

Obveznost poročanja v evidenco trga nepremičnin

Do 1.7.2013 so bile o sklenjenih najemnih in prodajnih pogodbah pri katerih so posredovale, dolžne poročati nepremičninske družbe, poleg njih pa še Davčna uprava in notarji. Od 1. 7. 2013 je v veljavo stopila sprememba 22. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki na novo določa obveznost poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami in o najemnih poslih s stavbami in deli stavb v evidenco trga nepremičnin (ETN).

Evidentiranje podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih, vključno s finančnim lizingom, ter podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb v ETN je namenjeno pridobivanju podatkov o prodajnih cenah in najemninah za izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin. Na podlagi teh podatkov se oblikujejo modeli vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin, določajo se splošne tržne vrednosti nepremičnin, ki se vodijo v registru nepremičnin, ter indeksi vrednosti, s katerimi se vrednosti nepremičnin prilagajajo trenutnim tržnim razmeram. Evidenca trga nepremičnin kot javna evidenca je namenjena tudi drugim uporabnikom, ali je uporabljena za druge namene (za potrebe statistike, davčne namene itd.), če tako določajo predpisi. Preko javnega vpogleda v podatke o cenah in najemninah prispeva k preglednosti in učinkovitosti trga nepremičnin.

Za koga velja nova obveznost

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin pri kupoprodajnih poslih obvezuje k pošiljanju podatkov prodajalce, ki so sklenili posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost (zavezanci za DDV) in Davčne uprave RS, ki pošiljajo podatke o poslih, od katerih se odmerja davek na promet nepremičnin (DPN).

Pri najemanju nepremičnin ali delov nepremičnin so k pošiljanju podatkov obvezani najemodajalci, lastniki (fizične ali pravne osebe) stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem, najemodajalci, ki so upravljalci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, ter upravniki pri oddaji v najem stavb ali delov stavb v solastnini v večstanovanjskih ali poslovnih stavbah, ki jih upravljajo. Najemodajalci morajo pošiljati podatke o vseh »aktivnih« najemnih pravnih poslih – poslati morajo podatke o najemnih pogodbah, ki na dan 1. julij 2013 trajajo, in o novih najemnih pogodbah, sklenjenih po tem datumu. O kratkotrajnih najemih (npr. oddaja apartmajev in sob turistom ipd.), za katere se ne sklepa najemnih pogodb, v ETN ni treba poročati.

Podatke o kupoprodajnih pogodbah ter najemnih pogodbah in njihovih aneksih, ki se evidentirajo v ETN za posamezno vrsto pravnega posla (kupoprodajni oziroma najemni pravni posel), določata Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12) in Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 51/13).

Lizingodajalci imajo enake obveznosti posredovanja podatkov kot prodajalci nepremičnin. Pošiljati morajo podatke o pogodbah o finančnem lizingu nepremičnin, sklenjenih po 1. juliju 2013. Lizingodajalci pošljejo podatke o pogodbah o finančnem lizingu nepremičnin, ki na dan 1. julij 2013 še trajajo, ne glede na to, ali je bil ob sklenitvi finančnega lizinga nepremičnin obračunan davek na dodano vrednost ali davek na promet nepremičnin.

Poročanje

Prodajalci nepremičnin in lizingodajalci morajo o poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, v prilagojeno ETN poročati elektronsko - z vnosom podatkov v prilagojeno ETN ali v predpisanem izmenjevalnem formatu prek spletne aplikacije.

Če je najemodajalec pravna oseba ali upravljavec stavbe oz. dela stavbe v lasti Republike Slovenije (oddaja v najem stavb/delov stavb v državni lasti) ali če je najemodajalec upravnik (oddaja v najem skupnih stavb ali delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi), se v ETN poroča elektronsko - z vnosom podatkov v ETN ali v predpisanem izmenjevalnem formatu prek spletne aplikacije.

Najemodajalci, fizične osebe, lahko poročajo elektronsko - z vnosom podatkov v ETN prek spletne aplikacije ali po pošti na obrazcu za poročanje o najemnem pravnem poslu. Obrazec je objavljen na spletnih straneh Geodetske uprave RS.

Spletna aplikacija za poročanje o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami in najemnih poslih s stavbami in deli stavb v ETN je dostopna prek povezave na spletnem portalu PROSTOR, na straneh Evidence trga nepremičnin. Za registracijo za uporabo spletne aplikacije je potrebno veljavno kvalificirano digitalno potrdilo.

Roki za poročanje

Do 15. avgusta 2013 je treba v ETN posredovati podatke za najemne in kupoprodajne posle, sklenjene v mesecu juliju 2013. Sicer pa je podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih v tekočem mesecu obvezno pošiljati do vsakega 15. dne v naslednjem mesecu. Do 15. decembra 2013 je treba poslati podatke za najemne pogodbe in pogodbe o finančnem najemu, ki na dan 1.7. 2013 še trajajo.

Kaj, če podatkov ne posredujete

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin v 26. členu v primeru opustitev pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin predvideva kar visoke kazni.

Globe za prekršek pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki v predpisanem roku ne pošlje podatkov v ETN, znašajo od 1.000 do 10.000 EUR. Za najemodajalce, pravne osebe ali samostojne podjetnike oz. posameznike, ki samostojno opravljajo dejavnost, ki so lastniki nepremičnin ali upravljavci nepremičnin v lasti RS, ter ne sporočajo podatkov v ETN v skladu z zakonom, globe prav tako znašajo od 1.000 do 10.000 EUR.

Za odgovorne osebe v prej navedenih podjetjih oz. pri samostojnih podjetnikih so globe pri opustitvi pošiljanja podatkov manjše in znašajo od 300 do 1.500. Najmanjše pa so globe za prekrške posameznikov, ki v predpisanem roku ne sporočijo podatkov. Te znašajo od 200 do 1.200 EUR.

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS- Zbornici za poslovanje z nepremičninami se je na opisane spremembe že odzvalo in vse svoje člane seznanilo z dejstvi in podrobnimi navodili glede omenjenih obveznosti. Tako lahko vsi zavezanci za poročanje vse potrebne informacije in navodila dobite tudi pri svojem nepremičninskem posredniku – članu ZDNP GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

Thomas Krelj
Vesna Levstek

Člana upravnega odbora Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami