



Številka: 007-333/2011/2

Datum: 12. 5. 2011

Urad Vlade RS za komuniciranje

Gregorčičeva ulica 25

SI - 1000 Ljubljana

elektronska pošta: gp.ukom@gov.si On Behalf Of predlagam.vladi@gov.si

ZADEVA: PREDLOG 1556: Prodaja nepremičnin tujcem na Krasu
<http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/1556>

Spoštovani,

preko spletne strani predlagam.vladi.si nam je bil posredovan predlog, ki se nanaša na nakupe nepremičnin in posledično (pre)naseljenost določenih območij v Republiki Sloveniji. Predlaga se ureditev v sklopu novega davka na nepremičnine, skladno s katero bo stopnja davka za nepremičnine, na katerih lastniki nimajo prijavljenega stalnega prebivališča ter za nepremičnine, ki se nahajajo na »občutljivem« območju, ustrezno višja. Takšna ureditev naj velja za vse tovrstne nepremičnine, ne glede na državljanstvo lastnikov. Predlaga se tudi sprejetje »okoljskih uredb« z namenom zaščite »občutljivih območij«. Vaš predlog smo preučili z vidika naših pristojnosti in vam sporočamo naše stališče:

Davčni predpisi določajo obveznost plačila davka pri posameznih oblikah davkov po različnih kriterijih. Lastniki nepremičnin v Republiki Sloveniji so npr. ne glede na to, ali so slovenski ali tuji državljani in ne glede na to, ali se skladno z Zakonom o dohodnini štejejo za rezidente ali nerezidente, dolžni plačevati davek od premoženja (Zakon o davkih občanov), podobno pa so uporabniki nepremičnine dolžni plačevati nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov).

Davek od premoženja letno plačujejo fizične osebe, lastniki oziroma uživalci, ki posedujejo stavbe (dele stavb, stanovanja in garaže) in prostore za počitek oziroma rekreacijo. **Oprostitev in olajšave so v velikem delu vezane na stalno prebivanje.**

Oprostitev se lahko uveljavi za:

- kmetijskih gospodarska poslopja,
- poslovne prostore, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti,
- stanovanjske stavbe na kmetijah, na katerih je zavezanec ali njihov družinski član pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi dohodkov iz kmetijstva,
- stavbe, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik,
- stavbe, ki jih iz objektivnih razlogov ni mogoče uporabljati.

Oprostitev davka je mogoče uveljaviti tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oziroma stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 %. **Oprostitev davka se ne more priznati za prostore za počitek oziroma rekreacijo** pa tudi ne za poslovne prostore, četudi so sestavni del stanovanjske stavbe. Za deset let pa so davka oproščeni tudi vsi prvi lastniki novih stanovanjskih nepremičnin, **ne glede na to, ali v njih stalno bivajo.**

Olajšave pa so določene kot:

- **znižanje davčne osnove** za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, **stalno bival** v stanovanjskih prostorih,
- **znižanje odmerjenega davka zavezancu z več kot tremi družinskimi člani**, s katerimi je v letu pred letom, za katero se odmerja davek, **stalno prebival** v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, za 10 % za četrtega in vsakega nadaljnjega družinskega člana.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč se plačuje na območju, ki ga v skladu s predpisi določi občina sama. Nadomestilo se plačuje za uporabo nezazidanih in zazidanih stavbnih zemljišč. Plačujejo ga **neposredni uporabnik** zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, ki so imetniki pravice razpolaganja oziroma lastniki, najemniki ali imetniki stanovanjske pravice. Nadomestila je za dobo pet let na zahtevo oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo (torej lastnik), če je v ceni stanovanja plača stroške za urejanje stavbnega zemljišča. Kot občana pa je razumeti osebo, ki na območju občine biva.

V povezavi z obdavčitvijo posedovanja nepremičnin se že nekaj let pripravlja nov sistem davka na nepremičnine, ki naj bi poleg davka od premoženja in NUSZ nadomestil še pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Z novim sistemom davka na nepremičnine se bo poenotil danes zelo različen sistem obdavčitve nepremičnin ter v obdavčitev zajele načeloma vse nepremičnine. Davek se bo odmerjal na podlagi enovite evidence na ravni države (register nepremičnin), davčna osnova pa se bo določala na podlagi tržne vrednosti nepremičnin, določeni v registru nepremičnin. To pomeni, da se bodo po novem predmeti obdavčitve, zavezanci in davčne osnove določale neodvisno od odločitev posameznih občin. Glede stanovanjskih nepremičnin se predvideva **višja davčna stopnja za stanovanjske nepremičnine**, v katerih ne biva lastnik sam ali jih ne daje v najem, o čemer se bo vodila posebna evidenca.


Iz navedenega izhaja, da glede možnosti uporabe rešitev iz davčnih predpisov, kot ukrepov za omejevanje nakupa nepremičnin v Sloveniji ni potrebe po novih ureditvah, saj so sedanje rešitve, posebej glede oprostitev in olajšav, ki so vezane na lastnikovo stalno bivanje, ustrezne, saj favorizirajo lastnika nepremičnine - rezidenta. Se pa strinjamo, da je mogoče preko davčnega sistema podpirati tudi različne elemente ekonomske in socialne politike države. Zato se proučuje možnost, da bi se v okviru davka na nepremičnine sicer določila načeloma enaka davčna stopnja za istovrstne nepremičnine, torej ena stopnja davka za stanovanja, nato pa za stanovanja, ki jih uporabljajo za bivanje lastniki sami, določila primerna olajšava. Taka rešitev gre tudi v smeri vašega predloga.

V zvezi s predlogom za ustrezno prostorsko ureditev in spremljanje ter odločanje o gradnjah na »občutljivih« območjih pa pojasnjujemo, da za ta vprašanja ni pristojno naše ministrstvo, temveč Ministrstvo za okolje.

S spoštovanjem,


Jožica Kastelic, sekretarka
Vodja sektorja


Alenka Kovač Arh
Generalna direktorica


Pripravila:
Špela Kač, podsekretarka



Vročiti:
- naslovníku
- arhiv

V vednost:
- Služba za odnose z javnostmi MF, tu