

Obvestilo zavezancem ob pridobitvi – nakupu oz. prejemu nepremičnine

Davek od premoženja

Zakon o davkih občanov določa, da davek na premoženje plačujejo fizične osebe, ki posedujejo: stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže (v nadaljnjem besedilu: stavbe) 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.

Osnova za davek od premoženja za stavbe in prostore za počitek oziroma rekreacijo, vrednost stavbe oziroma prostora za počitek ali rekreacijo je ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve in na način, ki ga določi občinska skupščina. **Osnova za davek od premoženja za stavbe se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da je lastnik ali njegov ožji družinski člani oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bival v stanovanjskih prostorih.** Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika.

Iz navedenega izhaja, da so plačila davka oproščeni zavezanci, ki bodo v pridobljeni nepremičnini **stalno bivali** (sami oz. njihovi ožji družinski člani). Vsi ostali davčni zavezanci morajo vložiti napoved za odmero davka od premoženja **v 15 dneh** pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži. Napoved si lahko natisnete s spletne strani FURS:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/

[podrocja/davek od premozenja/](#)

Zakon predvideva tudi, da so plačila davka začasno, za dobo deset let oproščeni prvi lastniki novih stavb. Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel lastnik.

Oprostitev se prizna tudi za popravljene stavbe, če se je zaradi obnove vrednost povečala za več kot 50%.

Oprostitev lahko uveljavljate z vlogo, ki jo vložite pri davčnem organu, kjer nepremičnina leži (obrazec ni predpisan).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov, ki mu jih posreduje občina.

Davčni organ sicer občini na podlagi 23. člena ZDavP-2, ki določa, da sme davčni organ organom samoupravne lokalne skupnosti za izvajanje njihovih z zakonom predpisanih pristojnosti razkriti podatke o posameznem davčnem zavezancu, posreduje podatke iz odmere davka na promet nepremičnin, vendar Zakon o stavbnih zemljiščih določa, da je zavezanec za plačilo NUSZ neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe: imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice, torej ne nujno kupec oz. obdarjenec, ki pridobi nepremičnino.

Zato v vsakem primeru občino seznanite o spremembi lastništva nepremičnine in v primeru, če kot dedič, obdarjenec ali kupec ne boste hkrati tudi uporabnik nepremičnine, sporočite občini podatke o neposrednem uporabniku nepremičnine. Na tej podlagi bo občina lahko davčnemu organu posredovala prave podatke za odmero NUSZ.