

Navodilo za izpolnjevanje obrazca Napoved za odmero davka na promet nepremičnin

Napoved za odmero davka na promet nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: napoved) mora davčni zavezanec tj. prodajalec/prodajalka, ustanovitelj/ustanoviteljica, prenositelj/prenositeljica pri prenosu stavbne pravice, udeleženec/udeleženka v zamenjavi nepremičnin, najemodajalec/najemodajalka pri finančnem najemu, priposestvovalec/priposestvovalka pri pridobitvi lastninske pravice (v nadaljnjem besedilu: prodajalec) izpolniti in jo v predpisanem roku vložiti pri davčnem uradu na območju katerega leži nepremičnina. Celotna napoved je razdeljena na:

- Splošni obrazec
- Obrazce za posamezne vrste nepremičnin (A, B in C)
 1. Obrazec **A Zemljišče** se izpolni, kadar so predmet pravnega posla zemljišča (parcele).
 2. Obrazec **B Stavba z zemljiščem** se izpolni, kadar je predmet pravnega posla stavba s pripadajočim zemljiščem.
 3. Obrazec **C Del stavbe z zemljiščem** se izpolni, kadar je predmet pravnega posla del stavbe s pripadajočim zemljiščem.

Za vsako vrsto nepremičnine izpolnite splošni obrazec in pripadajoči obrazec za posamezno vrsto nepremičnin. Tako je treba splošnemu obrazcu priložiti ustrezno število obrazcev za posamezne vrste nepremičnin.

Primeri:

Če so predmet pravnega posla samo zemljišče/zemljišča, se izpolnita splošni obrazec in **obrazec A**.

Če so predmet pravnega posla stavba in tudi parcele na katerih ne stoji stavba se poleg splošnega obrazca izpolnita tudi dva obrazca in sicer **Obrazec A** za zemljišča in **Obrazec B** za stavbo s pripadajočim zemljiščem.

Če je predmet pravnega posla stavba s pripadajočim zemljiščem se izpolnita splošni obrazec in **obrazec B** oziroma splošni obrazec in več **obrazcev B**, če je predmet pravnega posla več stavb s pripadajočimi zemljišči.

Če so predmet pravnega posla stanovanje/stanovanja, se izpolnita splošni obrazec in **obrazec C** oziroma splošni obrazec in več **obrazcev C**, če je predmet pravnega posla več stanovanj.

Splošni obrazec in ustrezni obrazci za posamezne vrste nepremičnin so obvezni sestavni deli napovedi za odmero davka na promet nepremičnin in jih obvezno izpolni vsak davčni zavezanec.

SPLOŠNI OBRAZEC

1. Prodajalec

Vpišite osebne podatke o prodajalcu nepremičnine:

- v stolpec »**lastniški delež**« vpišite podatke o deležu lastništva, ki ga ima davčni zavezanec. Če je nepremičnina, ki je predmet pravnega posla, v celoti last davčnega zavezanca, vpišite 1/1. Če je davčni zavezanec solastnik nepremičnine, v stolpec vpišite njegov solastninski delež (npr. 1/2);
- v stolpec »**vrsta pogodbenih strank**« vpišite ustrezno šifro po šifrantu. Pri uvrstitvi v posamezno šifro se upošteva:

01 status **fizične osebe** se navede, če prodajalec odtuji nepremičnino, ki jo je uporabljal za osebni ali vsaj pretežno osebni namen ali če jo kupec nabavi za osebni namen ali vsaj pretežno osebni namen.

Pri razporejanju **poslovnih subjektov** od 02 do 06 se upošteva pravnoorganizacijska oblika, po kateri je posamezen subjekt vpisan v zakonsko določen register subjektov:

- 02 med samostojnimi podjetniki posamezniki in drugimi fizičnimi osebami, ki opravljajo dejavnost, se navedejo subjekti iz SKD: F45 – gradbeništvo, K70 – poslovanje z nepremičninami in K74 – druge poslovne dejavnosti;
- 03 med samostojnimi podjetniki posamezniki in fizičnimi osebami, ki opravljajo dejavnost, se navedejo subjekti, ki niso zajeti v šifri 02: registrirani sobodajalec, poklicni športnik, samostojni novinar, izvršitelj, zasebni športni delavec notar, evidentiran odvetnik, registriran zdravnik, zobozdravnik in zdravstveni delavec, registriran lekarnar, registriran veterinar, registriran samostojni ustvarjalec na področju kulture, registrirani zasebni izvajalec raziskovalec, evidentiran detektiv, druga fizična oseba, sodni tolmač, zavezanec, ki opravlja zasebno dopolnilno dejavnost, nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji;
- 04 med gospodarskimi subjekti s področja gradbeništva, projektiranja in poslovanja z nepremičninami se navedejo subjekti iz SKD: F45 – gradbeništvo, K70 – poslovanje z nepremičninami in K74 – druge poslovne dejavnosti;
- 05 med gospodarskimi subjekti z drugih področij se navedejo subjekti, ki niso zajeti v šifri 04: družba z neomejeno odgovornostjo d. n. o., komanditna družba k.d., družba z omejeno odgovornostjo d.o.o., delniška družba d.d., komanditna delniška družba k.d.d., gospodarsko interesno združenje GIZ, holdinško podjetje p.d., zadruga z.o.o., zadruga z.b.o., odvetniška družba o.p.(d.n.o.), podjetje za zaposlovanje invalidov, glavna podružnica tujega poslovnega subjekta, družbena podjetja, centralna banka, banka d.d., hranilnica in druga finančna organizacija, družba za upravljanje d.u., (d.d.), družba za upravljanje d.u.(d.o.o.), investicijska družba i.d.(d.d.), borza d.d., borzno posredniška družba, agencije, družba za vzajemno zavarovanje d.v.z., zavarovalnica d.d., javno podjetje;
- 06 med drugimi subjekti se navedejo: zbornica, agrarna skupnost, druga skupnost, mladinski svet, politična stranka, sindikat in drugo (kar ni mogoče razvrstiti med poslovne subjekte iz predhodnih šifer oz. med uporabnike proračunov, ki so naštet v nadaljevanju), vključno z osebami zasebnega prava.

Pri razporejanju **uporabnikov državnega proračuna** od 07 do 11 se upošteva klasifikacija »Registra neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov*«, ki ga vodi Uprava RS za javna plačila:

- 07 med neposrednimi uporabniki državnega proračuna se navedejo uporabniki z oznako A.I.*,
- 08 med neposrednimi uporabniki občinskih proračunov se navedejo uporabniki z oznako A.II.*,
- 09 med uporabniki iz te šifre se navedejo uporabniki z oznakama B.III/1.* in B.III/2.*,
(**javni zavodi in drugi izvajalci javnih služb ter agencije**)
- 10 med uporabniki iz te šifre se navedejo uporabniki z oznakami: B.IV/1. in B.IV/2. ter B.V.* ,(**skladi socialnega zavarovanja, javni skladi, proračunski skladi in posebni računi na ravni države**)
- 11 med uporabniki iz te šifre se navedejo uporabniki z oznako B.VI.* in drugi.
(**samoupravne narodne skupnosti in drugi**)

3. Kupec

Vpišite podatke o kupcu (najemojemalcu/najemojemalki, imetniku/imetnici stavbne pravice) na enak način kot smo vpisali podatke o prodajalcu (rubrika 1. Prodajalec!). Če jih je več, kot je predvidenih možnosti za vpis na obrazcu, podatke za vse nadaljnje zavezanke (prodajalce in kupce) vpišite v rubriko **8. Opombe**.

4. Vrsta pravnega posla

Šifra	Ime	Opis
01	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	Prodaja sklenjena v skladu s ponudbo in povpraševanjem na trgu z večjim številom kupcev in prodajalcev, pri kateri ima vsakdo možnost sodelovanja na trgu brez vmešavanja tretjih oseb.
02	Prodaja na javni dražbi	Prisilna ali prostovoljna prodaja nepremičnine tistemu, ki zanjo največ ponudi (sopomenka licitacija). Za prisilno javno dražbo ni potrebna privolitev lastnika nepremičnine.
03	Prodaja med družinskimi člani in povezanimi osebami	Prodaja med prodajalcem in njegovimi potomci, zakoncem, starši, brati in sestrami ter njihovimi potomci, deda in babicami oziroma med povezanimi (pravnimi) osebami.
04	Finančni najem	Finančni najem(lizing) je oblika financiranja nakupa nepremičnih investicijskih dobrin, ki je namenjen pravnim in fizičnim osebam. S podpisom pogodbe o lizingu postane lizingojemalec ekonomski lastnik predmeta, po plačilu zadnjega obroka pa tudi pravni lastnik predmeta.
05	Menjava	Zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino.
06	Pridobitev lastninske pravice (priposestevanje)	Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let. Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestevanja.
07	Prenos lastninske pravice (gradnja čez mejo)	Če graditelj zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino.
08	Prenos lastninske pravice (povečanje vrednosti)	Če graditelj s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten.
09	Prenos lastninske pravice (razdelitev solastnine)	Prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.
10	Stavbna pravica	Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino, ne sme trajati več kot devetindevetdeset let, je prenosljiva. Za njen prenos se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah: – ustanovitev stavbne pravice – prenos stavbne pravice

11	Drugo	Druge oblike pravnega posla
----	-------	-----------------------------

6. Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice

Če se odmera davka nanaša na ustanovitev stavbne pravice in je dogovorjeno plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v obliki rente, vpišite obrok plačila tega nadomestila in obdobje plačevanja (mesec, leto).

