

PREDLOG ZAKONA O DAVKU NA PROMET NEPREMIČNIN

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Obdavčenje prometa nepremičnin v Sloveniji urejata dva zakona, in sicer Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 57/99, 67/02 in 21/06 - odl. US) in Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 21/06 – uradno prečiščeno besedilo).

Zakon o davku na dodano vrednost transakcije z nepremičninami opredeljuje kot promet blaga. Nadaljnja ureditev nepremičnin v okviru Zakona o davku na dodano vrednost je podana v 7. točki prvega odstavka 27. člena, ki določa oprostitev plačila DDV za promet objektov ali delov objektov in zemljišč na katerih so postavljeni, razen če je promet opravljen, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je promet opravljen preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. Zakon v 8. točki istega odstavka določa oprostitev tudi za promet zemljišč, razen tistih, ki imajo status stavbnega zemljišča.

Zakon o davku na promet nepremičnin se vsebinsko navezuje na Zakon o davku na dodano vrednost v smislu, da ureja obdavčitev tistega dela prometa nepremičnin, ki ni obdavčen z davkom na dodano vrednost. V skladu z veljavnim zakonom je predmet davka na promet nepremičnin vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini vključno z zamenjavo ene nepremičnine za drugo. Davčni zavezanec je prodajalec nepremičnine, pri zamenjavi ene nepremičnine za drugo pa vsak udeleženec omenjene transakcije. Stopnja davka je predpisana v višini 2 % od davčne osnove, katera je enaka prodajni ceni nepremičnine. Iz obdavčitve z davkom na promet nepremičnin pa je ob pogoju vzajemnosti izvzet prenos nepremičnin na, v Sloveniji akreditirana, diplomatska in konzularna predstavništva oziroma druge mednarodne organizacije, nadalje je iz obdavčitve izvzet tudi prenos nepremičnin iz naslova razlastitve, prenos kmetijskih zemljišč v zvezi z agrarnimi operacijami ter prenos nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev. V povezavi s vprašanji postopka in pristojnosti davčnih organov se podrejeno uporabljata zakon, ki ureja davčni postopek in zakon, ki ureja davčno službo.

V dosedanjem izvajanju zakona se je pokazalo, da nekatere nepremičninske transakcije, zaradi neuskladenosti z obligacijsko in stvarnopravno zakonodajo, ostajajo neobdavčene, kar povzroča neenakopravnost davčnih zavezancev na področju prometa nepremičnin. Iz tega razloga je davek na promet nepremičnin potrebno uskladiti in zajeti ustrezne institute obligacijskega in stvarnega prava.

V skladu z Okviri gospodarskih in socialnih reform v Republiki Sloveniji, sprejetimi na 47. redni seji Vlade Republike Slovenije dne 3. 11. 2005, in v skladu s sprejetim programom Vlade Republike Slovenije z dne 19. 1. 2006, vlada predlaga novo besedilo Zakona o davku na promet nepremičnin. Besedilo zakona je bilo pripravljeno v okviru posebne delovne skupine, ki jo je vlada imenovala v zvezi s pripravo zadevnega zakona.

2. CILJI IN NAČELA ZAKONA

Eden izmed ciljev, ki jih je predlagatelj zasledoval pri pripravi zakona, je celovito urediti obdavčitev nepremičnin, ki niso obdavčene z davkom na dodano vrednost. Nadalje želi predlagatelj v novem zakonu zajeti tudi vse tiste odplačne posle, katerih predmet so nepremičnine, ki pa do sedaj niso bili predmet obdavčitve z davkom na promet nepremičnin. Z jasnimi določbami o davčni obveznosti pa želi predlagatelj izboljšati pravno varnost davčnih zavezancev, samo preglednost ureditve pa izboljšuje s prenosom določb iz posebnega dela Zakona o davčnem postopku v okvir novega Zakona o davku na promet nepremičnin.

Predmet davka na promet nepremičnin so le tiste transakcije, ki niso obdavčene v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost, spreminjajo oziroma dopolnjujejo pa se nekatere določbe, ki urejajo obračunavanje davka na promet nepremičnin, na primer predmet obdavčitve in davčni zavezanci. Predlagani zakon, katerega cilj je zajeti čim več življenjskih situacij, ki vključujejo obdavčljivi promet nepremičnin, širi tudi obseg oprostitev plačila davka ter izrecno ureja tudi napoved in odmero davka, določene posebnosti in posebne primere vračila davka. Izrecno ureja tudi, v praksi doslej pomanjkljivo urejeno obdavčitev v primeru priposestevanja in finančnega najema.

