



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00
F: 01 478 39 00
E: gfu.fu@gov.si
www.fu.gov.si

OBDAVČITEV Z DAVKOM NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ

Podrobnejši opis

2. izdaja, JANUAR 2018

Kazalo

1.0 SPLOŠNO O DAVKU NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ	3
2.0 PREDMET OBDAVČITVE	3
3.0 DAVČNI ZAVEZANEC	3
4.0 DAVČNA OSNOVA	3
5.0 DAVČNA STOPNJA	3
6.0 NAPOVED IN ODMERA DAVKA	4
7.0 PREKRŠKI	4
8.0 VPRAŠANJA IN ODGOVORI	4

1.0 SPLOŠNO O DAVKU NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ

Z [Zakonom za uravnoteženje javnih financ](#) se ureja obveznost plačevanja davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč. Prihodki od davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč pripadajo proračunu Republike Slovenije. Podrobnejša pojasnila v zvezi z izvajanjem določb Zakona za uravnoteženje javnih financ v delu, ki ureja davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč, je pripravilo ministrstvo za finance ([Pojasnilo določb Zakona za uravnoteženje javnih financ v delu, ki ureja davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč](#)).

Zakonske določbe o odmeri davka prenehajo veljati z dnem **31. 3. 2020**, na podlagi prehodnih in končnih določb Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1.

2.0 PREDMET OBDAVČITVE

Z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč se obdavči kapitalski dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb za namene tega zakona so zemljišča, ki so kot zemljišča za gradnjo stavb evidentirana v registru nepremičnin, v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, ali zemljišča, ki so stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

3.0 DAVČNI ZAVEZANEC

Davčni zavezanec za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč je prodajalec zemljišča (fizična in pravna oseba).

4.0 DAVČNA OSNOVA

Davčna osnova je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma stroški odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve oziroma stroški pridobitve kapitala.

Ustavno sodišče je z [odločbo št. U-I-139/14-13](#), objavljeno dne 10. 4. 2015 v Uradnem listu RS št. 24/15, razveljavilo drugi odstavek 137. člena Zakona za uravnoteženje javnih financ, kolikor določa za ugotovitev vrednosti zemljišča ob njegovi pridobitvi posplošeno tržno vrednost, razveljavilo je tudi tretji odstavek tega člena. Pri določitvi vrednosti ob pridobitvi in vrednosti ob odsvojitvi se zato smiselno izhaja iz določb [Zakona o dohodnini](#), ki urejajo vrednost ob pridobitvi in odsvojitvi za namene odmere dohodnine od dobička iz kapitala od odsvojitve nepremičnin.

Kot vrednost ob pridobitvi se tako načeloma upošteva vrednost, razvidna iz listine o pridobitvi zemljišča, lahko pa tudi vrednost, ki jo zavezanec dokazuje z ustreznimi listinami na čas pridobitve zemljišča, kot vrednost ob odsvojitvi pa se upošteva vrednost, razvidna iz listine o odsvojitvi. V primeru, če iz listine o odsvojitvi razvidna vrednost zemljišča ne ustreza vrednosti zemljišča, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času odsvojitve, se za vrednost zemljišča ob odsvojitvi šteje primerljiva tržna cena zemljišča ob odsvojitvi.

5.0 DAVČNA STOPNJA

Davčne stopnje za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča znašajo:

- 25 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo manj kot eno leto,
- 15 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo eno do manj kot tri leta, in
- 5 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo od treh let do vključno deset let.

6.0 NAPOVED IN ODMERA DAVKA

Davek odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine (v 30 dneh od dneva vložitve napovedi).

K vložitvi napovedi za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so zavezani tisti zavezanci, ki so prodali zemljišče za gradnjo stavb in je v času njihovega lastništva prišlo do spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb s pogojem, da je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo manj kot 10 let.

Napoved za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč mora zavezanec predložiti na [obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala](#) v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji.

Obrazcu mora priložiti dokazilo občine o spremembi namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti.

7.0 PREKRŠKI

Z globo od 2.000 do 75.000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne predloži napovedi za odmero davka v skladu z drugim odstavkom 139. člena ZUJF.

Z globo od 400 do 4.100 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

Z globo od 200 do 1.200 EUR se kaznuje za prekršek posameznik, če ne predloži napovedi za odmero davka v skladu z drugim odstavkom 139. člena ZUJF.

8.0 VPRAŠANJA IN ODGOVORI

Vprašanje 1: Kdo je dolžan oddati napoved za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč?

Davčni zavezanec za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč je prodajalec zemljišča (fizična in pravna oseba).

V obdavčitev se zajemajo le prodaje, torej prenosi lastninske pravice na zemljiščih na podlagi kupoprodajnih pogodb, kot prodaje oziroma odplačni prenosi lastninske pravice na zemljiščih pa se štejejo tudi menjave zemljišč.

Z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč se obdavči kapitalski dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb za namene tega zakona so zemljišča, ki so kot zemljišča za gradnjo stavb evidentirana v registru nepremičnin, v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, ali zemljišča, ki so stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

K vložitvi napovedi za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so zavezani tisti zavezanci, ki so prodali zemljišče za gradnjo stavb in je v času njihovega lastništva prišlo do spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb s pogojem, da je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo manj kot 10 let.

