

PREHODNO OBDOBJE IZVAJANJA NUSZ DO UVELJAVITVE DAVKA NA NEPREMIČNINE, V LETIH 2019/20 SODELOVANJE IN PRIPRAVE OBČIN NA DAVEK NA NEPREMIČNINE

Natalija Kovač Jereb, državna sekretarka

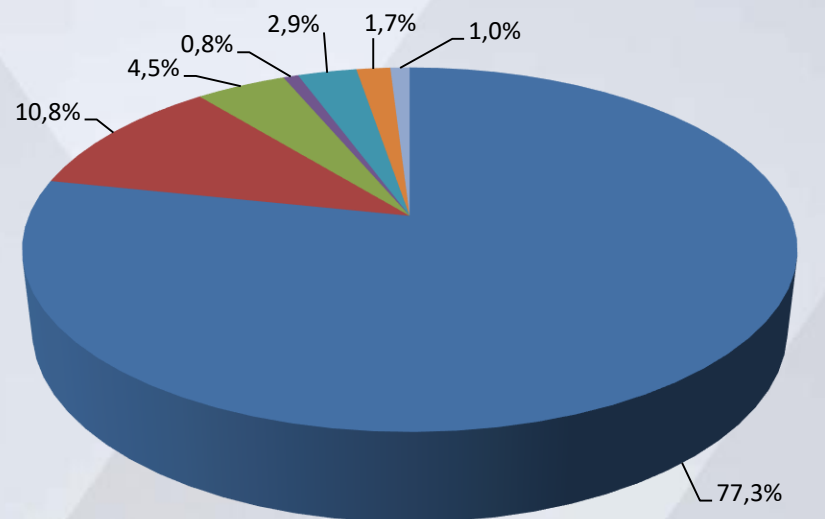
Ministrstvo za finance

Ljubljana, 27. 3. 2019

PRIPOROČILA OBČINAM

- 1. Izboljšanje odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) v prehodnem obdobju do uvedbe novega davka na nepremičnine**
- 2. Vključenost občin pri prenovi sistema obdavčitve nepremičnine in priprave občine na uvedbo davka na nepremičnine**
- 3. Vloga občin pri zagotavljanju podatkov o dejanski rabi zemljišč občinske javne cestne infrastrukture**

STRUKTURA DAVČNIH PRIHODKOV OBČIN V LETU 2017



- Dohodnina
- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - od pravnih oseb
- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - od fizičnih oseb
- Davki na dediščine in darila
- Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje
- Okoljska dajatev za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadnih voda
- Turistična taksa

NUSZ V PREHODNEM OBDOBJU (do uvedbe davka)

Velika pozornost ministrstev posvečena izboljšanju sistema NUSZ (tudi kot del projekta vladnega projektne sveta za pripravo novega davka na nepremičnine)

Sistemska priporočila MOP, MF in MJU (sept. 2016)

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/medijsko_sredisce/2016/09_september/20_Priporocila_NUSZ/16_09_20_SJ_Priporocila_NUSZ_priporocilo.pdf

Priporočila FURS o izboljšanju izvajanja odmere NUSZ

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/urbani_razvoj/posvet_nusz_11jul17_urankar_priloga.pdf

POZITIVNI REZULTATI AKTIVNOSTI MINISTRSTEV IN FURS PRI VEČINI OBČIN

- **povečan zajem zavezancev in nepremičnin (uporaba podatkov REN)**
- **povečevanje prihodkov od NUSZ**
- **izboljšanje zakonitosti občinskih odlokov (spreminjanje razveljavljenih odlokov se je ustavilo; v letu 2018 takih primerov ni bilo)**
- **zmanjšanje obsega pritožb v davčnem postopku**

PRIPOROČILA ZA NADALJNJE IZBOLJŠEVANJE NUSZ V PREHODNEM OBDOBJU (do uvedbe davka na nepremičnine)

- dosledno upoštevanje navodil ministrstev
- sprejemanje novih odlokov (razveljavljenih ni dovoljeno spreminjati)
- odpraviti nezakonite oprostitve, možne so samo tiste, ki jih določa zakon
- odpraviti nesorazmerja in neutemeljene ekstremne obremenitve
- vključevanje vseh nepremičnin v odmero NUSZ skladno s predpisi, brez izjem, potreben zlasti ukrep zajema vseh stavbnih zemljišč, ki izpolnjujejo pogoje komunalne opremljenosti po sklepu ustavnega sodišča
- zagotovitev transparentnosti podatkov za odmero: javna razgrnitev
- obvezna uporaba identifikatorjev nepremičnin pri pripravi podatkov
- sodelovanje občin v davčnem postopku: opredelitev do pritožbenih navedb

SODELOVANJE OBČIN PRI PRENOVI SISTEMA OBDAVČITVE NEPREMIČNINE

Prenova sistema poteka že več let, občine so intenzivno vključene: predstavniki asociacij občin (SOS, ZMOS in ZOS) sodelujejo v Projektne svetu za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin

Na ravni pravne stroke se pripravlja in usklajuje zakonske rešitve (cilj: obravnava in sprejem zakona v začetku leta 2020)

Pripravljene so finančne analize in ocenjeni učinki stopenj na posamezne skupine nepremičnin in na občine (za izvedbo analiz je pomembna uporaba identifikatorjev pri odmeri NUSZ!)

