

OBDAVČITEV PRENOSA LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI

Ob prenosu lastništva na nepremičnini je potrebno plačati davek na promet nepremičnin, davek na dediščine in darila in / ali dohodnino pri dobičku iz kapitala.

Davek na promet nepremičnin

Po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) se obdavči prenos lastništva nepremičnine. **Davčni zavezanec je načeloma prodajalec nepremičnine** in ustanovitelj oziroma prenositelj stavbne pravice. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji, pri prodaji idealnih deležev nepremičnine (solastnina) pa je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec, pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestevanja pa je davčni zavezanec priposestvovalec. Pogodbene stranke se lahko dogovorijo tudi drugače.

Davčna osnova za to vrsto davka je prodajna cena nepremičnine oziroma cena, ki jo v odmernem postopku ugotovi davčni organ.

Stopnja davka je dva odstotka od davčne osnove. Prometni davek se odmeri po predpisih, ki so veljali na dan nastanka davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prenosu nepremičnine ali ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ali s pravomočnostjo sodne odločbe.

Davek na dediščine in darila

Predmet obdavčitve po ZDDD je premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo (2. člen ZZZD).

Davčna osnova je vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja v času nastanka davčne obveznosti po odbitku dolgov, stroškov in bremen (to so dolgovi zapustnika, med katere se štejejo tudi neplačani davki, obveznost in obremenitve, ki izvirajo iz oporočnega razpolaganja zapustnika, pogrebni stroški, prehodni stroški, ki jih je imel dedič že za časa življenja zapustnika), ki odpadejo na to premoženje.

Pri nepremičninah vrednost premoženja v odmernem postopku ugotovi davčni organ. Pri premičninah, razen pri denarju, je davčna osnova tržna vrednost tega premoženja.

Davčna obveznost za dediča ali obdarjenca nastane na dan pravomočnosti sklepa o dedovanju ali na dan sprejema darila. Darilo se v davčnem smislu šteje za sprejeto ob sklenjeni darilni pogodbi, izročilni pogodbi, pogodbi o preužitku in ob dejanskem sprejemu darila. Pri pogodbah o dosmrtnem preživljanju in pri darilnih pogodbah za primer smrti nastane davčna obveznost na dan smrti preživljanca oziroma na dan smrti darovalca.

Davčne stopnje, ki so navedene v 8. členu ZZZD, so odvisne od statusa dediča ali obdarjenca ter vrednosti podedovanega ali v dar prejetega premoženja in se gibljejo od pet odstotkov do 39 odstotkov.

Prvi dedni red – zakonec zapustnika ali darovalca in njegovi potomci, **je oproščen plačila davka**. V skladu z 9. členom ZDDD so zavezanci iz prvega dednega reda izenačeni tudi zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

Nadalje so v 10. členu ZDDD posebne **oprostitve** določene **za osebe, ki opravljajo kmetijsko dejavnost**. Davka ne plača dedič ali obdarjenec s statusom kmeta, če podeduje oziroma dobi v dar kmetijsko zemljišče. Davka na dediščino tudi ne plača dedič ali obdarjenec – prevzemnik zaščitene kmetije, pa tudi v primerih, ko dedič ali obdarjenec, ki je kmet, podeduje ali dobi v dar celotno kmetijo.

Plačilo davka pa osebo, ki ji je sicer davek oproščena, bremeni, če prejeto premoženje odtuji pred potekom petih let ali se pred potekom petih let preneha ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo ali če ne obdeluje zemljišč v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

Opozoriti je potrebno tudi na »splošno oprostitev« v višini 5.000 evrov, če darilo oziroma dediščina zajema le premoženje (2. člen ZZZD).

Davek pri kapitalskih dobičkih

Po Zakonu o dohodnini (ZDoh-2) se pobira davek tudi od dobička iz kapitala, doseženega s prodajo nepremičnin v lasti fizičnih oseb in sicer v obdobju 20 let od pridobitve nepremičnine.

Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi.

Davčna stopnja je 20 odstotkov glede na davčno osnovo in se šteje kot končni davek. Davčna stopnja se znižuje vsakih pet let imetništva kapitala za pet odstotnih točk; po 20 letih se davka ne plača več.

Vir: Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/06), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06), Zakon o dohodnini (ZDoh-2, Uradni list RS, št. 13/11 – UPB7, 9/12 Odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 - ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 Odl. US, 96/13, 29/14 Odl. US, 50/14, 94/14, 23/15, 55/15)