke tekoče sporočajo v register nepremičnin, saj je posplošena tržna vrednost odvisna od pravilnosti podatkov o vrsti namenske rabe, za posredovanje katerih pa je pristojna občina. Pričakovati je, da bodo z uvedbo davka na nepremičnine te podatke občine začele poročati bolj dosledno, saj bodo s tem neposredno vplivale na svoje davčne prihodke.

Obenem se v okviru davka na nepremičnine razmišlja tudi o dodatnem ukrepu povišanja davčne stopnje za zemljišča za gradnjo stavb, za katera se v doglednem času od določitve namenske rabe ne bo začelo z aktivnostmi za gradnjo.

S spoštovanjem,

1
2
Pripravila:
mag. Neva Žibrik
sekretarka



Jožica Kastelic
vodja sektorja