3. POGLAVITNE REŠITVE ZAKONA

V sklopu predmeta obdavčitve predlagatelj širi predmet obdavčitve in zajema nove odplačne pravne posle oziroma na njihovi podlagi opravljene transakcije, ki so bile do sedaj izven njegovega obsega. Tako 3. člen kot obdavčljiv prenos nepremičnin izrecno navaja ustanovitev in prenos lastninske pravice na objektu pod stavbno pravico, finančni najem, prenos lastninske pravice zaradi priznanja (so)lastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo oziroma kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine ter prenos lastninske pravice ob razdelitvi lastnine. Trenutek obdavčitve nepremičnine, kupljene na podlagi finančnega najema kot najpogostejše oblike financiranja nakupa nepremičnin, s katero leasingojemalec s postopnim odplačevanjem leasing obrokov na koncu pride do lastništva nepremičnine, katero je sam izbral, oziroma katero je po njegovem naročilu kupil leasingodajalec, je po novem vezan na trenutek sklenitve pogodbe o finančnem najemu zadevne nepremičnine. Za pogodbe o finančnem najemu nepremičnine, sklenjene pred 1. januarjem 2007, pa je nastanek davčne obveznosti vezan na zaključitev omenjene pogodbe, to je na dejanski prenos lastninske pravice. Izrecno se kot obdavčljiv promet nepremičnin opredeljuje tudi prenos lastninske pravice na nepremičnini, nastali kot posledica priposestevanja. Širitvi predmeta obdavčitve ustrezno pa se razširi tudi krog zavezancev za plačilo davka. Predlog v 6. členu uvaja tudi institut druge stranke v postopku, kar je bilo do sedaj urejeno v zakonu, ki ureja davčni postopek. Temeljno načelo sistema davka na promet nepremičnin, ki iz predmetov obdavčitve izključuje tiste prenose lastninske pravice na nepremičninah, od katerih je bil obračunan davek na dodano vrednost, je ohranjeno tudi v predlogu novega zakona.

Predlog povzema temeljne določbe veljavnega zakona glede davčne osnove, katero še zmeraj predstavlja prodajna cena nepremičnine, novost pa predstavlja možnost davčnega organa, da v primeru, ko davčni zavezanec dokazuje vrednost nepremičnine s cenitvijo, davčno osnovo ugotovi v odmernem postopku. Trenutek nastanka davčne obveznosti je vezan bodisi na sklenitev pogodbe, ki predstavlja pravno podlago za prenos lastninske pravice na nepremičnini ali za ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice bodisi na vročitev dovoljenja davčnega organa oziroma trenutek pravnomočnosti pravnega akta v primerih, ko je za tovrstne transakcije potrebno dovoljenje oziroma pravni akt državnega organa. Stopnja davka na promet nepremičnin ostaja nespremenjena v višini 2 % od davčne osnove.

S predlogom zakona se širi tudi obseg oprostitev plačila davka oziroma so dodani nekateri novi primeri, ki jih sedanji zakon ne vsebuje. Tako so plačila davka na promet nepremičnin po novem oproščeni primeri prenosa zemljišč v okviru komasacij, razdelitve premoženja zaradi prenehanja zakonske zveze oziroma izvenzakonske skupnosti, razdelitve premoženja

zaradi likvidacije družbe, materialnih statusnih preoblikovanj in stvarnega vložka v okviru ustanovitve ali dokapitalizacije družbe.

Za razliko od sedaj veljavnega zakona predlog novega zakona izrecno ureja samo napoved in odmero davka, kar je prejšnji zakon rešil zgolj s sklicevanjem na zakon, ki ureja davčno službo oziroma zakon, ki ureja davčni postopek. Davčni zavezanec tako vloži napoved, na obrazcu, ki ga predpiše minister, pristojen za finance, v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti. Davčni organ davek odmeri v 30 dneh po prejemu davčne napovedi.

Novost so tudi posebnosti v zvezi z obračunom davka pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku, določba o posledicah neplačila davka in posebni primeri vračila davka. Postopek prodaje nepremičnine na javni dražbi sicer določa zakon, ki ureja izvršbo in zavarovanje, davčno osnovo pa opredeljuje pričujoči zakonski predlog, ki določa, da je, ne glede na splošna načela določanja davčne osnove, pri prodaji nepremičnine na javni dražbi davčna osnova dosežena prodajna cena, zmanjšana za davek na promet nepremičnin, vračunan v ceno. V tem primeru se davek ne obračuna po sistemu davčne napovedi, ampak ga odmeri davčni organ po uradni dolžnosti v roku 30-ih dni po prejemu pravnomočnega sklepa o domiku. Predlog novega Zakona o davku na promet nepremičnin izrecno določa tudi posledice neplačila davka, in sicer v tem primeru ne bo možna overitev podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Skladno s predlogom imata davčni zavezanec oziroma plačnik davka, ki je pogodbeno prevzel obveznost plačila, pravico zahtevati vrnitev plačanega davka v primeru sporazumnega razdora oziroma neveljavnosti pogodbe ter v primeru nezmožnosti izpolnitve, nista pa upravičena do zamudnih obresti v smislu vrnjenega davka.

Za objekte, ki so bili dokončani pred 1. julijem 1999, ni pa še ni prišlo do izročitve, se davek na promet nepremičnin, ob predpogoju pisnega soglasja kupca, plača ob prvem prenosu lastninske pravice.

Predlog zakona vsebujejo prehodno ureditev za nepremičnine, katerih pravna podlaga za prenos so pogodbe o leasingu, sklenjene pred 1. januarjem 2007 – trenutek obdavčitve je v tem primeru vezan na dejanski prenos lastninske pravice na nepremičnini. V nadaljevanju zakonski predlog v prehodnem obdobju, do vzpostavitve podatkov o posplošeni vrednosti nepremičnin po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin, kot davčno osnovo, v primeru neskladnosti doseženega plačila in dejanske vrednosti nepremičnine, določa vrednost, ugotovljeno v odmernem postopku. Zakonski predlog podaljšuje uporabo veljavnega zakona vse do 1. januarja 2007, ko se začne uporabljati novi Zakon o davku na promet nepremičnin.

4. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN UPOŠTEVANJE PRAVA EU

Na ravni pravnega reda Evropske unije je obdavčitev prometa nepremičnin urejena le v okviru obdavčitve z davkom na dodano vrednost, in sicer s Šesto direktivo Sveta z dne 17. maja 1977 o usklajevanju zakonodaje držav članic o prometnih davkih - Skupni sistem davka na dodano vrednost: enotna osnova za odmero (77/388/EGS), ki zaradi doseganja ekonomske nevtralnosti davka na dodano vrednost, državam članicam daje na voljo možnost opcijske obdavčitve transakcij z nepremičninami z davkom na dodano vrednost. Poleg tega imajo države še nacionalni sistem obdavčitve s posebnim davkom, ki je podoben davku na promet nepremičnin v Sloveniji.

Pravo EU ne posega v ta segment obdavčitve prometa nepremičnin.

A. Francija

Prenos nepremičnine je v Franciji bodisi predmet obdavčitve z registracijskim davkom bodisi predmet DDV. Le v nekaterih izjemnih primerih je registracijski davek zaračunan hkrati z davkom na dodano vrednost. Stopnje registracijskega davka se razlikujejo, in sicer v odvisnosti od narave zadevne nepremičnine in okrožja v katerem se nahajajo. Zaradi deleža

davka v korist države v višini 0,2 % se od 1. januarja 2006 na vsako prodajo nepremičnega premoženja zaračuna stopnja registracijskega davka v približni vrednosti okrog 5,09 % (registracijski davek je tako sestavljen iz okrožnega dela, lokalnega dela, dela, ki pripada departmaju in državnega dela).

B. Španija

Obdavčitev prometa nepremičnin je v Španiji urejena z davkom ob odtujitvi, ki se večinoma zaračunava v primeru transakcij, ki jih izvajajo fizične osebe oziroma osebe, ki niso davčni zavezanci (torej izven sfere poslovne dejavnosti). Splošno pravilo pravi, da se v primeru obdavčitve z DDV, davek ob odtujitvi nepremičnine ne zaračuna, razen v posebej določenih primerih. V primeru transakcij z nepremičninami in pripadajočimi stvarnimi pravicami znaša delež davka 6 % oziroma v nekaterih predelih Španije 7 %. Zadevni davek ima v španski davčni zakonodaji naravo regionalnega davka.

C. Nizozemska

Ekvivalent slovenskega davka na promet nepremičnin na Nizozemskem je davek ob odtujitvi (*overdrachtsbelasting*). Z zadevnim davkom je obdavčena pridobitev pravnega naslova oziroma ekonomske lastnine na nepremičninah, ki se nahajajo na Nizozemskem, in sicer v višini 6 % nabavne cene, pri čemer nabavna cena nepremičnine ne more biti nižja od njene tržne vrednosti. Nepremičnine, ki so predmet obdavčitve z zadevnim zakonom so stavbe, stavbna zemljišča in nestavbna zemljišča. Za razliko od slovenske ureditve je nizozemski davek ob odtujitvi nepremičnine v določenih primerih mogoče zaračunati tudi hkrati z DDV. V tem smislu je odločilna faza v kateri se nepremičnina nahaja v trenutku prodaje. V primeru, da nepremičnina ni predstavljala poslovnega sredstva podjetja oziroma, ko pridobitelj nima pravice do odbitka DDV, se davek ob odtujitvi ne zaračuna hkrati z davkom na dodano vrednost. Davek ob odtujitvi ima v nizozemskem pravnem redu naravo državnega davka.

5. OCENA FINANČNIH POSLEDIC ZAKONA ZA PRORAČUN

Predlog zakona o davku na promet nepremičnin nima finančnih posledic za državni proračun.

Za izvajanje tega zakona ni potrebno zagotoviti dodatnih sredstev iz državnega proračuna.

6. OCENA FINANČNIH POSLEDIC ZA DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Prihodki od davka na promet nepremičnin so vir občinskih proračunov, zato bo zaradi vključitve stavbne pravice, prenosa lastninske pravice zaradi priznanja (so)lastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo oziroma kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine ter prenosa lastninske pravice ob razdelitvi lastnine, ki v primerjavi z veljavno ureditvijo obdavčitve prometa nepremičnin niso vključene v obdavčitev, prišlo do določenih pozitivnih učinkov iz naslova davka na promet nepremičnin za občinske proračune. Na drugi strani pa se po predlogu zakona širi tudi obseg oprostitev plačila davka, kot npr. prenos zemljišč v okviru komasacij, razdelitev premoženja zaradi prenehanja zakonske zveze oziroma izvenzakonske skupnosti, razdelitve premoženja zaradi likvidacije družbe, itd. Finančnih posledic navedenih rešitev predloga zakona v primerjavi z veljavno ureditvijo zaradi nerazpolaganja s podatki o obsegu tovrstnih transakcij, ni možno natančneje predvideti, ocenjuje pa se, da je obseg takih transakcij majhen.

7. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

Drugih posledic zakon ne bo imel.

II. BESEDILO ČLENOV:

1. člen (vsebina zakona)

S tem zakonom se uvaja obveznost plačevanja davka na promet nepremičnin in na promet nekaterih stvarnih pravic na nepremičninah (v nadaljnjem besedilu: davek) na območju Republike Slovenije.

2. člen (pripadnost davka)

Prihodki od davka pripadajo proračunu občine, kjer nepremičnina leži.

3. člen (predmet obdavčitve)

(1) Davek se plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem (v nadaljevanju: prenos) stavbne pravice po zakonu, ki ureja stvarnopravna razmerja.

(2) Promet nepremičnin po tem zakonu je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini (v nadaljnjem besedilu: prenos nepremičnin).

(3) Za prenos nepremičnin v skladu s prejšnjim odstavkom se šteje tudi:

- zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino;
- finančni najem nepremičnine;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.

(4) Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

4. člen (izključitev predmetov obdavčitve)

(1) Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(2) Davek po tem zakonu se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan davek na dodano vrednost.

5. člen
(zavezanec)

- (1) Zavezanec oziroma zavezanka za davek (v nadaljnjem besedilu: davčni zavezanec) je prodajalec nepremičnine.
- (2) Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj, pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj stavbne pravice.
- (3) Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji.
- (4) Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej.
- (5) Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec.
- (6) Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestovanja je davčni zavezanec priposestovalec.

6. člen
(druga stranka v postopku)

V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, najemojemalec ali imetnik stavbne pravice, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

7. člen
(trenutek nastanka davčne obveznosti)

- (1) Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne odločbe.
- (2) Ne glede na prvi odstavek tega člena, če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.
- (3) Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestovanja davčna obveznost nastane na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestovanje, če takšne listine ni, pa v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestovanja oziroma s pravnomočnostjo sodne odločbe.

8. člen
(davčna osnova)

- (1) Osnova za davek (v nadaljnjem besedilu: davčna osnova) je prodajna cena nepremičnine.
- (2) Prodajna cena nepremičnine je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih nekdanjega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine.
- (3) Če je doseženo plačilo iz prejšnjega odstavka nižje od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Če davčni zavezanec dokazuje vrednost nepremičnine s cenitvijo, lahko davčni organ davčno osnovo ugotovi v odmernem postopku.

(4) Pri ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice je davčna osnova doseženo plačilo, ki ustreza tržni vrednosti stavbne pravice.

9. člen
(davčna stopnja)

(1) Davek se plačuje po stopnji 2% od davčne osnove.

(2) Davek odmeri davčni organ po predpisih, ki so veljali na dan nastanka davčne obveznosti.

10. člen
(oprostitve plačila davka)

Davek se ne plačuje od:

- prenosa nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva, akreditirana v Sloveniji, če velja vzajemnost, in na mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Slovenijo;

- prenosa nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve;

- prenosa nepremičnin, ki imajo status kulturnega spomenika, pod pogojem, da je kulturni spomenik dostopen za javnost ali da je namenjen izvajanju kulturne dejavnosti, o čemer lastnik sklene z ministrstvom, pristojnim za kulturo, sporazum z neomejenim trajanjem;

- prenosa zemljišč v okviru komasacij v skladu s predpisi o urejanju prostora in prenosa kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih;

- prenosa nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni;

- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze;

- prenosa nepremičnin pri razdrtju pogodbe o prenosu nepremičnine;

- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja - nepremičnin med družbenike ali delničarje v postopkih likvidacije družbe;

- prenosa nepremičnin v okviru materialnih statusnih preoblikovanj, kot jih ureja zakon o gospodarskih družbah;

- prenosa nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

11. člen
(napoved davka)

(1) Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine.

(2) Minister oziroma ministrica, pristojna za finance, predpiše obrazec davčne napovedi iz prejšnjega odstavka.

12. člen
(plačilo davka)

(1) Davčni zavezanec mora davek plačati v 30 dneh po vročitvi odločbe o odmeri davka.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek, lahko davčni organ, če se odmera davka nanaša na ustanovitev stavbne pravice in je dogovorjeno plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v obliki rente, na zahtevo davčnega zavezanca dovoli, da se odmerjeni davek plačuje od vsakega obroka nadomestila. V tem primeru davčni urad v odločbi določi roke in način plačila davka od vsakega obroka. Če davčni zavezanec ne plača davka od treh zaporednih obrokov nadomestila, davek zapade v plačilo v celoti.

13. člen
(odmera davka)

(1) Davčni organ izda odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin v 30 dneh po prejemu napovedi oziroma po prejemu pravnomočne sodne odločbe, ki jo je sodišče dolžno posredovati davčnemu organu, na območju katerega nepremičnina leži.

(2) Davčni organ lahko pod pogoji, ki jih zakon, ki ureja davčni postopek, določa za izdajo odločbe v preprostih zadevah, izda odločbo z odtisom žiga na pogodbi oziroma dokumentu.

14. člen
(posebnosti v zvezi z obračunom davka pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku)

(1) Ne glede na 8. člen tega zakona je pri prodaji nepremičnine na javni dražbi v izvršilnem postopku davčna osnova dosežena prodajna cena, zmanjšana za davek na promet nepremičnin, vračunan v ceno.

(2) Ne glede na 11. člen tega zakona, zavezanec, katerega nepremičnina je bila prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku, ne vloži davčne napovedi. Davek odmeri davčni organ po uradni dolžnosti v 30 dneh po prejemu pravnomočnega sklepa o domiku, ki ga sodišče pošlje davčnemu organu na območju katerega nepremičnina leži.

(3) Ne glede na zakon, ki ureja davčni postopek, se pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku zamudne obresti ne zaračunavajo.

15. člen
(posledice neplačila davka)

Brez dokaza, da je plačan davek na promet nepremičnin oziroma da obstojijo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka na promet nepremičnin, ali da pogodba ni predmet odmere, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

16. člen
(posebni primeri vračila davka)

(1) Če se pogodba o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice sporazumno razdre, preden je opravljen prenos na novega pridobitelja, ali jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno, lahko davčni zavezanec zahteva, da se odločba o odmeri davka na promet nepremičnin odpravi in da se mu davek, če je bil plačan, vrne.

(2) Če pogodbe o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ni mogoče izpolniti ali se izpolni samo deloma, lahko

davčni zavezanec zahteva, da se mu plačani davek na promet nepremičnin vrne v celoti oziroma v ustreznem delu.

(3) Vračilo plačanega davka lahko, v primerih iz prvega in drugega odstavka tega člena, zahteva tudi plačnik davka, ki je pogodbeno prevzel obveznost plačila davka, in sicer v delu, ki ga je sam plačal.

(4) V primerih iz tega člena davčnemu zavezancu oziroma osebi, ki je prevzela obveznost plačila davka, za vrnjen znesek davka ne pripadajo obresti.

17. člen (smiselna uporaba določb drugih zakonov)

Glede vseh vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso urejena s tem zakonom, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek in določbe zakona, ki ureja davčno službo.

18. člen (prekrški)

(1) Z globo od 1000 do 50.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne vloži davčne napovedi v roku iz 11. člena tega zakona.

(2) Z globo od 200 do 4.100 eurov se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(3) Z globo od 100 do 1.200 eurov se kaznuje tudi posameznik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

19. člen (nepremičnine, dokončane pred 1. julijem 1999)

Davek od prometa nepremičnin se plača tudi od prvega prenosa lastninske pravice na novozgrajenih objektih oziroma njihovih delih, ki so bili zgrajeni oziroma dokončani do 30. junija 1999, niso pa še bili izročeni, če prodajalec pridobi pisno soglasje kupca.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen (prehodna ureditev za prenos nepremičnin na podlagi pogodb o finančnem najemu nepremičnine)

Prenos nepremičnine na podlagi pogodbe o finančnem najemu nepremičnine, sklenjene pred 1. januarjem 2007 in od katerega ob sklenitvi pogodbe ni bil obračunan davek na dodano vrednost ali davek na promet nepremičnin, se obdavči v skladu z dosedanjimi predpisi, ko pride do dejanskega prenosa lastninske pravice na nepremičnini.

21. člen (ureditev do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti)

Do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin je, če doseženo plačilo ne ustreza ceni, ki bi se dala

doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, davčna osnova vrednost nepremičnine, ugotovljena v odmernem postopku.

22. člen
(razveljavitev zakona)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 57/99, 67/02 in 21/06 odl. US).

23. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2007, razen drugega odstavka 11. člena tega zakona, ki začne veljati naslednji dan po objavi zakona v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Predlagani člen določa vsebino zakona in vsebinsko delno odstopa od 1. člena veljavnega Zakona o davku na promet nepremičnin.

Skladno s 1. členom predloga zakona je promet nepremičnin in nekaterih stvarnih pravic na nepremičninah na območju Republike Slovenije obdavčen z davkom na promet nepremičnin.

K 2. členu:

Predlagani člen določa pripadnost davka na promet nepremičnin in ne odstopa od ureditve, vsebovane v 2. členu veljavnega zakona.

Prihodki od davka na promet nepremičnin tako, skladno z 2. členom predloga zakona, pripadajo proračunu občine, na območju katere nepremičnina, ki je predmet pravnega posla, leži.

K 3. členu:

Predlog 3. člena določa predmet obdavčitve z davkom na promet nepremičnin in pomeni, zaradi širitve kroga obdavčljivih nepremičninskih transakcij s ciljem zagotoviti enakopravno obravnavo davčnih zavezancev, novost v primerjavi s prejšnjo ureditvijo.

Predlog 3. člena v sklop obdavčljivih transakcij vključuje nekatere nove odplačne pravne posle oziroma na njihovi podlagi izvedene transakcije. Tako so v okvir davka na promet nepremičnin po novem vključeni institut ustanovitve in prenosa stavbne pravice, priznavanje lastninske oziroma solastninske pravice v povezavi s stvarnimi vložki in gradnjo na tujem, finančnega najema in razdružilne pravice ter priposestevanja. V okviru obdavčitve finančnega najema z davkom na promet nepremičnin velja še posebej poudariti, da stroški financiranja ne sodijo v davčno osnovo, od katere se plačuje zadevni davek. Novost v primerjavi z dosedanjo ureditvijo je premik trenutka obdavčitve. V smislu veljavne ureditve je do obdavčitve prišlo pri prenosu pravne lastninske pravice, to je ob zaključku finančnega najema, medtem ko predlog trenutek obdavčitve veže na sklenitev pravnoposlovnega razmerja oziroma na prenos ekonomske lastnine. Po predlagani ureditvi nastane obveznost za plačilo davka na promet nepremičnin na začetku finančnega najema.

K 4. členu:

Predlagani člen določa izključitev iz obdavčitve z davkom na promet nepremičnin in ne odstopa od veljavne ureditve, vsebovane v 4. členu veljavnega zakona.

Tako je iz obsega davka na promet nepremičnin izključen tisti prenos lastninske pravice na nepremičninah, ki je v skladu z zakonom, ki ureja davek na dodano vrednost, obdavčen z davkom na dodano vrednost.

K 5. členu:

Predlagani člen določa zavezance za plačilo davka na nepremičnin in je povezan s 3. členom predloga, ki določa predmet obdavčitve. Skladno s predlaganim povečanjem obsega obdavčljivih nepremičninskih transakcij, vsebovanim v 3. členu zakona, se v zadevnem členu, v primerjavi z dosedanjo ureditvijo, širi tudi krog zavezancev za plačilo davka.

V krog davčnih zavezancev tako po novem zakonu spadajo prodajalec nepremičnine, ustanovitelj oziroma prenositelj stavbne pravice, vsak udeleženec v okviru zamenjave nepremičnine, najemodajalec pri finančnem najemu ter priposestvovalec.

K 6. členu:

Predlagani člen pomeni prenos zadevne vsebine iz zakona, ki ureja davčni postopek in v sistem davka na promet nepremičnin uvaja institut druge stranke v postopku.

Tako ima, skladno s predlogom 6. člena, položaj stranke tudi kupec, ki pogodbeno prevzame obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

K 7. členu:

Predlagano besedilo 7. člena določa trenutek nastanka davčne obveznosti in v glavnem povzema ureditev, vsebovano v 9. členu veljavnega zakona. Tudi pri finančnem najemu nepremičnine se davek obračuna ob sklenitvi pogodbe. V delu, ki se nanaša na trenutek nastanka davčne obveznosti v primeru priposestvanja, je predlagani člen povezan s petim odstavkom 5. člena in četrtim odstavkom 3. člena zakonskega predloga.

Trenutek nastanka davčne obveznosti je vezan na sklenitev pogodbe, ki predstavlja podlago za prenos nepremičnin ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice oziroma na pravnomočnost sodne odločbe, v določenih primerih pa na dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt. Novost, v primerjavi s prejšnjo ureditvijo, je ureditev trenutka nastanka davčne obveznosti v primeru priposestvanja. V tem primeru davčna obveznost nastane na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestvanje, v primeru odsotnosti tovrstne listine pa v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestvanja.

K 8. členu:

Predlog 8. člena določa davčno osnovo, od katere se obračunava davek na promet nepremičnin in deloma odstopa od ureditve, vsebovane v 6. členu veljavnega zakona. Tudi pri finančnem najemu nepremičnine je kot davčna osnova predvidena tržna vrednost nepremičnine, ki je razvidna iz pogodbe, brez stroškov financiranja.

Ureditev davčne osnove kot novost uvaja primerljivost davčne osnove, ugotovljene v posameznem prometu, s posplošeno tržno vrednostjo nepremičnine, ugotovljeno na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin. Kolikor je doseženo plačilo nižje od posplošene tržne vrednosti nepremičnine za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Če pa davčni zavezanec dokazuje vrednost nepremičnine s cenitvijo, lahko davčni organ davčno osnovo ugotovi v odmernem postopku.

Predlagano besedilo zakona daje davčnemu organu možnost ugotovitve davčne osnove tudi v primeru, ko davčni zavezanec dokazuje vrednost nepremičnine s cenitvijo. Zakonski predlog, v primeru stavbne pravice kot davčno osnovo določa doseženo plačilo, ki ustreza tržni vrednosti ustanovljene oziroma prenešene stavbne pravice.

K 9. členu:

9. člen zakonskega predloga določa stopnjo davka na promet nepremičnin in ne odstopa od ureditve, vsebovane v 7. členu veljavnega zakona.

Davek na promet nepremičnin se tako plačuje v višini 2 % od davčne osnove, po predpisih, veljavnih na dan nastanka davčne obveznosti.

K 10. členu:

Predlog 10. člena določa oprostitve plačila davka na promet nepremičnin in, zaradi jasnosti in nedvoumnosti, uvaja nekatere nove primere.

Plačila davka na promet nepremičnin je, pod določenimi pogoji, še zmeraj oproščen prenos nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva in mednarodne organizacije, prenos v primeru razlastitve ali drugih zakonskih ukrepov ter v postopkih izterjave obveznih dajatev. Novost v primerjavi z ureditvijo, vsebovano v 8. členu veljavnega zakona, predstavljajo oprostitve v primeru prenosa zemljišč v okviru komasacij, razdelitve premoženja zaradi prenehanja zakonske zveze oziroma izvenzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze; razdelitve premoženja zaradi likvidacije družbe, materialnih statusnih preoblikovanj in stvarnega vložka v okviru ustanovitve ali dokapitalizacije družbe.

K 11. členu:

Predlog 11. člena pomeni prenos zadevne vsebine iz zakona, ki ureja davčni postopek oziroma izrecno vključitev v sistem davka na promet nepremičnin ter vsebuje določila, ki urejajo vložitev napovedi davka na promet nepremičnin.

Napoved je, skladno z ureditvijo vsebovano v 11. členu predloga, treba predložiti, skupaj s potrebnimi prilogami, v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti na obrazcu, ki ga predpiše minister oziroma ministrica za finance.

