



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 OD PREMOŽENJA

Podrobnejši opis

7. izdaja, JANUAR 2021

Kazalo

1.0 UPORABA PREDPISOV	3
2.0 ZAVEZANEC.....	3
3.0 DAVČNA OSNOVA	3
3.1 Znižanje davčne osnove.....	3
3.2 Solastnina.....	3
4.0 DAVČNA STOPNJA, OPROSTITVE.....	3
4.1 Oprostitve plačila davka od premoženja	4
4.2 Začasna oprostitev davka od premoženja	5
4.3 Olajšave pri plačevanju davka na posest stavb.....	5
5.0 ROKI.....	5
5.1 Nastanek davčne obveznosti	6
5.2 Sprememba davčne obveznosti	6
6.0 VPRAŠANJA IN ODGOVORI	6

1.0 UPORABA PREDPISOV

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine – ZDavNepr objavljenega v Uradnem listu RS št. 101/13 dne 9. 12. 2013 z veljavnostjo 1. 1. 2014, so prenehale veljati pravne podlage, objavljene v 33. členu prehodnih določb, kar je posledično pomenilo, da se v letu 2014 ne izvaja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), davek od premoženja, pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest ter davka na nepremično premoženje večje vrednosti.

Z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 je Ustavno sodišče RS razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine, pri čemer se je ponovno vzpostavilo prejšnje stanje obdavčitve nepremičnin, z izjemo davka na nepremično premoženje večje vrednosti.

2.0 ZAVEZANEC

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za davek od premoženja je lastnik oziroma uživalec.

Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

3.0 DAVČNA OSNOVA

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.

3.1 Znižanje davčne osnove

Osnova za davek od premoženja na posest stavb se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, ugotovljene na način iz točke 3.0 Davčna osnova.

Davčna osnova se zniža 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. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem biva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.

Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika.

3.2 Solastnina

Če gre za solastništvo stavbe, se vrednost stanovanjske površine deli v razmerju s solastniškimi deleži.

4.0 DAVČNA STOPNJA, OPROSTITVE

Na podlagi [Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto 2021](#) se valorizirajo zneski za odmero davka od premoženja; za leto [2021](#) znašajo:

Stopnja davka od premoženja:

a) stavbe

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.766,63		0,10	
8.766,63	48.703,48	8,77	+ 0,20 nad	8.766,63
48.703,48	97.406,94	88,64	+ 0,30 nad	48.703,48
97.406,94	146.110,44	234,75	+ 0,45 nad	97.406,94
146.110,44	194.813,91	453,92	+ 0,65 nad	146.110,44
194.813,91	251.170,77	770,49	+ 0,85 nad	194.813,91
251.170,77		1.249,53	+ 1,00 nad	251.170,77

b) prostore za počitek in rekreacijo

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.766,63		0,20	
8.766,63	48.703,48	17,53	+ 0,40 nad	8.766,63
48.703,48	97.406,94	177,28	+ 0,60 nad	48.703,48
97.406,94	146.110,44	469,50	+ 0,80 nad	97.406,94
146.110,44	194.813,91	859,13	+ 1,00 nad	146.110,44
194.813,91	251.170,77	1.346,16	+ 1,25 nad	194.813,91
251.170,77		2.050,62	+ 1,50 nad	251.170,77

c) poslovne prostore

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.766,63		0,15	
8.766,63	48.703,48	13,15	+ 0,35 nad	8.766,63
48.703,48	97.406,94	152,93	+ 0,55 nad	48.703,48
97.406,94	146.110,44	420,80	+ 0,75 nad	97.406,94
146.110,44	194.813,91	786,07	+ 1,00 nad	146.110,44
194.813,91		1.273,11	+ 1,25 nad	194.813,91

4.1 Oprostitve plačila davka od premoženja

Davek 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.

4.2 Začasna oprostitev davka od premoženja

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let.

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 %.

Računanje dobe začasne oprostitve plačila davka od premoženja

Začasna oprostitev davka od premoženja se računa od prvega dne naslednjega meseca po izdaji dovoljenja za uporabo stavbe oziroma od začetka uporabe stavbe, če se stavba začne uporabljati pred izdajo dovoljenja. Če ob začetku uporabe stavba še ne ustreza osnovnim pogojem za bivanje, se doba do izpolnitve teh pogojev ne všteva v dobo oprostitve, kljub temu pa se davek za ta čas ne odmerja. Če obstaja dvom, ali so izpolnjeni osnovni pogoji za bivanje, o tem odloči davčni organ na podlagi podatkov za stanovanjske zadeve pristojnega občinskega upravnega organa in krajevne skupnosti.

Vloga za začasno oprostitev

Začasno oprostitev uveljavlja zavezanec z vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo vloži pri davčnem organu.

Začasno oprostitev davka na posest stavb zavezanec uveljavlja z vlogo, ki jo vloži pri davčnem organu, na območju katerega je stavba. Olajšavo, ki se prizna za družinskega člana, zavezanec uveljavlja s posebno vlogo, ki jo vloži pri finančnem uradu, na območju katerega je stavba, do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja. V primeru, da vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu olajšava za tisto leto ne prizna.

Kdaj se začasna oprostitev ne prizna

Začasna oprostitev davka se ne more priznati za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, čeprav so sestavni del stanovanjske stavbe.

4.3 Olajšave pri plačevanju davka na posest stavb

Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki je z njimi v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in enako za vsakega nadaljnega družinskega člana.

Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik po zakonu dolžan vzdrževati.

Zavezanec uveljavlja olajšavo s posebno vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo mora predložiti davčnemu organu do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja. Če vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu olajšava ne prizna.

5.0 ROKI

Davek se plačuje po odmerni odločbi. Zavezanec vloži [napoved](#) v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži.

Prav tako je zavezanec dolžan v roku 15 dni od dneva spremembe napovedati vse spremembe, ki vplivajo na višino davčne obveznosti.

Davek se odmerja letno vnaprej in se plačuje v trimesečnih obrokih, razen kadar davčna obveznost zneso manj kot 200 evrov. V tem primeru je davek plačljiv polletno.

Zavezanci, katerim davek za tekoče leto še ni bil odmerjen, plačujejo akontacije davka za tekoče leto na podlagi odločbe iz preteklega leta.

5.1 Nastanek davčne obveznosti

Davčna obveznost za davek od premoženja na posest stavb nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji.

Če je zavezanec stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo. Če zavezanec začne stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo uporabljati pred izdajo dovoljenja, nastane davčna obveznost z začetkom uporabe teh prostorov.

5.2 Sprememba davčne obveznosti

Nastanek, sprememba ali prenehanje davčne obveznosti se pri odmeri davka upošteva od prvega dne naslednjega meseca po preteku meseca, v katerem je obveznost nastala oziroma prenehala ali je prišlo do spremembe.

6.0 VPRAŠANJA IN ODGOVORI

Vprašanje 1: Kdo je dolžan oddati napoved za odmero davka od premoženja?

Napoved vložijo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ali prostore za počitek oziroma rekreacijo. Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec.

Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Vprašanje 2: Kdaj je potrebno oddati napoved za davek od premoženja, če kupim nepremičnino?

Zavezanec vloži [napoved](#) v 15 dneh od nakupa nepremičnine. Prav tako mora zavezanec v 15 dneh od spremembe napovedati vse spremembe, ki vplivajo na višino davčne obveznosti.

Vprašanje 3: Kje moram oddati napoved, če imam nepremičnine na več lokacijah?

[Napoved za odmero davka od premoženja](#) mora davčni zavezanec vložiti pri davčnem organu, kjer nepremičnina leži. V kolikor ima zavezanec več nepremičnin na področju različnih finančnih uradov, lahko odda napoved pri finančnem uradu, kjer ima prijavljeno stalno prebivališče.

Vprašanje 4: Kakšna je razlika med nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) in davkom od premoženja?

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev, ki jo ureja zakon o stavbnih zemljiščih in se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. NUSZ mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja

oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). NUSZ določi zavezancu občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži.

Davek od premoženje plačujejo - fizične osebe, ki posedujejo: stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ali prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Vprašanje 5: Kaj bo naredil davčni organ, če ne oddam napovedi oziroma samoprijave kljub pozivu?

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 o ugotovljenem izdal odmerno odločbo.

Vprašanje 6: 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 popravljen davčno napoved na podlagi samoprijave. Z globo 250 do 400 evrov se kaznuje za prekršek posameznik, če v nasprotju z zakonom ne vloži davčne napovedi ali ne vloži davčne napovedi v roku, določenim z zakonom (318. člen ZDavP-2).

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 7: Kdaj so izpolnjeni pogoji za oprostitev davka od premoženja do vrednosti 160 m²?

V zakonu o davkih občanov je določeno, da se osnova za davek od premoženja na posest stavbe zniža 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 prebival v teh stanovanjskih prostorih. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem prebiva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.

Vprašanje 8: Kdo velja za ožjega družinskega člana, ki stalno prebiva v stanovanjskih prostorih? So to tudi starši lastnik?

Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika. Iz navedenega sledi, da zakon o davkih občanov staršev lastnika ne uvršča v krog ožjih družinskih članov.

Vprašanje 9: Kdo je zavezanec za davek od premoženja, če je lastnik poslovnega prostora fizična oseba, najemnik pa s.p. ali pravna oseba?

Zakon o davkih občanov določa, da je zavezanec za davek od premoženja na posest stavb ali prostora za počitek oziroma rekreacijo lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

V danem primeru je torej zavezanec za davek fizična oseba, ki je lastnik poslovnega prostora.

Vprašanje 10: Kupil sem novo stanovanje. Ali sem upravičen do začasne oprostitve davka? Kje vložim vlogo?

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let.

Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik. V konkretnem primeru bi to pomenilo da, če bi prvi lastnik uveljavljal omenjeno oprostitev leta 2017, potem pa bi nepremičnino leta 2019 podedoval dedič, bi bila dediču priznana oprostitev za preostalo obdobje osmih let.

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 %.

Začasna oprostitev davka od premoženja se računa od prvega dne naslednjega meseca po izdaji dovoljenja za uporabo stavbe oziroma od začetka uporabe stavbe, če se stavba začne uporabljati pred izdajo dovoljenja. Če ob začetku uporabe stavba še ne ustreza osnovnim pogojem za bivanje, se doba do izpolnitve teh pogojev ne všteva v dobo oprostitve, kljub temu pa se davek za ta čas ne odmerja. Če obstaja dvom, ali so izpolnjeni osnovni pogoji za bivanje, o tem odloči davčni organ na podlagi podatkov za stanovanjske zadeve pristojnega občinskega upravnega organa in krajevne skupnosti.

Začasna oprostitev davka se ne more priznati za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, čeprav so sestavni del stanovanjske stavbe.

Začasno oprostitev uveljavlja zavezanec z vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo vloži pri finančnem uradu, na območju katerega je stavba, do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja.

Vprašanje 11: V hiši živim skupaj s še štirimi družinskimi člani. Ali sem upravičen do olajšave pri plačevanju davka na posest stavb?

Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki je z njimi v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in enako za vsakega nadaljnjega družinskega člana.

Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik po zakonu dolžan vzdrževati.

Zavezanec uveljavlja olajšavo s posebno vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo mora predložiti davčnemu organu do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja. Če vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu olajšava ne prizna.

Vprašanje 12: Zavezanec sprašuje, ali je stanovanje, v katerem ima prijavljeno začasno prebivališče, obdavčeno z davkom od premoženja po lestvici za stavbe ali po lestvici za prostore za počitek in rekreacijo?

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek in rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Iz vprašanja ni razvidno, ali se v stanovanju, kjer ima prijavljeno začasno prebivališče, zadržuje ali začasno prebiva zaradi dela, šolanja ali iz drugih razlogov, vendar nima v njem namena stalno prebivati, ali je to prostor za počitek in rekreacijo, zato mu natančnejšega odgovora ne moremo dati. Od tega podatka je odvisna izbira stopnje davka od premoženja.

Vprašanje 13. Kdaj in kako izpolnim napoved za odmero davka od premoženja?

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe (lastnik ali uživalec), ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanj in garaž, prostore za počitek in rekreacijo in poslovne prostore. Davek se plačuje

ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. Davčni zavezanec mora vložiti napoved za odmero davka od premoženja v 15 dneh od pridobitve stavbe (z nakupom, dedovanjem, podaritvijo, izdaje dovoljenja za uporabo) pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži. Za vsako nepremičnino je treba vložiti samostojno napoved. Za odmero davka od premoženja od stanovanjskih prostorov, prostorov za počitek oziroma rekreacijo in garaže mora zavezanec vložiti Napoved odmero davka od premoženja – stanovanjski prostori, prostori za počitek oziroma rekreacijo in garaže. Za odmero davka od premoženja od poslovnih prostorov mora zavezanec vložiti Napoved odmero davka od premoženja – poslovni prostori.

Podatke, navedene v napovedi, ki jo vloži zavezanec ob pridobitvi stavbe, upošteva davčni organ pri odmeri davka od premoženja za vsa nadaljnja odmerna leta, dokler zavezanec ne sporoči morebitnih sprememb, ki vplivajo na višino davčne obveznosti oziroma dokler ne odsvoji stavbe in ni več davčni zavezanec.

V napovedi je predvideno, da zavezanec izpolni I. del napovedi, ki zajema splošne podatke, II. del napovedi, ki zajema podatke o površini stanovanjskih in drugih prostorih ter v III. delu (točkovanje) zavezanec navede podatke o letu gradnje ali prenove in obkroži ustrezne opise gradnje oziroma uporabljenih materialov. Zavezanec podatke o stavbi oziroma prostorih pridobi na naslednje načine: sam izmeri površino prostorov ter druge podatke o prostoru; uporabi podatke iz listine o pridobitvi stavbe ali podatke iz gradbene dokumentacije; uporabi podatke iz registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS in omogoča javni vpogled. Kako se pravilno izmeri površina prostora, je opisano na spletni strani Geodetske uprave RS.

Vprašanje 14: V lasti imam stanovanje, ki meri manj kot 160m², v katerem imam prijavljeno stalno bivališče. Ali moram vložiti napoved za odmero davka od premoženja kljub temu, da mi davka ne bo treba plačati?

Zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh od pridobitve nepremičnine ne glede na to ali zavezanec izpolnjuje pogoje za olajšavo ali ne. Davčni organ je namreč tisti, ki v postopku odmere davka od premoženja ugotavlja ali je zavezanec upravičen do te olajšave.

Osnova za davek od premoženja na posest stavbe se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da je lastnik ali njegov ožji družinski člani (zakonec, otroci in posvojenci lastnika) oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno prebival v teh stanovanjskih prostorih. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem prebiva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.