



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH,
CARINSKIH IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

Sektor za davčni in carinski sistem

Župančičeva 3, p.p.644a, 1001 Ljubljana

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
elektronska pošta: gp.ukom@gov.si
On Behalf Of predlagam.vladi@gov.si

Številka: 092-338/2013/

Datum: 13.12.2013

Zadeva: Predlagam.vladi.si predlog 5120-353: Nepremičninski davek – evidence nepremičnin

<http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/5120-353>

Spoštovani,

preko spletne strani predlagam.vladi.si nam je bil posredovan predlog, ki se nanaša na evidence nepremičnin. Predlaga se, da Vlada RS zaveže vse občine in ministrstva, da z angažiranjem vseh zaposlenih v državni upravi oblikujejo delovne skupine ter nemudoma vzpostavijo evidenco, kakor jo predpisuje Zakon o računovodstvu, uskladijo evidenco v zemljiški knjigi z dejanskim stanjem in na ta način zagotovijo pravo osnovo za nepremičninski davek. Hkrati se tudi predlaga, naj bo za odmero davka na nepremičnine merodajna evidenca zemljiška knjiga in ne register nepremičnin. Občine in ministrstva (ter posledično javni zavodi, javna podjetja oz. izvajalci gospodarskih javnih služb) pretežno nimajo vzpostavljene knjigovodske evidence nepremičnin v obliki, kot to predpisuje Zakon o računovodstvu, zato lastništvo nepremičnin ni vpisano v zemljiško knjigo ali pa evidenca v zemljiški knjigi in poslovnih knjigah ne ustreza dejanskemu stanju, ki naj bi bil odraz pogodb in zakonov. Vaše navedbe smo preučili z vidika naših pristojnosti in vam sporočamo naše stališče:

Pri oblikovanju določb Zakona o davku na nepremičnine se je pripravljavec zakona odločil, da bo obdavčitev nepremičnin vezal na podatke o nepremičninah, njihovih lastnostih in pripisani posplošeni tržni vrednosti, kot je evidentirana v registru nepremičnin. V letih od 2005 do danes so se namreč operativno vzpostavile enotne in sistemsko vzdrževane evidence o nepremičninah in o trgu nepremičnin ter razvil sodoben sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, kar vse omogoča, da se obdavčitev nepremičnin posodobi v smeri določanja davčne osnove na podlagi tržne vrednosti, določanja predmeta obdavčitve in zavezanca na podlagi enovitih evidenc ter avtomatizacije odmere davka na nepremičnine. V letih 2008 in 2009 je bil na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin vzpostavljen register nepremičnin kot sistemska javna evidenca o dejanskem stanju nepremičnin, ki predstavlja evidenco z najbolj ažurnim stanjem podatkov o zemljiščih s pripadajočimi stavbami v Sloveniji in to tako za lastništvo fizičnih kot za lastništvo pravnih oseb ter občin in države. Na podlagi uveljavitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin pa je bilo vzpostavljeno

sistematično spremljanje podatkov o trgu nepremičnin ter razvit sistem množičnega vrednotenja. Register nepremičnin je bil preverjan in dopolnjevan s postopkom javne razgrnitve, kasneje pa se je ponovno preverjal skozi obveščanje lastnikov nepremičnin o podatku o posplošeni tržni vrednosti njihovih nepremičnin, izračunani po metodah množičnega vrednotenja. Skozi obveščanje so lastniki lahko preverili primernost podatka o posplošeni tržni vrednosti za svoje nepremičnine, obenem pa so imeli tudi možnost, da preverijo in popravijo oziroma posodobijo tudi podatke o svojih nepremičninah. Po zaključenem postopku obveščanja so imeli lastniki nepremičnin možnost ugovora na vrednost svojih nepremičnin in na določene podatke o teh nepremičninah. Posplošena tržna vrednost nepremičnin se že uporablja za številne različne javne namene. Kot osnova določanju davčne osnove se upošteva pri odmeri davka na promet nepremičnin, davka na dediščine in darila ter davka na nepremično premoženje večje vrednosti. Ocenjuje se, da so izpolnjeni vsi pogoji za uvedbo sodobnejšega sistema obdavčitve nepremičnin, davka na nepremičnine in to na podlagi enotne primerljive evidence, registra nepremičnin.

Po metodologiji množičnega vrednotenja se praviloma posplošena tržna vrednost ocenjuje kot ocena vrednosti, ki od dejanskih tržnih cen podobnih nepremičnin ne odstopa več kot to določajo merila množičnega vrednotenja, urejena v Pravilniku o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin. S pravilnikom se določa, da je posplošena tržna vrednost za posamezno nepremičnino primerno določena, kadar se ta določi z upoštevanjem cene in vrednostne ravni, v kateri je povprečno razmerje med cenami časovno prilagojenih transakcij in z modelom ocenjenimi vrednostmi istih nepremičnin med 0,8 in 1,2. Zakon o davku na nepremičnine sistemsko določa, da je davčna osnova 100 % posplošene tržne vrednosti ob zavedanju, da je ta podatek lahko glede na realno tržno vrednost za 20 % podcenjen ali precenjen. Vendar je statistična zanesljivost ocene, določene z modeli vrednotenja, za vse nepremičnine enaka. Določa se tudi prehodno obdobje, ko se bo kot davčno osnovo za stanovanjske nepremičnine upoštevalo 80 % (v letu 2014) oz. 90 % (v letu 2015) posplošene tržne vrednosti.

Poleg tega se ocenjuje, da so posplošene tržne vrednosti dovolj kakovosten približek tržne vrednosti nepremičnin, s čimer se zagotavlja pravičnost obdavčitve v skladu s ciljem, da se obdavčuje nepremičnina glede na njihovo ekonomsko sposobnost. Metode množičnega vrednotenja nepremičnin so namreč enake kot metode posamičnega ocenjevanja z razliko, da se za namene množičnega vrednotenja za vse nepremičnine upoštevajo enaki osnovni podatki (bistvene značilnosti nepremičnin, ki vplivajo na vrednost, kot so lokacija, velikost, kakovost, starost itd.). Torej se z metodami množičnega vrednotenja ugotavlja nekakšna standardizirana ocena vrednosti.

Pojasnjujemo tudi, da se je tudi med pripravo zakona o davku na nepremičnine posebno pozornost posvečalo zagotavljanju pravilnosti podatkov v registru nepremičnin. V ta namen zakon za leto 2014 določa ponovno obveščanje vseh lastnikov nepremičnin o podatkih o njihovih nepremičninah, kot se vodijo v registru nepremičnin. Do 1. februarja 2014 bo geodetska uprava vsem lastnikom poslala obvestila, v katerih bo za vsako nepremičnino navedla vse podatke, posplošeno tržno vrednost in informativni izračun davka ob upoštevanju zakonskih stopenj. Lastniki bodo lahko do konca marca te podatke urejali, davek se bo v letu 2014 namreč odmeril na

podlagi podatkov, ki bodo v registru nepremičnin evidentirani na dan 1. april 2014. Nadalje se v tej zvezi v zakonu podrobno določa postopek in posledice pritožbe na odmerno odločbo. Ureja se namreč, da je spremenjene podatke o nepremičnini in lastniku oz. zavezancu mogoče uveljaviti tudi skozi pritožbo v tekočem letu. Zakon o davku na nepremičnine nazadnje vsebuje tudi kazenske določbe z določitvijo globe v primerih, če zavezanec v register nepremičnin oziroma v evidenco trga nepremičnin ne sporoči popolnih in pravilnih podatkov.

Z vidika načela enakopravne obravnave in seveda ob predpostavki, da so podatki o nepremičninah v REN pravilni, se torej ocenjuje, da je sistem množičnega vrednotenja dovolj kvaliteten, da zagotavlja primerljivost in pravičnost obdavčitve, zato predlog štejejo kot neustrezen.

S spoštovanjem,

SKW
Pripravila:
Špela Kač
podsekretarka

Jožica Kastelic
Jožica Kastelic
vodja sektorja



Vročiti:
- naslovníku
- arhiv

V vednost:
- Služba za odnose z javnostmi MF, tu