



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: 423-33/2013/

Datum: 14.2.2013

Zadeva: **PREDLOG 4155-45: Obdavčenje nepremičnin**
<http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/4155-45>

Spoštovani,

preko spletne strani predlagam.vladi.si nam je bil posredovan predlog, ki se nanaša na obdavčitev nepremičnin. Predlaga se, da se iz obdavčitve premoženja / nepremičnin izvzame tiste nepremičnine, v katerih ljudje stalno prebivajo oziroma se zanje uporabi najnižja možna davčna stopnja. Predlagatelj meni, da bi morale biti nepremičnine, v katerih ljudje prebivajo stalno, obdavčene nižje od ostalih nepremični, tudi tistih, za katere se predvideva, da bodo obdavčenja proste (kmetijski, verski, kulturni objekti ipd.). Nasprotno bi morali biti obdavčeni prav ti objekti, le objekti namenjeni stalnemu bivanju ljudi, bi morali biti davka prosti. Vaš predlog smo preučili z vidika naših pristojnosti in vam sporočamo naše stališče:

Veljavna zakonodaja s področja obdavčitve posedovanja nepremičnin v Sloveniji zajema davek od premoženja fizičnih oseb ter davek na nepremično premoženje večje vrednosti. V veljavnem pravnem sistemu obstaja še nekaj dajatev, ki imajo po namenu vlogo davka na nepremičnine oziroma dopolnjujejo obstoječ davčni sistem. To sta nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest.

Z davkom od premoženja se v Republiki Sloveniji obdavčuje nepremično premoženja fizičnih oseb. Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ter prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davek plačujejo lastniki oziroma uporabniki premoženja ne glede na to ali ga uporabljajo sami ali ga dajejo v najem. Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek in rekreacijo. Vrednost je določena na podlagi meril upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve in na način, ki ga določi občina. Sistem davka od premoženja daje davčnemu zavezancu znatno olajšavo in sicer znižanje davčne osnove, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, ugotovljene na podlagi izračuna davčne osnove, ob izpolnjenem pogoju, da lastnik ali njegovi družinski člani v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bivajo v stanovanjskih prostorih. Znižanje ne velja za prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davek od premoženja, ki se plačuje na posest stavb, se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in

invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki so razglašene za kulturni oziroma zgodovinski spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati. Začasno (za 10 let) so oproščeni plačila davka od premoženja tudi prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž ter lastniki popravljenih in obnovljenih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost teh stavb povečala za več kot 50 %. Oprostitev davka ne velja za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, četudi so sestavni del stanovanjske stavbe. Zakon pozna tudi posebno olajšavo za velike družine in sicer se davčnemu zavezancu z več kot 3 družinskimi člani, ki živijo z njim v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in vsakega nadaljnjega družinskega člana. Davčne stopnje so progresivne in sicer različno glede na namen uporabe. Za stanovanjske stavbe je predpisana davčna stopnja v višini od 0,10 % do 1 %, odvisno od njihove vrednosti, za prostore za počitek in rekreacijo se ta stopnja giblje od 0,20 % do 1,50 %, medtem ko je za poslovne prostore davčna stopnja določena od 0,15 % do 1,25 %. Za poslovne prostore, ki se ne uporabljajo za opravljanje dejavnosti in niso dani v najem, se davčna stopnja poveča za 50 %.

Z davkom na nepremično premoženje večje vrednosti se je dodatno obdavčilo nepremično premoženje večje vrednosti, ki je v lasti istega lastnika in ni v poslovni funkciji. Zakonska meja za določitev premoženja večje vrednosti določa nepremičnine v lasti enega lastnika, katerih skupna vrednost znaša najmanj 500.000 evrov. Davek se uvaja kot začasen ukrep, zato se odmeri do vključno leta 2014. Za določitev vrednosti nepremičnine se upošteva posplošena tržna vrednost iz registra nepremičnin. Iz obdavčitve so generalno izvzete vse poslovne in industrijske nepremičnine ter nepremičnine, ki služijo javni rabi. Davčna stopnja je odvisna od skupne vrednosti nepremičnega premoženja posameznega lastnika in je progresivna.

Nadomestilo za uporabo stavbnih se plačuje za stavbna zemljišča na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Območja, za katera se plačuje nadomestilo in višino nadomestila določi občina. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorsko izvedbenem načrtu določen za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča pa se plačuje od stanovanjske površine oziroma poslovne površine stavbe. Nadomestila se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost. Nadomestila je na lastno zahtevo za dobo 5 let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča. Oprostitev ali delna oprostitev se nanaša tudi na občane z nižjimi dohodki ali občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav, če je tako predpisala občina. Zavezanec za plačila nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest je direkten namenski prihodek proračuna lokalnih skupnosti, namenjen kritju stroškov vzdrževanja gozdnih cest kot dela občinske cestne infrastrukture. Plačujejo jo lastniki gozdov na območjih, ki so po podatkih zavoda za gozdove odprta z gozdnimi cestami. Zavezanci so fizične in pravne osebe, ki so kot lastniki vpisani v zemljiškem katastru, torej formalni imetniki razpolagalne pravice na zemljišču. Osnova za odmero pristojbine je katastrski dohodek zemljišč, stopnja pa znaša 9,4 % osnove, razen za Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, za katerega je stopnja višja in sicer 12,8 %, odmerja pa se ravno tako od katastrskega dohodka.

Danes se torej stanovanjske nepremičnine, v katerih biva lastnik, za namene različnih dajatev obravnavajo različno. Za namene davka od premoženja se iz obdavčitve izvemajo, za namene nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč pa se v celoti obdavčujejo, ne glede na namen uporabe stanovanja in ne glede na to, ali je stanovanje zasedeno. Nova davčna zakonodaja, ki je še v pripravi, je usmerjena v bolj poenoteno in pravičnejšo ureditev obdavčitve nepremičnin ter sledi konceptu protikriznega davka, saj hoče načeloma obdavčiti vse nepremičnine glede na njihovo vrednost. Eden poglobitvenih razlogov za uvedbo davka na nepremičnine je tudi poenotenje sistema obdavčitve nepremičnin z obdavčitvijo vseh nepremičnin, ne glede na rabo in vrsto lastništva. Med predlogi je več rešitev, tudi rešitev, da se uvede nižja davčna stopnja za nepremičnine, v katerih lastnik stalno prebiva ali jo na podlagi pogodbe, ki je evidentirana v evidenci trga nepremičnin, daje v najem. Vaš predlog, ki se nanaša na nižjo obdavčitev nepremičnin, v katerih se stalno prebiva, tako že obstaja kot ena možnih rešitev, vendar dokončnih odločitev glede obdavčitve nepremičnin še ni, zato vam tudi konkretnjšega odgovora na vašo pobudo v tem trenutku ne moremo dati.

S spoštovanjem,



Pripravila:
Špela Kač
podsekretarka

Vročiti:
- naslovniku
- arhiv

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