K 12. členu:

Predlog 12. člena določa 30 dnevni rok za plačilo davka na promet nepremičnin od dneva vročitve odločbe o odmeri davka. V primeru ustanovitve stavbne pravice kot obdavčljivega dogodka je v nadaljevanju člena zavezancu dana možnost plačevanja odmerjenega davka na promet nepremičnin od vsakega obroka nadomestila.

K 13. členu:

Vsebina 13. člena zakonskega predloga predstavlja prenos iz zakona, ki ureja davčni postopek in ureja postopek odmere davka na promet nepremičnin.

Skladno z besedilom zadevnega člena davčni organ izda odmerno odločbo v roku 30 dni po prejemu napovedi. V drugem odstavku daje zakon davčnemu organu možnost, da lahko v enostavnih primerih izda odločbo z odtisom štampljke na pogodbi oziroma dokumentu.

K 14. členu:

Predlagana določba predstavlja novost v primerjavi z dosedanjo ureditvijo ter določa posebnosti obračunavanja davka na promet nepremičnin v primeru prodaje nepremičnine in v okviru javne dražbe v izvršilnem postopku.

Tako je davčna osnova v vsakem primeru dosežena prodajna cena, ne glede na splošna določila iz 8. člena predloga, ki določa ugotavljanje davčne osnove. Predlog zakona tudi odvezuje davčnega zavezanca, čigar nepremičnina je bila predmet javne dražbe, obveznosti vložitev davčne napovedi. Davek na promet zadevne nepremičnine v tem primeru po uradni dolžnosti odmeri davčni organ. Pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku se zamudne obresti ne obračunavajo.

K 15. členu:

Predlagana določba je novost v primerjavi z dosedanjo ureditvijo in določa posledice neplačila davka v obliki nezmožnosti overitve podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

K 16. členu:

Predlagani člen predstavlja novost v primerjavi z veljavno ureditvijo in izrecno ureja posebne primere vračila davka na promet nepremičnin.

Vračilo davka na promet nepremičnin je tako možno v dveh primerih, in sicer v primeru sporazumnega razdora pogodbe oziroma s sodbo sodišča ugotovljene neveljavnosti ter v primeru nezmožnosti izpolnitve pogodbe. V obeh primerih ima davčni zavezanec oziroma plačnik davka, ki je pogodbeno prevzel obveznost plačila davka, pravico zahtevati odpravo odločbe o odmeri davka na promet zadevne nepremičnine in vrnitev davka, ki ga je plačal na tej podlagi.

K 17. členu:

Predlagani člen določa smiselno uporabo določb drugih zakonov v primeru tistih vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso urejena z Zakonom o davku na promet nepremičnin in ne predstavlja vsebinske novosti v primerjavi z veljavnim zakonom.

K 18. členu:

Predlagani člen določa sankcije za nevrožitev ali za nepravočasno vložitev davčne napovedi. Za storjene prekrške je predvidena globa, ki je predpisana v razponu.

K 19. členu:

Predlagani člen je potreben zaradi pravne ureditve statusa nepremičnin, končanih pred 1. julijem 1999, saj ni nujno, da bi bili tovrstni posli že vsi zaključeni.

Gre za nepremičnine, končane pred 1. julijem 1999, kjer se davek, ob predpogoju pisnega soglasja kupca, plača tudi od prvega prenosa lastninske pravice na teh nepremičninah, ki so sicer bile dokončane do navedenega datuma, vendar pa do izročitve še ni prišlo.

K 20. členu:

Predlagani člen ureja prehodno rešitev zaradi spremembe načina obračunavanja davka na promet nepremičnin in finančnega najema ter ureja predhodno ureditev nepremičnin, prenesenih na podlagi finančnega najema po pogodbah, sklenjenih pred 1. 1. 2007.

Ureditev, predstavljena v zadevnem členu zakonskega predloga kot trenutek obdavčitve določa zaključek finančnega najema oziroma dejanski prenos lastninske pravice na nepremičnini za razliko od predlagane ureditve, ki ta trenutek veže na trenutek sklenitve pogodbe o finančnem najemu.

K 21. členu:

Predlagani člen uvaja predhodno rešitev za primere, ko prodajna cena nepremičnine ne ustreza posplošeni tržni vrednosti nepremičnine, ugotovljeni na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje.

Zadevni člen določa, da je do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin, v primeru neskladnosti prodajne cene nepremičnine s ceno, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, davčna osnova vrednost nepremičnine, kot je ugotovljena v odmernem postopku.

K 22. členu:

Ta člen določa, da z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 57/99, 67/02 in 21/06 - odl. US).

K 23. členu:

Ta člen določa, da zakon prične veljati 1. januarja 2007, z izjemo drugega odstavka 11. člena, ki začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.