**OBVESTILO ZAVEZANCEM OB ODSVOJITVI OZIROMA PRIDOBITVI NEPREMIČNINE**

**3. izdaja, JANUAR 2024**

**Obvestilo zavezancem ob PRIDOBITVI 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 je vrednost stavbe ali prostora za počitek oziroma rekreacijo, ki je odvisna od števila točk, na katero vplivajo koristna površina, kakovost gradnje, starost in drugi elementi ter od vrednosti točke.  **Osnova za davek od premoženja za stavbe se 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 bival v stanovanjskih prostorih.** Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika.  Davčna stopnja je progresivna in je različna za stavbe, prostore za počitek in rekreacijo ter poslovne prostore.  Davčni zavezanec mora **vložiti napoved** za odmero davka od premoženja **v 15 dneh** od pridobitve nepremičnine oziroma od spremembe, ki vpliva na višino davčne obveznosti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži. [Napoved si lahko natisnete s spletne strani FURS](https://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_od_premozenja/#tab5062).  Plačila davka so 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 %.  **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.  Oprostitev in olajšavo v obliki znižanja davka lahko **uveljavljate tako, da to označite na napovedi**.  Več o davku od premoženja najdete na [spletni strani FURS](https://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_od_premozenja/). | **NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA - NUSZ**  Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. Zavezanec za plačilo NUSZ je **neposredni uporabnik** zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe: lastnik, najemnik, imetnik stanovanjske pravice. Zavezanec je lahko tako pravna kot fizična oseba. **Zavezanec za NUSZ ne vlaga napovedi**.  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.  Višina NUSZ je odvisna tudi od opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti, lego in namembnostjo zemljišča.  V zvezi z NUSZ davčni organ le izvaja odmero in pobiranje te dajatve za občino. Davčni organ izdaja odločbe o NUSZ po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. NUSZ **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 Zakona o davčnem postopku, 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 evidence o odmeri davka na promet nepremičnin in davka na dediščine in darila, vendar Zakon o stavbnih zemljiščih določa, da je zavezanec za plačilo NUSZ neposredni uporabnik, torej ne nujno kupec oziroma obdarjenec, ki pridobi nepremičnino.  Zato v vsakem primeru **občino seznanite o spremembi lastništva nepremičnine**. 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.  Plačilo NUSZ se na lastno zahtevo **za dobo 5 let oprosti** občanu, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo. Občina lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila NUSZ tudi za **občane z nižjimi dohodki**. V obeh primerih je treba na občino poslati dopis, ki ga zavezanec običajno sestavi sam. Določene občine pa imajo na svojih spletnih straneh za ta namen objavljene svoje obrazce.  Več o NUSZ najdete na [spletni strani FURS](https://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/nadomestilo_za_uporabo_stavbnega_zemljisca_nusz/). |

**Obvestilo zavezancem ob ODSVOJITVI nepremičnine**

|  |  |
| --- | --- |
| **DAVEK OD PREMOŽENJA**  Pri odmeri davka od premoženja se sprememba lastnika za tekoče odmerno leto **upošteva le v primeru, da se ta sprememba zgodi do trenutka izdaje odločbe oziroma do poteka pritožbenega roka** zoper odločbo o odmeri davka od premoženja (tj. v roku 15 dni od vročitve), če davčni zavezanec vloži pritožbo iz tega naslova.  Spremembo lastnika, ki se zgodi po poteku pritožbenega roka zoper odločbo odmeri davka od premoženja, davčni organ upošteva z naslednjim odmernim letom na podlagi informacije o odsvojitvi nepremičnine, ki jo pridobi v evidenci o odmeri davka na promet nepremičnin in davka na dediščine in darila. | **NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA - NUSZ**  Kot že navedeno v obvestilu zavezancem ob PRIDOBITVI nepremičnine, davčni organ sicer občini posreduje podatke iz evidence o odmeri davka na promet nepremičnin in davka na dediščine in darila, vendar je zavezanec za plačilo NUSZ neposredni uporabnik, torej ne nujno kupec oziroma obdarjenec, ki pridobi nepremičnino. Zavezanec za NUSZ kot neposredni uporabnik je tako lahko še vedno prodajalec oziroma darovalec nepremičnine.  Zato **občino seznanite o spremembi lastništva nepremičnine, zlasti, če hkrati s tem pride tudi do spremembe neposrednega uporabnika in kot prodajalec oziroma darovalec niste več neposredni uporabnik te nepremičnine**. Na tej podlagi bo občina lahko davčnemu organu posredovala prave podatke za odmero NUSZ.  Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo NUSZ, imate kot zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, **v roku 15 dni po spremembi, pravico zahtevati, da se odločba spremeni** tako, da se vaša obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezni znesek nadomestila. |