

## ZAKON O DAVKU NA NEPREMIČNINE

### BESEDILO ČLENOV:

#### 1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon ureja sistem ter določa obveznost in način plačevanja davka na nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: davek).

#### 2. člen (pripadnost davka)

(1) Prihodki od davka pripadajo proračunu lokalne skupnost, na območju katere se nepremičnina nahaja.

(2) Lokalna skupnost najmanj ... % prihodkov iz tega vira nameni gradnji, vzdrževanju in urejanju lokalnih javnih cest, javnih poti, rekreacijskih in drugih javnih površin (grajeno javno dobro).

#### 3. člen (predmet obdavčitve)

Z davkom se obdavčijo nepremičnine na območju Republike Slovenije, kot so določene v registru nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin (v nadaljevanju: register nepremičnin).

#### 4. člen (nastanek davčne obveznosti)

Davčna obveznost nastane 1. januarja leta po letu določitve nepremičnine v registru nepremičnin.

#### 5. člen (breme davka)

Davek po tem zakonu bremeni nepremičnino, ne glede na lastništvo.

#### 6. člen (zavezanec za plačilo davka)

(1) Zavezanec ali zavezanka za plačilo davka (v nadaljevanju: zavezanec) v breme nepremičnine je njen lastnik ali lastnica (v nadaljevanju: lastnik).

(2) Kot lastnik nepremičnine se šteje fizična ali pravna oseba, ki je 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine.

(3) V primeru solastništva ali skupnega lastništva na nepremičnini je zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Če solastniški deleži v registru nepremičnin niso določeni ali jih ni mogoče določiti, se za potrebe tega zakona šteje, da so enaki.

(4) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko solastniki ali skupni lastniki iste nepremičnine s soglasjem določijo enega med njimi kot plačnika davka in o tem obvestijo davčni organ.

(5) Če se dejansko stanje lastništva na nepremičnini na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, razlikuje od stanja, evidentiranega v registru nepremičnin na ta dan, lahko oseba, ki ji je bil davek odmerjen (kot lastniku), na podlagi dokazila o prenosu pridobitnega naslova na drugo osebo in dokazila, da je bil v zvezi s spremembo lastništva že sprožen postopek vpisa v zemljiško knjigo oziroma vpisa spremembe v register nepremičnin, do pravnomočnosti odločbe o odmeri davka zahteva, da se pri določitvi zavezanca za davek upošteva novo stanje.

(6) Zavezanec za nepremičnine v lasti države ali lokalnih skupnosti, ki jim je v registru nepremičnin določen upravljavec, je upravljavec nepremičnine, kot je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, vpisan v registru nepremičnin.

(7) Če v registru nepremičnin ni podatka o lastniku ali upravljavcu nepremičnine, je zavezanec uporabnik ali uporabnica (v nadaljevanju: uporabnik) nepremičnine, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, vpisan v registru nepremičnin.

(8) V primeru več upravljavcev ali uporabnikov ene nepremičnine se pri določitvi zavezanca smiselno upoštevajo določbe glede solastništva oziroma skupnega lastništva.

(9) Če v registru nepremičnin ni podatka o lastniku, upravljavcu ali uporabniku nepremičnine, se davek odmeri na nepremičnino.

#### 7. člen (davčna osnova)

Davčna osnova je 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisane nepremičnini v registru nepremičnin 1. januarja leta, za katero se odmerja davek.

#### 8. člen (davčne stopnje)

(1) Davek se plačuje od davčne osnove po davčni stopnji (v nadaljevanju: stopnja), ki jo določi lokalna skupnost za leto, za katero se odmerja davek.

(2) Lokalna skupnost določi stopnjo v višini najmanj 0,01 %.

(3) Lokalna skupnost lahko določi različne stopnje za posamezne spodaj navedene skupine vrst nepremičnin:

- za stanovanja (deli stavb s pripadajočim zemljiščem, ki se v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov (v nadaljevanju: CC-SI klasifikacija) v registru nepremičnin uvrščajo v podrazrede: 1110001, 1110002, 1110003, 1121001, 1121002, 1121003, 1122101, 1122102, 1122103, 1122104, 1122201, 1130001, 1211101, 1211102,