7. Skupna pogodbeni cena

V to rubriko vpišite skupno pogodbeno ceno vseh vrst nepremičnin, ki smo jih vpisali v posameznih obrazcih A, B in C (točke A.2, B.4, C.4), če je bil predmet pravnega posla več vrst nepremičnin hkrati.

Če je predmet pravnega posla samo ena vrsta nepremičnine, vpišite pogodbeno ceno te vrste nepremičnine v posamezne obrazce A, B, in C ter v rubriko 6 ali 7 splošnega obrazca.

9. Opombe

Rubrika opombe je namenjena, poleg vpisa dodatnih kupcev in prodajalcev (glej rubriki 1 in 3), namenjen tudi vpisu vseh dodatnih informacij, za katere zavezanec meni, da so pomembne pri odmeri davka.

10. Izjava in podpis prodajalca/podpisi prodajalcev

Poleg izjave o točnosti podatkov in podpisa morate priložiti tudi listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, morate napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine.

A. ZEMLJIŠČE

Obrazec zemljišče izpolnite, kadar je predmet pravnega posla zemljišče. Če je predmet pravnega posla več parcel, vpišite vsako parcelo v svojo vrstico.

A.1 Vpišite identifikacijo zemljišča in podatke o zemljišču

- **delež prodaje:** če se prodaja zemljišče v celoti, vpišite 1/1; če se prodaja polovica parcele, vpišite 1/2, če se prodaja tretjina parcele vpišite 1/3 itd.
- **datum odobritve pravnega posla:** za kmetijska zemljišča vpišite dan, mesec in leto odobritve pravnega posla, to je datuma, ko je pristojni organ s pravnim aktom odobril pravni posel;
- **vrsta zemljišča (šifrant) :** če vpišete šifro 01 (zemljišče za gradnjo), vpišite tudi šifro po šifrantu upravno pravnega statusa parcele.

Status zemljišča

Šifra	Ime	Opis
1	Parcela za gradnjo – plan	Namenska raba zemljišča (parcele znotraj zemljišča) je v strateških prostorskih aktih občine opredeljena kot zemljišče, na katerem je v skladu s predpisi dopustna gradnja objektov (za stavbno zemljišče se šteje gradbena parcela po predpisih o graditvi objektov – drugi odstavek 180. člena ZUreP-1) oziroma poselitveno območje.
2	Gradbena parcela – izvedbeni prostorski akt	Izvedbeni prostorski akt določa merila in pogoje, pod katerimi je gradnja na parceli mogoča.

3	Parcela z gradbenim dovoljenjem	Izdano je dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo predvidenega objekta na parceli.
---	---------------------------------	--

A.2 Vpišite pogodbene cene zemljišč za posamezne vrste zemljišč in skupno ceno vseh vrst zemljišč.

Če prodajate več istovrstnih zemljišč hkrati (npr. 3 zemljišča namenjena za gradnjo ali 2 kmetijski zemljišči) vpišite skupno ceno teh zemljišč v rubriko A.2 pod posamezno vrsto zemljišča in še seštevek teh cen v rubriko SKUPAJ.

B. STAVBA Z ZEMLJIŠČEM

Ta obrazec izpolnite, kadar je predmet pravnega posla stavba skupaj s pripadajočim zemljiščem ali stavba s stavbno pravico.

B.1 Vpišite identifikacije stavbe

- **številka stavbe:** vpišite petmestno številko stavbe v okviru katastrske občine, določene v katastru stavb. Če ni določena, pustite prazno;
- **delež prodaje:** če se prodaja stavba v celoti, vpišite 1/1; če se prodaja polovica stavbe, vpišite 1/2, če se prodaja tretjina stavbe vpišite 1/3 itd.

B.2 Vpišite samo podatke o zemljišču (parcelah) na katerih stoji stavba.

V to rubriko ne vpisujete podatkov o drugih parcelah (glej Primeri na strani 1).

C. DEL STAVBE Z ZEMLJIŠČEM

Ta obrazec izpolnite, kadar je predmet prometa del stavbe skupaj s pripadajočim zemljiščem.

C.1 Vpišite identifikacijo dela stavbe

- **številka stavbe:** vpišite petmestno številko stavbe v okviru katastrske občine, določene v katastru stavb. Če ni določena, pustite prazno;
- **številka dela stavbe:** vpišite trimestno številko dela stavbe v okviru posamezne stavbe kot poddelilko številke stavbe, določene v katastru stavb. Če ni določena, pustite prazno;
- **delež prodaje:** če se prodaja del stavbe v celoti, vpišite 1/1; če se prodaja polovica dela stavbe, vpišite 1/2, če se prodaja tretjina dela stavbe, vpišite 1/3 itd.

C.2 Vpišite samo podatke o zemljišču (parcelah) na katerih stoji stavba. V to rubriko ne vpisujete podatkov o drugih parcelah (glej Primeri na strani 1).