

Davek na dobiček in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč

V zadnjem času je bilo v javnosti precej polemik in nejasnosti glede plačila davka na dobiček in plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč. Kdaj se plača eden in kdaj drugi, kdo je zavezanec za plačilo in koliko znaša? To so vprašanja, na katera strokovnjaki v zadnjem času pogosto odgovarjajo. Če ste morda tudi vi udeleženi v postopku spreminjanja namembnosti zemljišča, se o davčnih obveznostih vsekakor pozanimajte pri svojem nepremičninskem posredniku.

Z uveljavitvijo Zakona o uravnoteženju javnih financ, ki je pričel veljati 31.05.2012, je vlada uvedla plačilo Davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč. S tem se strošek spremembe namembnosti kmetijskih v stavbna zemljišča prenaša na prodajalce. V času uveljavitve prej navedenega zakona pa je bilo še vedno v veljavi določilo Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki določa plačilo nadomestila za spremembo namembnosti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja na stavbnem zemljišču. Dne 31.7.2012 je Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D), prinesel odpravo oz. močno znižanje odškodnin za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Kljub temu pa se obdavčitev iz tega naslova v določenih primerih podvaja, saj se zaračunava tako prodajalcu, kot tudi kupcu, torej bodočemu investitorju na stavbnem zemljišču.

Kdo in kdaj plača davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč?

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišča plača prodajalec in sicer ob prodaji zemljišča. Namen tega zakona je, da se ob prodaji zemljišča za gradnjo stavb preko te obdavčitve pridobi del dobička, k ustvarjanju katerega lastnik ni prispeval z svojimi vlaganji, ampak je to rezultat prostorskega načrtovanja lokalnih skupnosti. Predvsem je cilj zajeti dobičke od različnih špekulativnih nakupov kmetijskih zemljišč, do katerih prihaja ob izkoriščanju informacij o načrtovanih spremembah občinskih prostorskih načrtov.

Plačilo dobička, ki ga je prodajalec ustvaril zaradi spremembe prostorskega akta, je torej breme prodajalca. To pa velja v primeru, če prodajalec proda svoje zemljišče prej kot v desetih letih od spremembe njegove namembnosti.

Kaj je predmet obdavčitve?

Predmet obdavčitve so zemljišča, ki se ob prodaji štejejo za zazidljiva zemljišča – zemljišča za gradnjo stavb, evidentirana v registru nepremičnin ozir. zemljišča, za katera občina z namensko rabo potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zazidljivih zemljišč. Pri ugotavljanju davčne obveznosti se upoštevajo prodaje zemljišč od 01.06.2012 dalje, ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj je prišlo do njegove spremembe namembnosti.

Kakšna je davčna osnova?

Davčna osnova za odmero davka je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, le ta pa se zmanjša za priznane stroške odsvojitve in stroške pridobitve (po zakonu, ki ureja dohodnino).

Za zemljišča, pridobljena pred 1.6.2012, se za vrednost zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot je določena na dan 01.06.2012 s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin ali z listino o pridobitvi zemljišča. Pri tem je včasih vprašljiva točnost podatkov GURS-a, saj marsikje

izračun posplošene tržne vrednosti ni upošteval namenske rabe zemljišča, to pa pomeni, da podatki o vrednosti zemljišča niso realni. Neuskklajenost se lahko pojavi tudi med podatki, ki jih o namenski rabi vodi občina, in podatki, s katerimi razpolaga GURS.

Če je vrednost zemljišča ob odsvojitvi, ki je razvidna iz listine, nižja od posplošene tržne vrednosti – ob upoštevanju spremembe namembnosti, se kot vrednost zemljišča ob odsvojitvi šteje posplošena tržna vrednost. Davčna stopnje se z leti znižuje in znaša 25 %, če je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo manj kot eno leto, 15 %, če je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo več kot eno in manj kot tri leta, 5 %, če je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo več kot tri in manj kot 10 let.

Kako pa je s plačilom odškodnine zaradi spremembe namembnosti zemljišča - kdaj in kdo jo je dolžan plačati?

Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča plača investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja na stavbnem zemljišču. V avgustu 2012 je novi zakon ukinil plačilo odškodnine v primeru, če ima zemljišče boniteto od 0 do 50 in močno znižal plačilo odškodnine za zemljišča z boniteto od 51 do 100. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se po spremembi izračuna po naslednji enačbi:

$ODŠKODNINA = \text{tlorisna površina objekta} * A$

Pri tem se faktor A določi glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta in ki ga vodijo v zemljiškem katastru.

Faktor A ima različne vrednosti, odvisno od vrste objektov:

a) za gradnjo objektov, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v skupino objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov,

- pri boniteti zemljišča od 51 do 60: 1 €,
- pri boniteti zemljišča od 61 do 75: 3 €
- pri je boniteti zemljišča od 76 do 100: 5 €

b) za gradnjo drugih objektov, kamor sodi tudi gradnja stanovanjskih hiš:

- pri boniteti zemljišča od 51 do 60: 4 €
- pri boniteti zemljišča od 61 do 75: 12 €
- pri boniteti zemljišča od 76 do 100: 20 €

Če tloris objekta leži na parcelah različnih bonitet, se za vsak del tlorisa kmetijske rabe upošteva pripadajoča boniteta. Za zemljišče z boniteto 75, bi torej ob vložitvi gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske hiše v izmeri npr. 100 m² tlorisne površine, plačali odškodnino v višini 100 x 12 = 1.200 €.

Pred spremembo zakona je odškodnina znašala precej več, in sicer $75 \times 0,22 \times 850 = 14.025 \text{ €}$. Po spremembi je torej višina odškodnine odvisna od bonitete zemljišča, velikosti tlorisne površine objekta in vrste objekta, ki se bo gradil na stavbnem zemljišču. To vsekakor ne spremeni dejstva, da se dajatve v zvezi s spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča na tak način podvajajo in jih plačujeta tako prodajalec, če odtuji zemljišče prej kot v desetih letih po spremembi namembnosti (kar je tudi smiselno), kot investitor ob vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja, če gradi na zemljišču z boniteto višjo od 50.

Tanja Tučič

Članica Upravnega odbora Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami