

Gospodarska zbornica Slovenije-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

1. 2. 2014

*PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine*

### **Odprta pravna vprašanja zakona o davku na nepremičnine**

Kljub skorajšnjemu začetku dejanskega izvajanja zakona o davku na nepremičnine še vedno ni dovolj jasnih in enotnih odgovorov na številna vprašanja, ki se postavljajo davčnim zavezancem. Ob tem v času priprave tega besedila še tudi ni znano, ali bo Ustavno sodišče RS sprejelo predlog za začasno zadržanje začetka veljavnosti oz. uporabe tega zakona ali ne.

### **Različna obdavčitev nepremičnin**

To je po oceni pravnih strokovnjakov eno najbolj ustavno spornih določil novega zakona o davku na nepremičnine, ki pred številne davčne zavezance postavlja več težko rešljivih vprašanj. Za mnoge lastnike stanovanj oz. stanovanjskih hiš je pomembno vprašanje, kako se izogniti bistveno višji stopnji obdavčitve za t.i. nerezidenčna stanovanja (hiše). Načeloma je zavezanec za plačilo lastnik nepremičnine, vendar pa zakon v 8. odstavku 4. člena pri določenih vrstah nepremičnin že odstopa od tega načela in sicer:

- za nepremičnine v finančnem najemu je zavezanec za plačilo davka lizingojemalec,
- za nepremičnine, na katerih je vpisana osebna služnost na celotni nepremičnini, je zavezanec imetnik osebne služnosti (fizična ali pravna oseba),
- za denacionalizirana stanovanja, oddana v neprofitni najem, je zavezanec najemnik takšnega stanovanja na podlagi upravne ali sodne odločbe.

V navedenih primerih je davčni zavezanec že po zakonu posestnik, ne pa lastnik nepremičnine. Pri prenosu davčne obveznosti na najemnike denacionaliziranih stanovanj bo moralo ustavno sodišče odločiti, ali je takšen prenos obveznosti v skladu z ustavo oz. načelom enakopravnosti državljanov oz. posameznih vrst davčnih zavezancev. Med problematične določbe sodita še 2. in 3. Odstavek 6. člena, ki za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine uvajata triinpolkrat (0,50%) večjo obdavčitev v primerjavi z rezidenčnimi (0,15%).

### **Osebne služnosti in stopnja davka za solastnike**

Predvidevamo, da bo v praksi povzročalo največ zapletov določilo 2. alineje 8. odstavka 4. člena, ki pravi, da je davčni zavezanec imetnik osebne služnosti, če je ta vpisana na celotni nepremičnini. To pomeni višjo stopnjo davka za tiste solastnike stanovanjskih nepremičnin (dediče itd.), ki sami nimajo stalnega prebivališča v takšni solastniški nepremičnini, ker glede na izrecno zakonsko določbo ni ustanovljena osebna služnost na celotni nepremičnini. Solastnik (zakonec, brat ali sestra, sin, itd.), ki nima prijavljenega stalnega prebivališča v tej nepremičnini, bo moral zato plačati triinpolkrat višji davek samo zato, ker v stanovanju živi oz. ima stalno prebivališče njegova mama ali oče, zakonec ali sin kot eden od solastnikov ali pa druga oseba – imetnik osebne služnosti na njegovem solastniškem deležu oz. delu nepremičnine.

Solastniki torej plačajo davek po stopnji 0,15% (za rezidenčna stanovanja), če imajo vsi v tem stanovanju tudi prijavljeno stalno prebivališče.

V zadnjih tednih so zato številni solastniki sklenili darilne ali kupoprodajne pogodbe, ki v temelju spreminjajo njihov premoženjski položaj. V prodajnih pogodbah je pogosto določeno odloženo plačilo kupnine na 20 ali 30 let, plačila kupnine pa so zavarovana s hipotekami. Če je stanovanjska nepremičnina (hiša) primerna za etažiranje, jo je iz solastnine priporočljivo razdeliti v etažno lastnino

tako, da vsak dosedanji solastnik lahko ustanovi osebno služnost na novi etažni lastnini posameznega dela (stanovanja). Zaradi urejanja navedenih določb se je po deželi kranjski razmahnila "pravniška domišljija" in pregovorna slovenska mentaliteta Martina Krpana.