1211103, 1212001 in 1274001),

- za poslovne nepremičnine (deli stavb s pripadajočim zemljiščem, ki se v skladu s CC-SI klasifikacijo v registru nepremičnin uvrščajo v podrazrede: 1211201, 1211202, 1230101, 1230102, 1230103, 1230104, 1230105, 1230106, 1230107, 1230401, 1230402, 1261002, 1220101, 1220201, 1220301, 1220302, 1230404, 1262001, 1263001, 1263002, 1263003, 1263004, 1264001, 1264002, 1264003, 1264004, 1264005, 1272103),
- industrijske nepremičnine (deli stavb s pripadajočim zemljiščem, ki se v skladu s CC-SI klasifikacijo v registru nepremičnin uvrščajo v podrazrede: 1241006, 1251001, 1252002, 1252003, 1251003, 1251004, 1251005, 1251006, 1251007, 1251008, 1251009, 1252001),
- nezazidana stavbna zemljišča (parcele, ki se v skladu z metodologijo množičnega vrednotenja nepremičnin v registru nepremičnin uvrščajo v šifro modela vrednotenja 11),
- kmetijska in gozdna zemljišča (parcele, ki se v skladu z metodologijo množičnega vrednotenja nepremičnin v registru nepremičnin uvrščajo v šifro modela vrednotenja 13 in 14),
- druge nepremičnine (drugi deli stavb s pripadajočim zemljiščem in druga zemljišča).

(4) Lokalna skupnost določi in javno objavi stopnjo (stopnje) davka za nepremičnine na njenem območju najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se odmerja davek.

(5) Če lokalna skupnost ne objavi davčnih stopenj v skladu s prejšnjim odstavkom, se šteje, da je objavila stopnje v višini najnižje davčne stopnje, določene v drugem odstavku tega člena.

(6) Če lokalna skupnost objavi stopnje, ki niso v skladu z merilom v drugem odstavku tega člena, se šteje, da je objavila stopnje v višini najnižje davčne stopnje, določene v drugem odstavku tega člena.

## 9. člen (oprostitve)

(1) Davka se ne plačuje od nepremičnin, ki so:

1. vodna zemljišča na območju vodne infrastrukture in druga vodna zemljišča, razen, če se na njih opravlja gospodarska (pridobitna) dejavnost po modelih za druga zemljišča v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZDR\_vod, šifra REN:400000);
2. varovalni gozdovi po modelih za gozdna zemljišča v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin (GOZ, šifra REN: 300000);
3. kmetijska in gozdna zemljišča, za katere se odmerja dohodnina od dohodka iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti (varianta: in od dohodka iz dejavnosti na podlagi dejanskih prihodkov in normiranih odhodkov) po modelih za kmetijska zemljišča (KME, šifra REN: 200000) in gozdna zemljišča (GOZ, šifra REN: 300000) v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin;
4. stavbe s pripadajočim zemljiščem, ki imajo status kulturnega spomenika državnega ali lokalnega pomena, če so vzdrževane v skladu s predpisi in pod pogojem, da je spomenik dostopen za javnost ali se v njem izvaja kulturna dejavnost, o čemer lastnik sklene pogodbo s pristojnim organom (šifra CC-SI klasifikacije: 1273);
5. stavbe s pripadajočim zemljiščem v lasti države ali lokalnih skupnosti, ki jih te uporabljajo za opravljanje nalog kot organ oblasti, vendar le, če se uporabljajo



- izključno za nepridobitne namene po enotni klasifikaciji vrst objektov (šifra CC-SI klasifikacije: 1220101);
6. stavbe s pripadajočim zemljiščem, ki so muzeji in knjižnice (šifra CC-SI klasifikacije: 1262001);
7. stavbe s pripadajočim zemljiščem za izobraževanje in znanstveno raziskovalne namene (šifra CC-SI klasifikacije: 1263),
8. stavbe s pripadajočim zemljiščem, ki se po enotni CC-SI klasifikaciji uvrščajo v šifro 1220302 in so:
- stavbe v lasti tujih držav, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti njihovih diplomatskih in konzularnih predstavništev, akreditiranih v Republiki Sloveniji, pod pogojem vzajemnosti, z izjemo konzulatov, ki jih vodijo častni konzularni funkcionarji,
  - stavbe v lasti mednarodnih organizacij ali njihovih predstavništev, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti njihovih predstavništev v Republiki Sloveniji, če tako določajo mednarodne pogodbe, ki veljajo za Republiko Slovenijo,
  - stavbe v lasti tujih predstavništev in organov EU v Sloveniji, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti;
9. stavbe s pripadajočim zemljiščem v lasti verskih skupnosti, registriranih v skladu z zakonom, ki se uporabljajo za opravljanje verskih obredov (šifra CC-SI klasifikacije: 1272101 in 1272102);
10. pokopališke stavbe (šifra CC-SI klasifikacije: 1272201).

