

Ljubljana, 16.05.2012

**MINISTRSTVO ZA FINANCE**  
**DR. JANEZ ŠUŠTERŠIČ**  
**MINISTER**

**Zadeva: Zakon o uravnoteženju javnih financ – obdavčitev nepremičnega premoženja večje vrednosti**

Spoštovani,

pri pregledu Zakona o uravnoteženju javnih financ EPA 263-VI (v nadaljevanju ZUJF), ki ga je Državni zbor RS sprejel v petek 11.5., smo ugotovili izjemno problematično in za veliko predvidenih zavezancev obremenjujočo ureditev obdavčitve nepremičnega premoženja večje vrednosti.

Predmetna določila glede obdavčitve nepremičnin, ki so urejena od 189. člena do 196. člena, so zelo problematična iz naslednjih razlogov :

1. S tem zakonom je uvedena obdavčitev vseh nepremičnin istega lastnika, razen tistih za dejansko poslovno in industrijsko rabo in javni namen ter kmetijska, gozdna in vodna zemljišča ali javno dobro. V skladu s 191. členom ZUJF so predmet obdavčitve tudi nepremičnine, ki jih imajo v lasti poslovni subjekti in imajo opredeljeno dejansko rabo kot stanovanjsko in parcele predvidene za stanovanjsko pozidavo (npr. službena stanovanja, nepremičnine oz. zemljišča predvidene za investicijo s prejetimi prostorskimi akti za stanovanjsko rabo, ipd...);

V skladu z 18. členom Stvarnopravnega zakonika (SPZ) je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine (parcela), skupaj z vsemi sestavinami, z izjemo etažne lastnine in stavbne pravice. V skladu z 2. odstavkom 191. člena ZUJF, ki opredeljuje, kaj šteje kot nepremičnina, v to kategorijo, v skladu s splošno ureditvijo v SPZ, spadajo tudi parcele za gradnjo ter ves stanovanjski fond - z opredeljeno dejansko stanovanjsko rabo, vpisano v registru nepremičnin, ne glede na kakšen namen so te nepremičnine v lasti fizične ali pravne osebe;

S takim določilom se izjemno obremenjuje tako dejavnost gradbeništva kot druge investitorje, ki gradijo za trg, finančne institucije, leasingodajalce ter ostale imetnike lastninske pravice. **Osebe, ki imajo v lasti nepremičnine, tako parcele za stanovanjsko gradnjo kot tudi že zgrajena stanovanja, bodo zelo obremenjene, če seštevek posplošene tržne vrednosti presega 1 milijon evrov - ne glede na to, ali imajo nepremičnine večje vrednosti v lasti kot premoženje hote, z namenom nadaljnje prodaje ali drugih razlogov na trgu;**

**Zavezanci za plačilo tega interventnega davka na stanovanjske nepremičnine so tako tudi vsi podizvajalci,** ki so bili prisiljeni svoje terjatve do investitorjev namesto prejema poplačila v denarju zapirati s prenosom oziroma prevzemom lastninske pravice na

nepremičninah. Te nepremičnine morajo z namenom popačila svojih terjatev prodati, pri tem pa so še dodatno finančno in administrativno obremenjeni;

2. **Problematična je neustrezna oz. manjkajoča delitev na nepremičnine** kot npr. stanovanja, grajena za prodajo na trgu ali za pridobivanje prihodkov iz dejavnosti oddaje nepremičnega premoženja, od vseh ostalih nepremičnin, ki jih imajo fizične in pravne osebe v lasti z namenom prebivanja.

Stanovanja, grajena za trg, po naši ureditvi spadajo v kategorijo proizvodov, ki so obdavčeni z znižano 8,5% stopnjo DDV. S tem je že obdavčena dejavnost oz. končni proizvod, s prodajo katerega investitorji pridobivajo prihodke iz dejavnosti. Investitor ima v tem primeru lastninsko pravico na teh proizvodih izključno s poslovnim namenom.

Enako je z lastništvom in poslovnim namenom pri stanovanjih za oddajo na trgu, kjer je nepremičnina podlaga za pridobivanje prihodkov iz najemnin, ki so tako pri pravnih kot pri fizičnih osebah že predhodno obdavčeni.

**Po določilih tega zakona bodo tako zgoraj navedene investitorske nepremičnine, tudi parcele, de facto dodatno obdavčene. To je v nasprotju z zagotovili predlagatelja zakona, da ti ukrepi gospodarstva ne bodo dodatno obremenili. Nenazadnje to lahko pomeni tudi povečevanje, ne pa zniževanje cen nepremičnin, kar verjamemo, da je bil tudi namen predlagatelja zakona.**

**Enak problem dodatne obdavčitve velja tudi pri podizvajalcih, ki so stanovanja pridobili na podlagi kompenzacije, ki je po svoji naravi nadomestna izpolnitev, praviloma po znižani vrednosti prvotne terjatve.** Razliko med vrednostjo svoje terjatve in nadomestne izpolnitve mora v praksi namreč odpisati.

**Prvič**, v skladu s 1. in 6. odstavkom 21. člen ZDDPO-2 del te odpisane terjatve ne bo predstavljal davčno priznanega odhodka, v kolikor ni pravnomočno zaključenega insolvenčnega postopka ali neuspešno zaključenega izvršilnega postopka, ali v kolikor zavezanec ne dokaže da bi stroški sodnega postopka presegli znesek poplačila terjatev, oziroma če ne dokaže, da so bila opravljena vsa dejanja, ki bi jih opravil s skrbnostjo dober gospodarstvenik, za dosego poplačila terjatev, oziroma da nadaljnji pravni postopki niso ekonomsko neupravičeni. Pri tem pa bo v primeru dobička davčna osnova višja zaradi tega nepriznanega davčnega odhodka oz. bo davčna izguba nižja in se pri prenosu izgube v prihodnjem davčnem letu davčna osnova ne bo znižala za to višino davčno nepriznanih odhodkov. V obeh primerih pa bo davčna osnova višja in bo posledično višji tudi znesek davka od dohodkov.

**Drugič** bodo podizvajalci obdavčeni še po ZUJF, v kolikor bo seštevek vrednosti kompenzirani terjatev oz. nadomestnih izpolnitev v obliki lastninske pravice na nepremičninah, vključno z morebitnimi ostalimi nepremičninami ter zavezancev presegle posplošene tržne vrednosti nepremičnega premoženja nad 1 milijon evrov;

3. **Uporaba modela posplošene tržne vrednosti kot davčne osnove predstavlja nedopusten enostopenjski način obdavčitve.** Ne predvideva možnosti, da davčni zavezanci v individualnem davčnem postopku predložijo individualno ceno vrednosti po pravilih stroke ocenjevanja vrednosti. Ne predvideva uveljavitev nasprotnega dokaza o dejanski nižji vrednosti nepremičnega premoženja s predložitvijo poročila ocenjevalca ali cenilca vrednosti, kot to omogočajo drugi davčni postopki obdavčitve nepremičnin (npr. odmera davka od prometa nepremičnin ter odmera davka od dobička iz kapitala), kar bi lahko povzročilo večje število upravnih sporov;
4. **Nesprejemljiv je model obdavčitve nepremičnine glede na stanje lastništva, evidentiranega v registru nepremičnin na 1. januar tekočega leta.** Če na primer

zavezanec proda nepremičnine naslednji dan (2. januarja), je kljub temu zavezan k plačilu davka za celotno tekoče leto, ne zgolj za sorazmerni oz. krajši čas, v katerem je nepremičnine dejansko imel v lasti;

5. **Nenazadnje bo s tem zakonom predpisana obdavčitev nepremičnin predstavljala tudi višje stroške stečajnih postopkov in zmanjšanje stečajne mase.** Stečajni dolžniki, pretežno gradbena podjetja, ki so investirala v stanovanja za trg, so v registru še vedno vpisani kot lastniki teh nepremičnin; obdavčitev le teh bo dodatno zmanjšala maso za poplačilo upnikov v stečajnih postopkih;
6. **Cilje te ureditve načeloma podpiramo, menimo pa, da se brez celovite ureditve ne more vzpostaviti ravnovesja na trgu nepremičnin.** Sedanja ureditev je naravnana zgolj na urejanje prihodkovne strani v proračunu ter ponudbene strani na trgu, kar ne zadošča za povečanje števila transakcij na trgu. Problem trga je v dostopnosti dolžniških virov ter cene in zahteva bank po zavarovanjih.

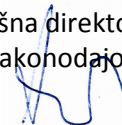
V zvezi z navedenim prosimo za nujen sestanek, na katerem bi navedeno razjasnili in poiskali sprejemljivejše rešitve teh določil.

V pričakovanju razumevanja in čimprejšnjega odgovora vas lepo pozdravljamo.

S spoštovanjem,

Igor Knez  
Direktor Zakonodajno-pravne službe

Alenka Avberšek  
Izvršna direktorica  
za zakonodajo in politike



CO.: Direktorica direktorata, mag. Tamara Prezelj