Vprašanje 2: Ali sem zavezanec za davek tudi v primeru prodaje zemljišča, ki je bilo že ob nakupu zemljišče za gradnjo stavb?

Prodaja zemljišča, ki ga je prodajalec že pridobil kot zemljišče za gradnjo stavb, ni predmet obdavčitve.

K vložitvi napovedi za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so namreč zavezani le tisti zavezanci, ki so prodali zemljišče za gradnjo stavb in je v času njihovega lastništva prišlo do spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb s pogojem, da je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo manj kot 10 let.

Vprašanje 3: V katerem primeru davčni organ odmeri davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč?

Z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč se obdavči kapitalski dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb, v kolikor je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo manj kot 10 let.

K vložitvi napovedi za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so zavezani tisti zavezanci, ki so prodali zemljišče za gradnjo stavb in je v času njihovega lastništva prišlo do spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb s pogojem, da je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo manj kot 10 let.

Vprašanje 4: Prodajam zemljišče za gradnjo stavb, ki sem ga pridobil leta 2005, do spremembe namembnosti iz kmetijskega zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb pa je prišlo pred dvema letoma. Ali sem zavezanec tako za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč kot za dohodnino od dobička iz kapitala od odsvojitve nepremičnin?

V primeru, da zavezanec (fizična oseba) prodaja zemljišče za gradnjo stavb, ki ga je pridobil po letu 2002, zapade tudi v obdavčitev dobička iz kapitala v primeru odsvojitve nepremičnine z dohodnino. Ker gre za dva različna davka, mora zavezanec vložiti dve napovedi, za vsako vrsto davka posebej. V obeh primerih lahko zavezanec uveljavlja iste stroške.

Pri davku na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč gre za samostojno davčno obveznost, na obstoj katere ne vplivajo morebitne oprostitve in olajšave, določene po zakonu, ki ureja dohodnino.

Vprašanje 5: Zakaj je dobro vložiti napoved tudi po roku?

V primeru, ko davčni zavezanec odda napoved na podlagi samoprijave mu ne bo izrečena globa za prekršek, ampak mu bodo obračunane obresti po evropski medbančni obrestni meri za čas od poteka roka za vložitev davčne napovedi, do vložitve samoprijave. Davčni zavezanec lahko najpozneje do vročitve odmerne odločbe oziroma do začetka davčnega inšpekcijskega nadzora oziroma do začetka postopka o prekršku oziroma kazenskega postopka vloži davčno napoved oziroma popravljenega davčno napoved na podlagi samoprijave.

Z globo od 2.000 do 75.000 EUR se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne predloži napovedi za odmero davka v skladu z drugim odstavkom 139. člena ZUJF.

Z globo od 400 do 4.100 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

Z globo od 200 do 1.200 EUR se kaznuje za prekršek posameznik, če ne predloži napovedi za odmero davka v skladu z drugim odstavkom 139. člena ZUJF.

Z globo od 400 do 15.000 evrov se kaznuje za prekršek posameznik, če v davčni napovedi navede neresnične ali nepravilne ali nepopolne podatke (prvi odstavek 10. člena ZDavP-2).

Vprašanje 6: Ali bom kaznovan, če ne oddam napovedi?

Če ne boste oddali napovedi, vas bo davčni organ oglobil z zakonsko predvideno globo, ter po uradni dolžnosti vodil davčni postopek, ugotovil dejansko stanje in vam izdal odmerno odločbo.

Vprašanje 7: V kakšnem roku moram oddati napoved?

Napoved za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč mora zavezanec predložiti na obrazcu za [napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala](#) v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji.

K vložitvi napovedi za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so zavezani tisti zavezanci, ki so prodali zemljišče za gradnjo stavb in je v času njihovega lastništva prišlo do spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb s pogojem, da je od spremembe namembnosti do prodaje zemljišča minilo manj kot 10 let.

Obrazcu mora zavezanec priložiti dokazilo občine o spremembi namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti.

Vprašanje 8: Na katerem finančnem uradu moram oddati napoved?

Napoved mora zavezanec vložiti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži.

Vprašanje 9: Prodajam zemljišče, ki ima le v enem delu namensko rabo zemljišča za gradnjo stavb. Ali je predmet obdavčitve cela parcela ali le njen del?

Praviloma so zemljišča za gradnjo stavb opredeljena za cele parcele. Lahko pa so to tudi deli parcel z lastnostmi zemljišč za gradnjo stavb. V takem primeru se kapitalski dobiček ugotavlja le za del parcele, ki je zemljišče za gradnjo stavb. Za take primere je potrebno poznati podatek o deležu parcele, ki je zemljišče za gradnjo stavb.

Kot vrednost ob pridobitvi se v takih primerih upošteva sorazmerni del vrednosti, ki pripada deležu parcele, ki je v času odsvojitve zemljišče za gradnjo stavb.

Kot vrednost ob odsvojitvi pa se upošteva pogodbeno vrednost za del parcele, ki je zemljišče za gradnjo stavb, če je ta s pogodbo posebej določena. V nasprotnem primeru pa se kot pogodbeno vrednost zemljišča za gradnjo stavb v času odsvojitve, upošteva sorazmerni del pogodbene vrednosti parcele, ki pripada deležu parcele, ki je zemljišče za gradnjo stavb.