ZGODOVINSKI PREGLED OBDAVČITVE NEPREMIČNIN

Davek na nepremičnine je eden najstarejših v zgodovini, star je več kot 4000 let. Doživel precej sprememb (organiziran sistem v fevdalizmu, zemljiški kataster kot podlaga v absolutizmu, različne oblike katastrov).

Pri oblikovanju novega davka na nepremičnine je potrebno spoštovati sodobna načela obdavčenja:



- Načelo davčne pravičnosti
- Načelo davčne splošnosti
- Načelo davčne enakomernosti
- Načelo socialne države
- Načelo pravne države



Odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-39/97:

*„Zakonodajalec se je zavedal, da veljavna ureditev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča **ni primerna in ni pravno konsistentna**. Zato je ni povzel v novem zakonu, temveč jo je **le začasno zadržal v veljavi kot prehodno ureditev do uzakonitve novega sistema obdavčitve nepremičnin**. Z njim bo predvidoma uvedena **davčna obveznost (kot premoženjski davek)** za vse vrste nepremičnin, medtem ko se po obstoječi ureditvi premoženjski davek plačuje le od stavb oziroma stanovanj nad 160 m² površine, stavbna zemljišča pa niso obdavčena. Navedeno plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je torej **ohranjeno kot začasna oziroma prehodna rešitev do uveljavitve nove sistemske zakonodaje na področju premoženjskih davkov**, saj v navedenem prehodnem obdobju ni bilo mogoče ukiniti enega od najpomembnejših virov prihodkov občinskih proračunov za financiranje javne porabe na ravni občin.“*

VLOGA OBČIN V POSTOPKU PRIPRAVE DAVKA NA NEPREMIČNINE

Občine so za različne namene, tudi za vrednotenje in obdavčitev:

- dolžne zagotavljati svoje občinske podatke v uradnih evidencah (podrobnejša namenska raba, javne občinske ceste, stavbna zemljišča, itd.)
- kot kritičen uporabnik pa so z vidika zagotavljanja pomembnega finančnega vira za občine zainteresirane za preverjanje kakovosti in popolnosti tudi drugih podatkov v teh evidencah, zlasti podatkov o stavbah (uporaba in preverjanje podatkov REN) - tako za potrebe NUSZ kot za vrednotenje in bodočo obdavčitev nepremičnin

PODATKI OBČIN O DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČ OBČINSKE JAVNE CESTNE INFRASTRUKTURE

- Občina mora kot upravljavec občinske cestne infrastrukture v skladu z Zakonom o dejanski rabi zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (ZEDRZ) do junija 2019 zagotoviti evidenco občinske javne cestne infrastrukture
- Po 1. juniju 2019 imajo lastniki po ZEDRZ možnost sprožiti individualne postopke evidentiranja – če upravljavec tega ne naredi v 60 dneh, ima lastnik možnost zahtevati, da to izvede Direkcija RS za ceste, ki cesto evidentira na stroške upravljavca (potreben je elaborat geodetskega podjetja)
- Cilj in napor občin bi moral biti, da zagotovijo te podatke vsaj v naknadnem roku pred koncem leta 2019, da se izognejo velikemu obsegu posamičnih postopkov

PODATKI OBČIN O DEJANSKI RABI ZEMLJIŠČ OBČINSKE JAVNE CESTNE INFRASTRUKTURE - nadaljevanje

Vse občine so v ta namen v povprečnini za leto 2019 dobile dodatna proračunska sredstva

MZI, DRSI in GURS so občinam na posvetu v januarju 2019 predstavili predpise, metodologijo in standarde za vzpostavitev te evidence, dodatni posveti potekajo v marcu in aprilu 2019

Podatek o občinski javni cestni infrastrukturi je izredno pomemben in občutljiv, ker je velik del te infrastrukture še vedno na zasebnih zemljiščih in ni ustrezno evidentiran. Podatek je pomemben za vrednotenje, še bolj pa za obdavčitev, posebej v primeru oprostitev.

Brez aktivnosti občin je rok uveljavitve davka na nepremičnine ogrožen.

ZAHVALA ZA DOSEDANJE IN POVABILO ZA NADALJNJE USPEŠNO SODELOVANJE OBČIN PRI PRENOVI SISTEMA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN.

