



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH,  
CARINSKIH IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

T: 01 369 66 10  
F: 01 369 66 19  
E: gp.mf@gov.si  
www.mf.gov.si

## SKUPNOST OBČIN SLOVENIJE

Partizanska 1  
2000 Maribor  
[info@skupnostobcin.si](mailto:info@skupnostobcin.si)

Številka: 007-526/2012/3  
Datum: 3. 7. 2012

**Zadeva: Poziv za pojasnila in tolmačenje izvajanja 138. in 139. člena  
Zakona za uravnoteženje javnih financ**

Spoštovani,

dne 20. 6. 2012 smo preko Generalnega sekretariata Vlade Republike Slovenije prejeli vaš dopis, v katerem nas prosite za pojasnila glede izvajanja 138. in 139. člena Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12; v nadaljevanju: ZUJF). In sicer navajate, da se je na vas obrnilo več občin z zaprosilom za pojasnilo glede določbe v 139. členu ZUJF, ki zavezancu za vložitev napovedi za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti nalaga, da obrazcu za napoved davka priloži dokazilo občine o spremembi namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti.

Menite, da evidenco o »zemljiščih za gradnjo stavb« vodi država z registrom nepremičnin in da zato občine ne morejo izdajati teh podatkov, saj za njihovo vodenje niso pristojne. Obenem pozivate k pripravi enotnih vzorcev za izvajanje navedenih določb ZUJF.

V zvezi z vašimi navedbami pojasnjujemo, da je pojem »zemljišče za gradnjo stavb« na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11) nepremičnin prvič uredila Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 44/09). Na podlagi te uredbe je Geodetska uprava RS vsem občinam 29. 1. 2010 poslala navodilo za pripravo podatkov o zemljiščih za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin. V navodilu je jasno opredelila, da so zemljišča za gradnjo stavb zemljišča brez sestavin, na katerih je gradnja stavb dejansko možna. Določila je, da se, dokler v občinskih prostorskih aktih niso določene podrobnejše



namenske rabe v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, kot zemljišča za gradnjo stavb štejejo nezazidana stavbna zemljišča, za katera je v občinskih prostorskih aktih določeno, da je na njih dopustna gradnja novih stavb in so vključena v območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, ali so druga zemljišča brez sestavin, ki so z občinskimi prostorskimi akti namenjena za graditev stavb. Navodilu je bil priložen šifrant, na podlagi katerega je bilo mogoče zemljišča za gradnjo stavb tudi podrobneje opredeliti glede na namen (na primer za stanovanjsko gradnjo, za industrijo itd.).

Na poziv Geodetske uprave se je odzval le del občin, pa še te z zelo omejenim obsegom podatkov. Tako danes v registru nepremičnin podatki o zemljiščih za gradnjo stavb nikakor še niso zbrani sistematično. Vezano na izvajanje določb 138. Oziroma predvsem 139. člena ZUJF torej podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb ni mogoče povzemanj iz registra nepremičnin, zato se zakon ne opira na to evidenco. 139. člen ZUJF določa, da podatke o zemljišču za gradnjo stavb preskrbi občina z izdajo ustreznega dokumenta (dokazila). Prav občine so namreč vir informacij o namenski in podrobnejši namenski rabi parcel in delov parcel, saj se ta določa v občinskih prostorskih aktih. Podatek o tem, ali je neko zemljišče 'zemljišče za gradnjo stavb', je torej v vsakem primeru izvorni podatek občin, zato je neupravičen pomislek, da bi občine z izvajanjem 139. člena ZUJF morale izdajati podatke, za katere niso pristojne.

ZUJF pa pridobivanje informacij za izvajanje določb, ki urejajo obdavčitev dobička zaradi spremembe namembnosti zemljišč, veže na dokazilo občin tudi zato, ker so za izvajanje zakona potrebne informacije, ki jih register nepremičnin niti ne vodi. To pa sta podatek o datumu spremembe namembnosti zemljišča v 'zemljišče za gradnjo stavb' ter podatek o namembnosti zemljišča pred spremembo.

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti odmeri davčni organ na podlagi napovedi davčnega zavezanca. Davčni zavezanec za davek je prodajalec zemljišča (pravna ali fizična oseba), ki se ob odsvojitvi šteje za zemljišče za gradnjo stavb. Torej se bodo zavezanci za plačilo davka obračali na občine za pridobitev dokazila v skladu z drugim odstavkom 139. člena ZUJF. Občine so bile o tem že obveščene s strani Davčne uprave z dopisom z dne 1. 6. 2012.

Drugi odstavek 135. člena določa, da so zemljišča za gradnjo stavb za namene tega zakona zemljišča, ki so:

- kot zemljišča za gradnjo stavb evidentirana v registru nepremičnin v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin ali
- zemljišča, ki so stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo kriterijem za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

Kot že rečeno, kriterije za določitev zemljišč za gradnjo stavb določajo predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin zato predlagamo, da občine v dvomu glede izpolnjevanja kriterijev za posamezno zemljišče status preverijo pri Geodetski upravi.

Občine morajo torej zavezancem na njihovo zahtevo tako v primeru, da gre za zemljišče, ki ga je občina že evidentirala v registru nepremičnin kot 'zemljišče za gradnjo stavb' kot v primeru, da občinske evidence kažejo na to, da gre za zemljišče, ki ustreza kriterijem za zemljišče za gradnjo stavb, izdati dokazilo, iz katerega se za vsako posamezno parcelo izkazujejo naslednji podatki:

- identifikator parcele,
- namenska raba v času odtujitve:

- a) zemljišče je v REN evidentirano kot zemljišče za gradnjo ali
- b) zemljišče na podlagi podatkov občinskih evidenc ustreza merilom za zemljišče za gradnjo stavb,
  - delež parcele z namembnostjo 'zemljišča za gradnjo stavb' (če je ta namenska raba pripisana manj kot 100 % površine parcele,
  - datum (dan, mesec in leto) spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb,
  - namenska raba zemljišča pred spremembo namembnosti.

Menimo, da gre za tako enostavno informacijo, da ni potrebno predpisati enotne obličnosti dokazila.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
mag. Neva Žibrik  
sekretarka

*K* *Žibrik Neva*

mag. Tamara Prezelj  
generalna direktorica



V vednost:

- Združenje občin Slovenije
- Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije
- Kabinet predsednika Vlade Republike Slovenije
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
- Davčna uprava RS, Generalni davčni urad
- Geodetska uprava RS