

KAJ MORATE VEDETI O NOVEM NEPREMIČNINSKEM DAVKU?

Letos bomo lastniki nepremičnin v Sloveniji prvič plačali davek na svoje nepremičnine – novi davek namreč nadomešča staro nadomestilo stavbnega zemljišča.

Vsi, ki boste lastnik nepremičnine na dan 1. januar v letu, ko se odmerja davek, boste zavezani k plačilu davka na nepremičnino. Izjemoma bo letošnje leto, ko bo presečni datum 1. april. Če imate nepremičnino kupljeno na lizing, ste zavezani plačati davek kot jemalec lizinga, čeprav niste pravni lastni. Če imate denacionalizirano stanovanjsko nepremičnino, davek plačate kot najemnik. Če je lastništvo razdeljeno na več lastniških deležev, plačate davek v sorazmernem delu lastniškega deleža.

Koliko davka boste plačali?

Osnova za odmero davka je posplošena tržna vrednost nepremičnine s strani Gursa. V letošnjem letu bo davčna osnova nekoliko nižja, saj se bo upoštevala le 80-odstotna

vrednost, prav tako boste tudi drugo leto imeli nižjo davčno osnovo, saj se bo upoštevala 90-odstotna vrednost nepremičnine. Letos lahko davčni zavezanci pričakujemo, da nas bo do 1. februarja Gurs obvestil o naših nepremičninskih podatkih, posplošeni tržni vrednosti nepremičnin in nas seznanili tudi že z višino davka. Durs pa nam bo do 31. maja letos poslal odločbe za plačilo davka na nepremičnino.

Za stanovanjske nepremičnine boste plačali 0,15 odstotka davka, za prazna stanovanja več, in sicer pol odstotka, poslovne nepremičnine pa še po višji stopnji, in sicer 0,75 odstotka. Tisti, ki imajo svojo nepremičnino ocenjeno na več kot pol milijona evrov, bodo plačali več (0,25 odstotka več). Če imate prazno stanovanje, kjer nimate

prijavljenega stalnega bivališča, boste plačali več davka, in sicer 0,5 odstotka. Če imate najemnike v stanovanjih, morate imeti prijavljene vsaj šest mesecev, drugače plačate toliko davka, kakor če je stanovanje prazno. Če sta dva solastnika stanovanja in ima samo eden prijavljeno bivališče, drug pa ne, bo prijavljeni lastnik plačal 0,15 odstotka davka, neprijavljeni lastnik pa za svoj lastniški delež 0,5 odstotka davka na nepremičnino.

Dobili smo pa tudi olajševalne okoliščine: invalidi plačajo 30 odstotkov manj, tisti, ki so socialno šibkejši, pa bodo zavezani plačati za 50 odstotkov nižji odmerjeni davek. V primeru, če socialno šibkejši ne bodo zmogli plačila davka, bodo imeli možnost, da namesto plačila davka dovolijo vpis zastavne pravice na nepremičnini.



mag. Karmen Darvaš Šega,
Finančna hiša, d.o.o.

Ali bo mogoče obročno plačati davek?

Če bo višina odmerjenega davka na nepremičnino več kot 400 evrov, boste lahko kot fizične osebe plačali odmerjeni davek v največ štiri obrokih. Če bo odmerjeni davek na nepremičnino za pravne osebe višji kot 6000 evrov, bodo lahko plačali davek v največ sedmih obrokih. V letošnjem letu bomo državi morali nakazati davek najkasneje do 16. avgusta.

Se lahko pritožite nad višino odmerjenega davka?

Če se ne boste strinjali z višino odmerjenega davka, se boste lahko pritožili na Durs, ta pa bo posredoval pritožbo nad vrednostjo nepremičnine Gursu, kjer bodo obravnavali vašo pritožbo in podali predlog za vpis spremembe v register nepremičnin. V pritožbi boste morali dokazati posebne okoliščine, ki

vplivajo na vrednost nepremičnine. Primer posebne okoliščine bi lahko bila na primer poplava, ki je uničila nepremičnino, kjer ni mogoče več bivati. Po obnovi nepremičnine pa se vrednost nepremičnine ponovno zviša. Kakšne kazni so predvidene?

Če boste sporočali nepopolne ali nepravilne podatke, ste lahko kot fizična oseba ob 200 evrov ali celo do 1200 evrov. Pravne osebe imajo zagroženo kazen do 10.000 evrov, odgovorna oseba v podjetju do 4100 evrov.

Datumi, ki jih ne prezrite:

1. 2. 2014: prejeli boste informativno obvestilo

31. 5. 2014: prejeli boste odločbo o odmerjenem davku na nepremičnino

16. 8. 2014: morali boste plačati davek ali vsaj prvi obrok davka



Pregled davka na nepremičnino po novem zakonu:

0,15% za stanovanjske nepremičnine, kjer imate prijavljeno stalno bivališče

0,4% za nepremičnine, ocenjene na več kot pol milijona evrov

0,5% davka boste plačali, če je stanovanje prazno

0,75% je višina davka na poslovne nepremičnine

DAVČNI UPRAVI NE POZABITE PRIJAVITI PRIHODKOV OD NAJEMNIN!

Če oddajate stanovanje, hišo ali druge nepremičnine v najem kot fizična oseba, ste morali letos do 15. januarja prijaviti Dursu prihodke iz oddajanja nepremičnin. Torej prijaviti morate denar, ki ste ga lansko leto zaslužili z oddajanjem nepremičnine drugi fizični osebi. Če oddajate nepremičnino podjetju, vam ni potrebno oddati te napovedi.

V 30 dneh od vaše prijave boste prejeli od davčne uprave odmerjeno odločbo, koliko davka boste plačali. Davek bo znašal 25 odstotkov in je dokončen, ne

gre v dohodninsko lestvico. Priznali vam bodo 10 odstotkov normiranih stroškov, veliko manj kot lani, ko je bilo teh stroškov možno uveljavljati 40 odstotkov. Upoštevali vam bodo tudi dejanske stroške.

Če niste oddali napovedi do 15. januarja 2014 za lansko leto, vas lahko doleti kazen od 250 do 400 evrov. Če bo napoved nepopolna ali neresnična, bo kazen 1200 do 15.000 evrov. V vsakem primeru pa vam bodo odmerili tudi davek. Primer: Če ste lansko leto zaslužili z najemninami 3600 evrov (300 evrov mesečno), lahko uveljavljate 10 odstotkov normiranih stroškov, plačali pa boste 810 evrov davka oziroma skoraj tri mesečne najemnine. To bo dokončni davek.