### **Najemne pogodbe za stanovanjske nepremičnine**

Vlada RS je že v državnem zboru napovedala, da bo v kratkem predlagala spremembe zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. V skladu z njimi bodo kot oddajanje v tržni najem na prostem trgu upoštevane le tiste najemne pogodbe, pri katerih najemnina ne bo za več kot 50% odstopala od poprečja najemnin za enakovrstno nepremičnino na posameznem območju (conu vrednotenja). Preostale bodo obravnavane kot nerezidenčna stanovanjska nepremičnina.

### **Pritožbeni postopki proti davčnim odločbam**

Zakon v 14. členu določa, kakšna pravna sredstva imajo pravico uporabljati davčni zavezanci. Pri tem zakon nekoliko različno ureja dve vrsti pritožb.

1. Pritožbe zaradi nepravilno določene davčne osnove, kot posledice nepravilnih podatkov o nepremičninah ali o osebah, določenih za davčne zavezance, bo davčni organ poslal Geodetski upravi. Ta bo preverila pravilnost podatkov in potem obvestila davčno upravo o morebitni spremembi podatkov. V takšnem primeru bo davčna uprava sama nadomestila svojo odločbo z novo, proti kateri se bo davčni zavezanec lahko ponovno pritožil, če bo mnenja, da je osnova še vedno ni ustrezno določena. Enako velja tudi, če bo v registru nepremičnin spremenjen podatek o davčnem zavezancu.

2. Pritožbe zaradi uveljavljanja drugih pritožbenih razlogov bo davčni organ obravnaval v skladu z zakonom o upravnem postopku. Tu gre predvsem za pritožbe nad ugotovljeno posplošeno tržno vrednostjo obdavčene nepremičnine glede na njeno dejansko (tržno) vrednost. V zvezi s tem je ključno odprto vprašanje za številne davčne zavezance, ali lahko pritožbo s tem razlogom uveljavljajo na podlagi cenitve sodnega cenilca ali drugega strokovnjaka za vrednotenje nepremičnin. Iz številnih razprav pravnih strokovnjakov in cenilcev lahko na splošno povzamemo, da je pritožbo na posplošeno tržno vrednostjo nepremičnine možno uveljavljati z vsemi dopustnimi in običajnimi dokazi, ki kažejo na to, da v okviru modela za ugotavljanje posplošene tržne vrednosti vrednost posamezne nepremičnine za takšno vrsto nepremičnine ni bila pravilno ugotovljena.

Pri tem pa je večinsko stališče stroke, da davčni zavezanec v skladu z zakonom ne more uspešno uveljavljati zahteve, da se davčna osnova ugotovi le na podlagi individualne cenitve. Seveda pa je cenitev ali mnenje strokovnjaka za vrednotenje nepremičnin nedvoumno lahko eno od ključnih dokaznih sredstev, s katerim bo davčni zavezanec dokazoval, da materialno pravo (zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin in z uredbo določen model vrednotenja glede na lastnosti konkretne nepremičnine) ni bilo pravilno uporabljeno. Cenitev je torej eden od najpomembnejših dokazov, da model vrednotenja za konkretno nepremičnino ni bil pravilno uporabljen.

Žal pri tem ugotavljamo, da so nekateri od teh modelov zelo pomanjkljivi (n.pr. za stavbna zemljišča). Te pomanjkljivosti naj bi vsaj deloma ublažila napovedana novela zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Slednja naj bi omogočila uveljavljanje posebnih lastnosti posameznih nepremičnin, ki jih modeli vrednotenja ne upoštevajo. Takšne posebne okoliščine bodo davčni zavezanci potem lahko uveljavljali v pritožbi in sicer prav s strokovnim mnenjem strokovnjaka s tega področja.

Franci Gerbec

Član upravnega odbora

GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami