



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00
F: 01 478 48 34
E: pisarna.gu@gov.si
www.gu.gov.si

GZS - Zbornica računovodskih servisov
Dimičeva 13
1504 Ljubljana

zrs@gzs.si

Številka: 35361-2/2018-5

Datum: 02.07.2018

Zadeva: Nova zakonska ureditev poročanja v evidenco trga nepremičnin (ETN)

Spoštovani!

Z uveljavitvijo novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN1 (Uradni list RS, št. 77/2017) je prišlo do nekaterih sprememb v ureditvi poročanja o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami v ETN. Ker računovodski servisi za svoje stranke pogosto izvajajo tudi storitev poročanja v ETN, bi vas radi opozorili na najpomembnejše novosti oziroma razlike glede na prejšnjo ureditev.

1. Po novem so zavezanci za poročanje o najemnih poslih:
 - **Finančna uprava RS** iz podatkov napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, za najemne posle, ki jih najemodajalec fizična oseba sklene z najemjemalcem fizično osebo;
 - **Najemjemalci**, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, za najemne posle, ki jih sklenejo z najemodajalcem fizično osebo;
 - Najemodajalci pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki;
 - Najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije ali lokalnih samoupravnih skupnosti;
 - Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.
2. Prenehala je obveznost neposrednega poročanja fizičnih oseb o najemnih poslih s stavbami in deli stavb Geodetski upravi RS. Najemodajalci fizične osebe so geodetski upravi dolžni neposredno sporočiti le še podatke o sklenjenih najemnih poslih za leto 2017.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci – fizične osebe sklenejo z najemojemalci - fizičnimi osebami so najemodajalci po novem dolžni poročati Finančni upravi RS ob oddaji napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Za posle, ki jih bodo najemodajalci – fizične osebe sklenili od 1. januarja do 31. decembra 2018 z najemojemalci - fizičnimi osebami bodo dolžni poročati Finančni upravi RS prihodnje leto ob oddaji napovedi za leto 2018.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih **najemodajalci – fizične osebe** sklenejo z **najemojemalci - pravnimi osebami in samostojnimi podjetniki** oziroma osebami, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, so od 1. januarja 2018 dalje uveljavitve zakona **dolžni poročati najemojemalci**.

Za najemne pogodbe in anekse ter predčasne prekinitve najemov, sklenjene od začetka leta 2018 do 26. 6. 2018, ko je bil uveljavljen Pravilnik o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018), morajo v skladu z zakonskimi roki najemodajalci in **najemojemalci** - pravne osebe oziroma samostojni podjetniki, ki so zavezanci za poročanje, sporočiti podatke v ETN do 15. dne v mesecu, ki sledi mesecu v katerem je uveljavljen Pravilnik o evidenci trga nepremičnin, torej do 15. julija 2018.

3. V ETN je treba poročati le še o najemnih poslih, ki so sklenjeni za **najmanj 6 mesecev**.
4. Prenehala je obveznost poročanja lizingodajalcev o aneksih k pogodbam o finančnem lizingu in predčasnih prekinitvah ali odpovedih pogodb o finančnem lizingu. Še vedno pa so obvezni poročati o sklenitvah pogodb o finančnem lizingu za posle z nepremičninami, za katere se pri prodaji obračuna davek na dodano vrednost (DDV).

Prosimo vas, da vaši člani tudi v bodoče opozarjajo svoje stranke na obveznost poročanja v ETN o:

- sklenjenih kupoprodajnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb, za katere se obračuna DDV, in v katerih nastopajo kot prodajalec in
- sklenjenih najemnih pogodbah, aneksih in predčasnih prekinitvah najemov s stavbami in deli stavb, v katerih nastopajo kot najemodajalec oziroma najemojemalec od najemodajalcev – fizičnih oseb.

S spoštovanjem,


Anton Kupic
generalni direktor