



ZU-MA poslovne storitve d.o.o.,
Prešernova 54, SI -1235 Radomlje

OBVESTILO STRANKAM

12.12.2013

Zakon o davku na nepremičnine

V UL 101/13 dne 09.12.2013 je bil objavljen Zakon o davku na nepremičnine, ki bo pričel veljati s 01.01.2014. Naj na kratko predstavim temeljne postavke tega zakona :

- Z davkom se obdavčijo nepremičnine na območju Republike Slovenije, kot so po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, določene v registru nepremičnin.
- Davčni zavezanec ali davčna zavezanka (v nadaljnjem besedilu: **davčni zavezanec**) je *fizična ali pravna oseba*, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine.
- V primeru solastnine ali skupne lastnine na nepremičnini je davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Če solastniški deleži v registru nepremičnin enemu ali več solastnikom niso določeni, se za potrebe tega zakona šteje, da so enaki.
- davčni zavezanec:
 - za nepremičnine v finančnem najemu je fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin evidentirana kot lizingojemalec,
 - za nepremičnine, na katerih je v zemljiško knjigo, skladno z določbami zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja, vpisana osebna služnost je imetnik osebne služnosti,
- Davčna osnova je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. januarja leta, za katero se odmerja davek.

- **Davčne stopnje znašajo:**

1. za stavbe ali dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo:

- 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine;
- 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine;

- 0,75 % za poslovne in industrijske nepremičnine, razen energetskih nepremičnin;
- 0,40 % za energetske nepremičnine;
- 0,30 % za kmetijske stavbe;
- 0,50 % za druge stavbe.

2. za zemljišča brez stavb:

- 0,15 % za kmetijska zemljišča;
 - 0,07 % za gozdna zemljišča;
 - 0,75 % za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo;
 - 0,40 % za zemljišča za namene energetike;
 - 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb;
 - 0,50 % za ostala zemljišča;
 - 0,15 % za zemljišča za stanovanjsko rabo (funkcionalna zemljišča).
- davčna osnova za stanovanjske nepremičnine **za leto 2014** znaša 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.
 - Za **rezidenčno stanovanjsko nepremičnino** se šteje nepremičnina, ki se v skladu s seznamom iz Priloge I tega zakona po modelu in šifri dejanske rabe uvršča med stanovanjske nepremičnine in ima v njej na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče, oziroma zavezanec, ki ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov oziroma skupnih lastnikov, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika oziroma idealni delež skupnega lastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče.
 - Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu. Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne
 - za rezidenčne in nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, katerih vrednost presega 500.000 eurov, se davčna stopnja za vrednost nad 500.000 eurov **poveča** za 0,25 odstotne točke.
 - Davek **odmeri** davčni organ z odločbo, ki jo izda po uradni dolžnosti najkasneje do 15. aprila leta, za katero se davek odmerja. Ne glede na zakon, ki ureja davčni postopek, se odločbe, sklepi in drugi dokumenti, izdani v postopku odmere davka na nepremičnine, vročajo z navadno vročitvijo. Vročitev je opravljena 15. dan od dneva odpreme.

- Davčni zavezanci - **fizične osebe** plačujejo davek v največ štirih zaporednih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 20. junija, drugi 20. avgusta, tretji 20. oktobra in četrti 20. decembra leta, za katero se odmerja davek. Davek se plačuje v **dveh enakih obrokih**, če znesek davka za plačilo ne presega 200 eurov, v **treh enakih obrokih**, če je znesek davka od 200 in 400 eurov ter v **štirih enakih obrokih**, če znesek davka presega 400 eurov. Ne glede na prej navedeno plačujejo v **letu 2014** fizične osebe davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014 in četrti 15. novembra
- Davčni zavezanci - **pravne osebe** plačujejo davek v največ sedmih zaporednih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 20. junija, drugi 20. julija, tretji 20. avgusta, četrti 20. septembra, peti 20. oktobra, šesti 20. novembra in sedmi 20. decembra leta, za katero se odmerja davek. Davek se plačuje v dveh enakih obrokih, če znesek davka za plačilo ne presega 2.000 eurov, v treh enakih obrokih, če je znesek davka za plačilo od 2.000 do 4.000 eurov, v štirih enakih obrokih, če je znesek davka od 4.000 do 6.000 eurov in v sedmih enakih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov. Ne glede na prej navedeno v letu 2014 pravne osebe davek v največ petih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014, četrti 15. novembra 2014 in peti 15. decembra 2014. Pravne osebe v letu 2014 plačujejo davek v petih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov.
- Zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine je dovoljena **pritožba** v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek.
- Geodetska uprava najkasneje do 1. februarja 2014 vsem lastnikom nepremičnin in vsem drugim davčnim zavezancem, določenim na podlagi tega zakona, v skladu s postopkom, ki je predpisan za poskusni izračun vrednosti nepremičnin po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, pošlje **obvestila** o podatkih o nepremičninah, posplošeni tržni vrednosti, ki je pripisana nepremičninam na dan priprave obvestila, s pripisanim informativnim podatkom o davčnih stopnjah in o izračunanem davku na nepremičnine.
- Podatki, ki bodo v registru nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin **evidentirani po stanju na dan 1. aprila 2014, bodo uporabljeni za odmero davka za leto 2014.**

V prilogi tega dopisa je dodana priloga 1, ki vam bo omogočila preračun bodoče obdavčitve na osnovi podatkov, ki jih že posedujete iz naslova prvega vrednotenja nepremičnin.

Lep pozdrav!

ZU-MA d.o.o.

Marina Zupančič

