

Davčne obveznosti v prometu z nepremičninami

Pri nepremičninah je obdavčeno tako lastništvo, kot skoraj vsak odplačen (npr. nakup ali prodaja) ali neodplačen (npr. darilo ali dedovanje) prenos lastninske pravice na nepremičnini.

Vsakdo, ki sodeluje v kateri koli obliki prometa z nepremičninami, se pri tem sreča z davčnimi obveznostmi. To področje je zelo kompleksno in pomembno je, da imate o davčnih obveznostih zanesljive informacije, na osnovi katerih se lahko odločate. Preden sprejemate kakršne koli odločitve, se posvetujte s svojim nepremičninskim posrednikom. Poznavanje davčnih predpisov in uporabni nasveti vašega posrednika vam lahko prihranijo precej denarja, zato odločitve sprejmite šele, ko ste dobro seznanjeni z vsemi davčnimi posledicami svojega nepremičninskega posla.

Zakonski okvir

Davčne obveznosti pri prometu z nepremičninami ureja več zakonov (Zakon o davku na promet nepremičnin, Zakon o dohodnini, Zakon o DDV, Zakon o davkih na dediščine in darila, Zakon o stavbnih zemljiščih ...). Obdavčitev je odvisna od tega, kdo izvaja promet z nepremičninami (fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti, pravna ali fizična oseba z dejavnostjo). Zakon o davku na promet nepremičnin se vsebinsko navezuje na Zakon o DDV v smislu, da ureja obdavčitev tistega dela prometa nepremičnin, ki ni obdavčen z DDV. Z začetkom naslednjega leta (od 1.1.2014 dalje) bo uveden nov davek, ki bo zamenjal dosedanje nadomestilo za uporabo stavnega zemljišča in premoženjski davek.

Davek na promet nepremičnin

Davek na promet nepremičnin se plačuje od prometa z nepremičninami ter od odplačnega prometa s stavbno pravico. Za prenos nepremičnin poleg nakupa oz. prodaje štejejo tudi zamenjava ene nepremičnine za drugo, finančni najem nepremičnine, pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevanja itd. Davčna stopnja znaša 2% od davčne osnove, ki jo predstavlja prodajna cena nepremičnine. Slednja vključuje celotno oz. vsakršno plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih bivšega lastnika itd.), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca.

Če je prodajna cena nepremičnine za več kot 20% nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine (to je ocena GURS, ugotovljena na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin), znaša davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Če se davčni zavezanec s tem ne strinja, ima do poteka roka za pritožbo pravico zahtevati, da se namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnine kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine. To vrednost izračuna pooblaščen ocenjevalec ali cenilec. V takšnem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.

Kdo je zavezanec za plačilo davka?

Zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin je prodajalec nepremičnine. Pri prometu s stavbno pravico je davčni zavezanec ustanovitelj ali pa prenositelj te pravice. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo

odtuji. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec, pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja pa je davčni zavezanec tisti, ki je nepremičnino priposestvoval.

Kdaj nastane davčna obveznost?

Davčna obveznost nastane na dan sklenitve pogodbe, na podlagi katere se prenese lastništvo na nepremičnini oz. se ustanovi oz. prenese stavbna pravica ali na dan pravnomočnosti sodne odločbe. Izjema od tega pravila se pojavi, če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oz. prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt. V takšnih primerih nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oz. ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja nastane davčna obveznost na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestvanje. Če takšne listine ni, pa davčna obveznost nastane v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestvanja oz. s pravnomočnostjo sodne odločbe.

Napoved za odmero davka, odločba, plačilo davka

Davčni zavezanec mora vložiti napoved za odmero davka v 15-ih dneh po nastanku davčne obveznosti, in sicer pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Davčni organ mora izdati odločbo o odmeri davka v 30-ih dneh po prejemu napovedi oz. po prejemu pravnomočne sodne odločbe. Zavezanec mora davek plačati v 30-ih dneh od vročitve odločbe. Brez dokaza o plačanem davku na promet nepremičnin pri notarju ni možno overiti podpisa na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Izjeme so primeri ob zakonsko določenih razlogih, zaradi katerih tega davka ni potrebno obračunati ali če promet ni predmet odmere.

Drugi davki pri prometu z nepremičninami

Če načrtujete odsvojitve (prodajo, menjavo itd.) nepremičnine, ki ste jo pridobili po 1.1.2002, ste zavezani k ugotavljanju dobička iz kapitala po določbah Zakona o dohodnini. Če nepremičnino odsvajate pred dopolnjenimi 5 leti lastništva, znaša davek na dobiček iz kapitala 25%. Če nepremičnino posedujete več let, se stopnja obdavčitve niža. Davka na dobiček iz kapitala pa vam ni treba plačati, če gre pri odsvojitvi za stanovanje ali stanovanjsko hišo z največ dvema stanovanjema, v kateri ste imeli stalni naslov in ste tam dejansko prebivali neprekinjeno najmanj 3 leta pred odsvojitvijo. Novost je ugotavljanje in obdavčevanje dobička iz kapitala pri odsvojitvi stavbnega zemljišča, če je bila sprememba namembnosti zemljišča izvedena v zadnjih 10 letih pred odsvojitvijo.

S 1.1.2013 se je spremenila obdavčitev dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Davčna stopnja znaša 25% od osnove, ki je s splošno priznano olajšavo zmanjšana za 10%. Obdavčenih je torej 90% prejemkov, ki jih dobite z oddajanjem nepremičnine v najem. Namesto splošno priznane olajšave 10%, lahko z računi dokazujete stroške za vzdrževanje nepremičnine. Ta davek je dokončen in dohodek iz oddajanja se ne šteje več v dohodnino.

DDV se obračunava po splošni stopnji 20% (za vse objekte, tudi stanovanjske, če presegajo 250 m²), oz. po nižji stopnji 8,5% (za stanovanjske objekte manjše kvadrature), če je promet objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni, izveden preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oz. uporabljeni.

Če ste premoženje prejeli z dedovanjem ali darilom (razen prenosa v I. dednem redu), ste zavezani plačati davek na dediščine in darila po višjih davčnih stopnjah (II. dedni red, III. dedni red ter vse druge osebe) v razponu od 5% do 39% od davčne osnove. Davčni zavezanci po tem zakonu so tudi

fizične osebe, ki prejmejo premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju oz. na podlagi darilne pogodbe za primer smrti.

Zdenka Žrlič Bahčič

Vesna Levstek

Članici upravnega odbora Združenja družb za nepremičninsko posredovanje

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami