

DAVEK NA NEPREMIČNINE

Spoštovani občani.

S 1. januarjem je začel veljati Zakon o davku na nepremičnine (Ur. list RS št. 101/2013), ki uvaja povsem nov sistem odmere davka na nepremičnine. Z novim zakonom prenehajo veljati: davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, pristojbina za vzdrževanje gozdih cest in začasni davek na nepremično premoženje večje vrednosti.

S sprejemom Zakona o davku na nepremičnine slovenske Občine nimajo več pristojnosti za določanje meril in pogojev za odmero davka na nepremičnine, saj so merila (davčna osnova, davčne stopnje, davčni zavezanci, druga merila) v celoti določeni v zakonu.

Nov davek si delita država in občina v polovičnem deležu. Nov davek bo bistveno višji od sedanjega ključne dajatve – nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. V povprečju bo davek na ravni države 2 krat višji od nadomestila, vendar pa bodo razlike lahko zaradi neprimerljivega sistema in drugačnih meril za posameznika in v posamezni občini tudi bistveno drugačne.

Davčni zavezanec

Davčni zavezanec za plačilo davka je praviloma lastnik, zakon pa določa tudi druge primere (upravljavci, imetniki osebne služnosti, neposredni uporabniki, lizingojemalci, agrarne skupnosti, najemniki denacionaliziranih stanovanj).

Davčne stopnje

Z zakonom so določene naslednje davčne stopnje:

Za stavbe ali dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo		Za zemljišča brez stavb	
0,15%	za rezidenčne stanovanjske nepremičnine	0,15%	za kmetijska zemljišča
0,50%	za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine	0,07%	za gozdna zemljišča
0,75%	za poslovne in industrijske nepremičnine, razen energetskih nepremičnin	0,75%	za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo
0,40%	za energetske nepremičnine	0,40%	za zemljišča za namene energetike
0,30%	za kmetijske stavbe	0,50%	za zemljišča za gradnjo stavb
0,50%	za druge stavbe	0,50%	za ostala zemljišča
+0,25%	za rezidenčne in nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, katerih vrednost presega 500.000 EUR	0,15%	za zemljišča za stanovanjsko rabo (funkcionalna zemljišča)

Občine lahko davčne stopnje, v delu, ki pripada občini, poveča ali zmanjša za največ 50%. Določba ne velja za leto 2014, v letih 2015 in 2016 pa lahko občine davek samo povečajo.

Davčna osnova

Z novim davkom na nepremičnine bodo zajete skoraj vse nepremičnine. Za razliko od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se je odmerjal le za stavbe in stavbna zemljišča, bodo tokrat prvič obdavčena tudi kmetijska in gozdna zemljišča.

Davčno osnovo predstavlja posplošena tržna vrednost, kot je pripisana posamezni nepremičnini v registru nepremičnin. Za leto 2014 bo davek odmerjen na podatke veljavne na dan 1. april 2014, za naslednja leta pa na dan 1. januar tekočega leta.

V letu 2014 in 2015 velja še posebno znižanje davčne osnove za stanovanjske nepremičnine in sicer za leto 2014 v višini 80% posplošene tržne vrednosti in v letu 2015 90% posplošene tržne vrednosti.

Znižanje davka za posebne kategorije zavezancev

Zakon predvideva znižanje davka:

- za 50% za zavezance, ki so upravičeni do prejemanja denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka (po uradni dolžnosti)
- za 30% za zavezance invalidne osebe, ki se gibljejo s pomočjo invalidskega vozička oziroma zavezance, ki živijo v skupnem gospodinjstvu z invalidno osebo (na podlagi odločbe ZZZS)

Oprostitve

Oprostitve davka so z zakonom zelo omejene. Vezane so na tuja predstavništva, mednarodne organizacije, inštitucije EU, humanitarne organizacije, javno dobro, kulturne spomenike, sakralne objekte, varovalni gozdovi, gozdni rezervati in gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja in neplodna zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 (nerodovitno ali nedostopno) in 6000 (zemljišča, prekrita z golimi skalami, peščene plaže in sipine, prodnate površine ob oziroma v vodotokih, melišča).

Z vidika posameznikov je posebej pomembna oprostitev za javno dobro. Ker javno dobro (predvsem javne ceste) v veliki meri še ni lastniško urejeno in vpisano v zemljiško knjigo, zakon predvideva, da se kot oprostitev za javno dobro, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, upošteva:

- zmanjšanje davčne osnove za delež površine zemljišč pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnicami, določenih na podlagi zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture ali banke cestnih podatkov pri ministrstvu, pristojnemu za infrastrukturo;
- zmanjšanje davčne osnove za delež površine zemljišč, ki so v registru nepremičnin evidentirana z dejansko rabo vodna zemljišča.

Obvestilo o podatkih o nepremičninah z informativnim izračunom davka

Predvidoma v sredini februarja bo Geodetska uprava vsem davčnim zavezancem poslala informativni izračun davka na nepremičnine. Predlagamo, da vsi zavezanci ponovno natančno pregledate informativni izračun in predvsem pravilnost podatkov o nepremičnini. Če podatki ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi, jih lahko spremenite:

- z uporabo spletne aplikacije »Spreminjanje podatkov registra nepremičnin«,
- z izpolnitvijo obrazca za prijavo podatkov,
- z obiskom geodetske pisarne (Geodetska uprava Domžale, Ljubljanska cesta 80, Domžale).

Podatke bo možno spreminjati do 31. marca 2014.

Zvišana davčna stopnja za nerezidenčnost

Iz vidika plačila davka za stanovanjske nepremičnine je izjemno pomembna posebna davčna stopnja za nerezidenčnost. Ta je kar 3,3 krat višja od davčne stopnje za rezidenčne stanovanjske

nepremičnine. Lastniki večjega števila stanovanjskih nepremičnin oziroma lastniki stanovanjskih nepremičnin, ki na svoji nepremičnini nimate prijavljenega stalnega prebivališča, morate biti na to še posebej pozorni. V primeru vrednosti stanovanjske nepremičnine 200.000€ boste namreč za rezidenčno nepremičnino za leto 2014 plačali 240€ davka ($200.000\text{€} \cdot 0,8 \cdot 0,15\%$), v enakem primeru pa za nerezidenčno nepremičnino kar 800€ davka.

Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje stanovanjska nepremičnina v kateri ima 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.

Zemljišča za gradnjo stavb

Občina je za potrebe odmere davka na stavbna zemljišča dolžna državi tudi sporočiti podatke o namenski rabi prostora iz prostorskih aktov in o zemljiščih za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča na katerih je v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi gradnja dejansko možna in jih najlažje primerjamo z nezazidanimi stavbnimi zemljišči iz nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Kriterije za določitev zemljišč za gradnjo stavb določa Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Ur. list RS št. 66/2013).

Občina Trzin je podatke o zemljiščih za gradnjo stavb državi že posredovala. Bo pa zbirka podatkov ponovno pregledana in ob ugotovljenih neskladjih popravljena do zakonsko predpisanega roka 31.3.2014. Zaradi navedenega dejstva je mogoče, da bodo na njem sicer zajete vse nepremičnine, za katere ste davčni zavezanec, vendar pa bo v primeru, da je katero od zemljišč stavbno zemljišče, ki bo kasneje opredeljeno kot zemljišče za gradnjo stavb, njegova posplošena tržna vrednost nižja od tiste, ki bo opredeljena na davčni odločbi.

Vloga občine

Vloga občine je v novem davku na nepremičnine zelo omejena. Občina več ne določa meril in pogojev za odmero davka. Občini je z zakonom sicer dana pravica, da polovični delež davka, ki pripada občinskemu proračunu zviša ali zniža do 50%. Vendar pa je znižanje v prvih treh letih (2014, 2015 in 2016) prepovedano. Zvišanja davka Občina Trzin nima namena uveljavljati. Drugega vpliva na višino davka na nepremičnine Občine nimajo.

Občina je v novem sistemu tudi davčni zavezanec. Davek na nepremičnine se po novem zakonu plačuje tudi za objekte v občinski lasti, za objekte družbene javne infrastrukture kot so šola, vrtec, občinska upravna stavba, ipd.

Občina tudi ne more vplivati na druge podatke za odmero davka na nepremičnine, razen za že omenjene podatke o zemljiščih pod kategoriziranimi občinskimi javnimi cestami in za podatke o zemljiščih za gradnjo stavb. Za vse ostale podatke so pristojne druge institucije v veliki meri pa tudi sam lastnik nepremičnine.

Prejem odločbe

Odločbe bodo zavezancem v letošnjem letu odposlane najkasneje do 31.5.2014.

V primeru, da odločbe do 15.6.2014 ne boste prejeli, morate o tem obvestiti davčni organ najkasneje do 30.6.2014. V tem primeru boste prejeli odločbo do 15.7.2014.

Po prejemu odločbe boste imeli zavezanci možnost plačila davka (v letu 2014) v več obrokih, odvisno od višine odmerjenega davka.

Fizične osebe		Pravne osebe	
Višina davka (število obrokov)	Rok plačila	Višina davka (število obrokov)	Rok plačila
do 50€ (en obrok)	1. obrok - 16.8.2014	do 500€ (en obrok)	1. obrok - 16.8.2014
od 50€ do 200€ (dva obroka)	2. obrok - 15.9.2014	od 500€ do 2.000€ (dva obroka)	2. obrok - 15.9.2014
od 200€ do 400€ (trije obroki)	3. obrok - 15.10.2014	od 2.000€ do 4.000€ (trije obroki)	3. obrok - 15.10.2014
nad 400€ (štirje obroki)	4. obrok - 15.11.2014	od 4.000€ do 6.000€ (štirje obroki)	4. obrok - 15.11.2014
		nad 6.000€ (pet obrokov)	5. obrok - 15.12.2014

V primeru nestrinjanja s podatki na odločbi, imate zavezanci možnost pritožbe na davčni organ v roku 15 dni od vročitve odločbe. Pritožba ne zadrži izvršitve.

Kazenske določbe

Radi bi vas opozorili tudi na visoke predpisane kazenske določbe v primeru, če zavezanec za davek skladno s predpisi o evidentiranju nepremičnin ne sporoči pravih ali popolnih podatkov o lastniku, uporabniku, najemniku ali upravljavcu nepremičnine oz. podatkov o legi in obliki, površini, dejanski rabi ter o drugih podatkih o nepremičninah, ki se zagotavljajo z vprašalnikom registra nepremičnin. Globe za pravne osebe se namreč gibljejo od 2.000€ do 10.000€ (1.000€ do 4.100€ za odgovorno osebo pravne osebe) ter od 200 do 1.200€ za fizične osebe.

Kako vam lahko pomagamo

Občina Trzin pričakuje, da bodo že obvestila o informativnih izračunih, ki jih boste prejeli sredi februarja, odprla mnoga vprašanja v zvezi z novim davkom. Ko boste prejeli informativni izračun najprej natančno preverite pravilnost podatkov o nepremičninah ter po potrebi spremenite podatke, ki ne izkazujejo dejanskega stanja. Obenem posebej opozarjamo o preverbi podatkov vse lastnike, ki boste imeli na informativnem izračunu navedeno, da je vaše zemljišče opredeljeno kot zemljišče za gradnjo stavb. Če menite da določitev zemljišča za gradnjo stavb ni pravilna, se za informacije lahko obrnete na Občino Trzin. Podatke bo možno spreminjati do 31. marca 2014.

Podatke lahko uredite:

- v geodetskih pisarnah - neprofitni najem denacionalizirane stanovanjske nepremičnine, neprofitna oddaja in oddaja na prostem trgu;
- na Zemljiški knjigi – osebna služnost, EMŠO lastnika in imetnika osebne služnosti, etažna lastnina, vpisi izvedenih pravnih poslov, javno dobro;
- na upravnih enotah - prijava prebivališča na stanovanje oziroma na hišno številko;

- na občini - namenska raba zemljišč in zemljišča za gradnjo stavb;
- na Ministrstvu za kmetijstvo in okolje (pisno ali na raba.mkgp@gov.si ali ustno) - dejanska raba, vodna in neplodna zemljišča;
- pri upravniki večstanovanjskih stavb - ureditev številke stanovanj v evidencah Geodetske uprave in označitev stanovanj;
- na Zavodu za gozdove - gozdni režimi;
- na davčni upravi - znižanje davka za invalidne osebe na podlagi odločbe ZZS.