



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA FINANCE**

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH, CARINSKIH  
IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja

T: 01 369 67 17

F: 01 369 67 19

E: gp.mf@gov.si

www.mf.gov.si

**Urad Vlade RS za komuniciranje**  
**Gregorčičeva ulica 25**  
**SI - 1000 Ljubljana**  
**elektronska pošta: gp.ukom@gov.si**  
**On Behalf Of predlagam.vladi@gov.si**

Številka: 092-163/2014/2

Datum: 28.5.2014

Zadeva: **Predlagam.vladi.si predlog 5774-151: Davek na nepremičnine**  
**<http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/5774-151>**

Spoštovani,

preko spletne strani predlagam.vladi.si nam je bil posredovan predlog, katere davke potrebujemo v Republiki Sloveniji. Obdavčijo naj se luksuzne premičnine (jahte in avtomobili višjega cenovnega razreda) ter luksuzne nepremičnine ne glede na lokacijo, za ostale nepremičnine pa naj se še naprej plačuje nadomestilo ali nekaj simbolnega. Nepremičnine družbenega pomena naj bodo davka oproščene. Predloge smo preučili z vidika naših pristojnosti in podajamo naslednje pojasnilo:

Obdavčitev motornih vozil je urejena v Zakonu o davku na motorna vozila (Uradni list RS, št. 72/06 - uradno prečiščeno besedilo, 9/10 in 40/12 – ZUJF; v nadaljevanju: ZDMV). Skladno z ZDMV se davek na motorna vozila plačuje od osebnih motornih vozil (vozila iz tarifnih oznak: 8703 21, 8703 22, 8703 23, 8703 24, 8703 31, 8703 32, 8703 33 in 8703 90 ter iz tarifne oznake 8711), ki se dajo prvič v promet ali se prvič registrirajo na območju Republike Slovenije. Gre za neke vrste prometni davek na nova in rabljena vozila, ki se odmeri ob prvi registraciji. Osnova za davek je prodajna cena. Stopnje DMV so progresivne (od 0,5 % do 28 % za vozila z bencinskim in od 1 % do 31 % za vozila z dizelskim pogonom) in odvisne od več dejavnikov. Za osebna motorna vozila je davčna stopnja odvisna od izpusta CO<sub>2</sub> pri kombinirani vožnji in vrste goriva, ki se uporablja za pogon (bencin, utekočinjen naftni plin, dizel, hibridno vozilo, električni), za pravilno določitev davčne stopnje pa je poleg izpusta CO<sub>2</sub> potrebno upoštevati še stopnjo izpusta po EURO (EURO 3, EURO 4, EURO 5...), ter pri motornih vozilih na dizelski pogon še stopnjo izpusta trdih delcev (manj ali več od 0,005 g/km). Za motorna vozila z najmanj osmimi sedeži se stopnja davka zniža za 30 %. Davek je torej naravnani predvsem v spodbujanje uporabe okolju prijaznejših vozil z manj nezaželenimi emisijami. Luksuzna in novejša vozila so zaradi zaostrovanja EURO standardov vedno bolj okoljsko učinkovita, zato ni nujno, da je stopnja davka na luksuzna vozila visoka. Večji davek se na taka vozila odmeri zaradi praviloma njihove večje vrednosti.

Prav zaradi vedno manjšega vpliva luksuznosti vozila na višino davka, se je z uveljavitvijo Zakona o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 - ZPIZ-2, 104/12 - ZIPRS1314, 105/12, 25/13 - odl. US, 46/13 - ZIPRS1314-A, 56/13 - ZŠtip-1, 63/13 - ZOsn-I, 63/13 - ZJAKRS-A, 99/13 - ZUPJS-C, 99/13 - ZSVarPre-C, 101/13 - ZIPRS1415 in 101/13 - ZDavNepr) uvedel dodatni davek na motorna vozila (DDMV), ki pa je odvisen od prostornine motorja. Odmerja se prav tako ob prvi registraciji, vendar le za osebna motorna vozila (tudi bivalna vozila) s prostornino od 2.500 ccm naprej in za motorna kolesa, trikolesa ter štirikolesa s prostornino nad 1.000 ccm, torej za motorna vozila, ki so običajno dražja, luksuzna. DDMV se plačuje od enake davčne osnove kot za DMV. Stopnja DDMV za motorna vozila iz tarifnih oznak 8703 21, 8703 22, 8703 23, 8703 24, 8703 31, 8703 32, 8703 33 in 8703 90, razen za trikolesa in štirikolesa je progresivna in znaša od 8 do 16 %. Stopnja DDMV za motorna kolesa (tudi mopede), kolesa z motorjem, trikolesa in štirikolesa je za vsa kolesa s prostornino motorja nad 1.000 ccm enotna in znaša 5 %. Dodatno na višino davčne stopnje tudi tukaj vplivajo EURO standardi stopnje izpusta (EURO 3, EURO 4, EURO 5...) ter pri motornih vozilih na dizelski pogon še stopnjo izpusta trdih delcev (manj ali več od 0,005 g/km).