(2) Za uveljavitev oprostitve plačila davka po tem členu se upoštevajo podatki o nepremičninah, ki so evidentirani v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja.

#### 10. člen (odmera in plačilo davka)

(1) Davčni organ odmeri davek enkrat letno z odločbo, ki jo izda do 31. maja za tekoče leto.

(2) Davčni organ odmeri davek za tekoče leto na podlagi podatkov o nepremičninah, o lastnikih nepremičnin in o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin ter podatkov o davčnih stopnjah, določenih v skladu z 8. členom tega zakona.

(3) Organ, pristojen za množično vrednotenje nepremičnin, pošlje podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti in o lastnikih po stanju v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, davčnemu organu enkrat letno in sicer do najkasneje do 31. marca leta, za katero se davek odmerja.

(4) Davek se plačuje v treh enakih obrokih, s tem da prvi obrok zapade v plačilo 31. julija leta, za katero se davek odmerja, drugi obrok 30. septembra in tretji obrok 31. decembra leta, za katero se davek odmerja, plačani pa morajo biti v 15 dneh od zapadlosti.

(5) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se v primeru, da davek ne presega 200 eurov, davek plača v dveh enakih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo najkasneje 31. julija, drugi pa 31. septembra leta, za katero se davek odmerja, plačana pa morata biti v 15 dneh od zapadlosti.

#### 11. člen



#### (zavarovanje davčnega dolga)

(1) V primeru, da davka ni mogoče poplačati od zavezanca, se ne glede na določbe zakona, ki ureja davčni postopek, za ta davek vzpostavi zavarovanje plačila davka z vknjižbo zastavne pravice na nepremičnini, za katero se davek odmerja.

(2) V primeru, da davka ni mogoče odmeriti lastniku, upravljavcu ali uporabniku nepremičnine, se davek odmeri na nepremičnino in plačilo zavaruje z vknjižbo zastavne pravice na nepremičnini, za katero se davek odmerja.

(3) Za nepremičnine, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, se plačilo davka zavaruje z začasnim sklepom o zavarovanju, s katerim se lastniku omeji razpolaganje z nepremičnino.

(4) Ne glede na določbe zakona, ki ureja davčni postopek, se davčni dolg iz naslova davka poplača z izvršbo na nepremičnini, ko znesek davčnega dolga preseže dvajset odstotkov davčne osnove za tekoče leto (varianta: 20.000 eurov).

#### 12. člen

(uporaba drugih predpisov)

Glede vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso določena s tem zakonom, se uporabljajo določbe predpisov o davčnem postopku in predpisov o davčni službi.

### **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### 13. člen

(davčne stopnje v letu 2011)

(1) Ne glede na določbe 8. člena tega zakona se v letu 2011 za stanovanja, kot so določena v prvi alineji tretjega odstavka 8. člena tega zakona, upoštevajo stopnje, kot so določene v prilogi I k zakonu in so njegov sestavni del.

(2) Za industrijske nepremičnine se v letu 2011 upoštevajo stopnje, ki se določijo kot trikratnik stopenj za stanovanja iz priloge I.

(3) Za poslovne in druge nepremičnine se v letu 2011 upoštevajo stopnje, ki se določijo kot dvakratnik stopenj za stanovanja iz priloge I.

#### 14. člen

(uveljavljanje oprostitev, priznanih po prejšnjih predpisih)

(1) Za nepremičnine, za katere so bile z odločbo priznane oprostitev za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali davka od premoženja, se oprostitev priznavajo tudi za odmero davka po tem zakonu, do roka, navedenega na odločbi o priznavanju oprostitev.

#### 15. člen

(prenehanje veljavnosti predpisov)

Z dnem začetka uporabe tega zakona prenehajo veljati:

1. prva in druga točka 156. člena, prvi stavek prvega odstavka 157. člena, 158. člen, 161. člen, 162. člen, 163. člen in 164. člen zakona o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89 in Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92, 7/93);
2. prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 - odločba US) ter predpisi lokalnih skupnosti odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč;
3. 49. člen Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št.30/93, 13/98-odločba US) in uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Uradni list RS, št.38/94, 20/95 n 42/98) (s prehodom na davek na nepremičnine se predlaga ukinitvev pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest);
4. 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in 47/04).

16. člen  
(uveljavitev zakona)

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2011 dalje.