Na motorna vozila v Sloveniji pravega premoženjskega davka ne plačujemo. Ima pa to vlogo delno letna dajatev za uporabo vozil v cestnem prometu, ki se določa prav z upoštevanjem prostornine motorja, s čimer se zmogljivejša vozila, ki so praviloma dražja in bolj luksuzna, tudi višje obremenijo.

Obdavčitev vodnih plovil ureja Zakon o davku na vodna plovila (Uradni list RS, št. 117/06 in 40/12 – ZUJF; v nadaljevanju: ZDVP). Po svoji naravi je to premoženjski davek. Davek od plovil se plačuje od:

- plovil daljših od petih metrov, ki so vpisana v evidencah, vzpostavljenih na podlagi zakonov, ki urejajo plovbo po morju in celinskih vodah, razen plovil v gradnji,
- plovil daljših od petih metrov, katerih lastniki oziroma lastnice so rezidenti Republike Slovenije in izpolnjujejo tehnične pogoje za vpis v evidence plovil iz prejšnje alineje, vendar v njih niso vpisana ter
- plovil daljših od petih metrov, katerih lastniki so rezidenti Republike Slovenije in izpolnjujejo tehnične pogoje za vpis v evidence plovil, vendar v njih niso vpisana, ker so registrirana v tujini.

Davčna obveznost se za koledarsko leto določi glede na dolžino plovila in moč pogona., kar sta bistvena kazalca (predvsem dolžina plovila) za opredelitev vrednosti oziroma luksuznosti plovil. ZUJF je leta 2012 uvedel dodatni davek od vodnih plovil, ki se odmeri na enak način in od enakih osnov, kot določa ZDVP, stopnje dodatnega davka pa so določene na novo bolj progresivno,

Kot je razvidno iz navedenega, že trenutna zakonodaja ureja obdavčitev t.im. luksuznih premoženj na način, da so le-te obdavčene progresivno oziroma višje kot ostale.

V zvezi z obdavčitvijo nepremičnin pa pojasnujemo, da je dne 28.3.2014 Ustavno sodišče RS v celoti razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr), ki je stopil v veljavo preteklo leto. Ustavno sodišče RS je hkrati odločilo, da se:

- do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin še vedno uporabljajo določbe predpisov, ki jih je ZDavNepr razveljavil (nekatero določbe Zakona o davkih občanov, Zakona o graditvi objektov Zakona o stavbnih zemljiščih, ter Zakona o gozdovih) in
- za zagotovitev sredstev občinam v letu 2014 odmerijo nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest in davek od premoženja.

Glede na odločbo ustavnega sodišča se tako zopet uporabljajo določbe Zakona o stavbnih zemljiščih in Zakona o graditvi objektov, ki urejata nadomestilo za uporabo stavbnega



zemljišča. Določanje območij, za katera se je plačevalo nadomestilo, določitev nepremičnin, za katere se je nadomestilo odmerjalo, določanje zavezancev za plačilo nadomestila ter višine nadomestila, so v izključni pristojnosti občin. V skladu s predpisi se nadomestilo plačuje za zazidana zemljišča glede na površino objekta in za nezazidana stavbna zemljišča glede na površino zemljišča, zavezanci pa so neposredni uporabniki. Višina nadomestila se določa na podlagi meril, kot jih določi posamezna občina in ni vezana na vrednost nepremičnin.

Nadomestilo ima vlogo komunalne dajatve za zagotovitev prihodkov občin za zagotavljanje javne infrastrukture, zato to dajatev načeloma plačujejo za vse nepremičnine na območju, ki ga določi občina, ki pa ima pri določanju predmetov obdavčitve veliko samostojnosti. Nadomestila pa se v skladu z zakonskimi določbami ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost. Nadomestila je na lastno zahtevo za dobo 5 let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča.

Poleg nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč se bo po odločbi US ponovno začel odmerjati tudi davek od premoženja, ki ga ureja. Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, 48/90, 8/91, 14/92 - ZOMZO, 7/93, 18/96 - ZDavP, 91/98 - ZDavP-C, 1/99 - ZNIDC, 117/06 - ZDVP, 117/06 - ZDDD, 24/08 - ZDDKIS in 101/13 - ZDavNepr). Slednji določa, da so zavezanci fizične osebe (lastniki oziroma uživalci), ki posedujejo stavbe dele stavb, stanovanja in garaže ter prostore za počitek oziroma rekreacijo. Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek oziroma rekreacijo, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, in na način, ki ga določi občinska skupščina. Osnova za davek od premoženja na posest stavb se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Davka od premoženja na posest stavb se ne plačuje:

- od kmetijskih gospodarskih poslopij;
- od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti;
- od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva;
- od stavb, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik;
- od stavba, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Začasno (za dobo 10 let) so davka od premoženja oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž. Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik. Oprostitev se prizna 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 %.


Davek od premoženja ima torej vse elemente premoženjskega davka, vključno z obsežno oprostitvijo za stanovanjske nepremičnine, namenjene bivanju lastnika ali njegovih ožjih družinskih članov. Stopnje davka so progresivne glede na višino davčne osnove (vrednost) in se gibljejo od 0,1 do 1,5 %. V tem sistemu so torej bolj luksuzne nepremičnine (tako glede na lokacijo in vrednost kot tudi glede na to, ali gre za drugo, tretjo in naslednjo nepremičnino v lasti iste osebe) bolj obdavčene. Tega davka se od nepremičnin v lasti pravnih oseb, pa tudi nepremičnin v lasti javnih subjektov, ne odmerja.


V okviru začasnih ukrepov je ZUJF uvedel tudi davek na nepremično premoženje večje vrednosti, ki pa ga je ZDavNep razveljavil. Predmet obdavčitve je bilo nepremično premoženje na območju Republike Slovenije, ki pripada istemu lastniku, kadar njegova skupna vrednost znaša najmanj 500.000 eurov. Davčni zavezanec je bil lastnik nepremičnin, razen za stanovanjske nepremičnine v finančnem najemu, ki je bil zavezanec lizingojemalec. Za določitev davčne osnove je bila merodajna posplošena tržna vrednost nepremičnin, pripisana nepremičnini v registru nepremičnin. Davka so bile oproščene poslovne in industrijske nepremičnine ter nepremičnine za javni namen. Davčni zavezanec je bila oseba, ki je bila na presečni datum v registru nepremičnin evidentirana kot lastnik oziroma kot upravljavec nepremičnin. Davek se je odmerjal:

- pri davčni osnovi med 500.000 do vključno 2.000.000 EUR po stopnji 0,5 % za vse nepremičnine, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere znaša davčna stopnja 0,25 %,
- pri davčni osnovi nad 2.000.000 EUR po stopnji 1,0 % za vse nepremičnine, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere znaša davčna stopnja 0,5 %.

Iz vsega navedenega izhaja, da v Sloveniji že obstajajo dajatve, ki zagotavljajo višjo obdavčitev za luksuzne predmete obdavčitve. Glede na zgoraj omenjeno razveljavitev ZDavNep pa se za predloge, vezane na izboljšanje sistema obdavčitve nepremičnin v tem trenutku zahvaljujemo, podrobneje pa jih bomo, tako kot tudi vse ostale prejete predloge, ob morebitnem ponovnem urejanju področja obdavčitve nepremičnin ponovno proučili.

S spoštovanjem,

 Pripravila:  
Špela Kač  
podsekretarka

  
Jožica Kastelic  
vodja sektorja



Vročiti:  
- naslovníku  
- arhiv

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