



# DAVEK OD PROMETA Z NEPREMIČNINAMI



(mlv) V prejšnji številki našega glasila smo vam dragi bralci, v prispevku pod naslovom DAVČNA IZTERJAVA Z RACUNALNIKOM objeljubili, da bomo v naslednjih številkah JT in v dogovoru z našo občinsko davčno upravo obdelali posamezne vrste davkov. Tako v sedanjih številki govorimo O DAVKU OD PROMETA Z NEPREMIČNINAMI, za katerega so nam številni bralci predlagali, naj ga kot prvega objavimo.

Davek na promet nepremičnin ureja Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list SRS, št. 27/72, 39/74 in 11/79) in občinski odlok št. 5/76.

Pri prodaji nepremičnine — gradbenih objektov, stanovanj, kmetijskih in stavbnih zemljišč se odmeri prometni davek. Davčna osnova za odmero prometnega davka je prometna vrednost nepremičnine takrat, ko nastane davčna obveznost. Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji oziroma zamenjavi nepremičnine. Zavezanec za prometni davek je prodajalec nepremičnine in mora nastanek davčne obveznosti napovedati v 15 dneh davčnemu organu občine, na katere območju je nepremičnina. Če zavezanec ne napove pravočasno davčne obveznosti, se mu odmeri davek kot da bi bila davčna obveznost nastala na dan odkritja davčne obveznosti, hkrati pa stori tudi prekršek, za katerega je določena kazen od 500—10.000 din.

Prodajalec mora predložiti davčnemu organu kupoprodajno pogodbo v 3 izvodih in napoved na posebnem obrazcu. Davek na promet nepremičnin se plačuje po davčnih stopnjah glede na prometno vrednost kvadratnega metra zemljišča oziroma uporabno površino gradbenega objekta. Stopnje so različne za kmetijska zemljišča, stavbna zemljišča in za gradbene objekte (objavljene v Uradnem listu SRS, št. 5/76).

Poleg prodaje nepremičnin je v zakonu tudi določilo: če se ena nepremičnina zamenja za drugo nepremičnino, se davčna osnova ugotovi za vsakega udeleženca v zamenjavi posebej, in sicer po prometni vrednosti nepremičnine, ki jo daje v zamenjavo. Pri zamenjavi stanovanjskih stavb ali stanovanj se ugotovi prometna vrednost stanovanjske hiše ali stanovanja vsakega udeleženca v menjavi posebej, na tej osnovi ugotovljena razlika v prometni vrednosti zamenjanih nepremičnin pa predstavlja davčno osnovo. Prometni davek je

treba plačati v 30 dneh po izvršeni odmeri. Brez dokaza, da je plačan prometni davek, ni mogoče overiti predpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnino. Pri prenosu lastništva na sodišču je potrebno, da imata prodajalec in kupec potrdilo o plačanih davkih pristojne občine.

Če je zavezanec ali kdo drug na račun davka plačal več, kot znaša davek po izvršeni odmeri, ima pravico zahtevati vračilo preveč plačanega davka.

## NEKATERE POMEMBNEJŠE OPROSTITVE PLAČILA PROMETNEGA DAVKA

Od kupnine za prodajo stanovanjske hiše ali stanovanja, v katerem je prodajalec prebival najmanj pet let in ki jo uporabi za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja, v katerega se bo preselil. Oprostitev se prizna, če prodajalec v času prodaje prebiva v stanovanjski hiši oziroma stanovanju, ki ga prodaja. Oprostitev je možno uveljaviti v roku dveh let po izvršeni prodaji. Če zavezanec, ki uveljavlja to oprostitev, v roku petih let od tuji kupljeno oziroma zgrajeno stanovanjsko hišo ali stanovanje ali če se v tem roku izseli, se mu davek odmeri naknadno. Če prodajalec izkaže, da bo kupnino vložil v gradnjo oziroma v nakup stanovanjske hiše ali stanovanja, se mu izda odločba o začasni oprostitvi plačila davka.

Če tak zavezanec v roku dveh let po izvršeni prodaji ne dokaže, da je vložil kupnino v nakup oziroma gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja, se odločba o začasni oprostitvi nadomesti z odločbo o odmeri davka.

Oprostitev se prizna tudi zavezancu, ki v stanovanjski hiši oziroma stanovanju:

— ne prebiva, če je stanovanjska hiša oziroma stanovanje zasedeno z imetnikom stanovanjske pravice;

— ne prebiva v času prodaje, če se je zavezanec izselil iz stanovanjske hiše oziroma stanovanja zaradi razveze zakona.

Oprostitev se na zahtevo prizna tudi zavezancu, ki je prebival manj kot pet let v stanovanjski hiši oziroma stanovanju:

— če je zavezanec invalid, ki je zaradi svoje invalidnosti trajno vezan na uporabo invalidskega vozčka ali je tak invalid drug njegov družinski član in vložil kupnino v nakup oziroma gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja, čigar konstrukcija je glede na stanje invalidnosti ugodnejša;

— če je bila prodaja izvršena zato, ker je glede na število družinskih članov površina prodanega stanovanja premajhna in ne presega normativov, ki jih je po 13. členu zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5-12/72) občinska skupščina določila med pogoji za uveljavljanje pravice do delne nadomestitve stanarin.

Če je zavezanec pridobil stanovanjsko hišo oziroma stanovanje z dedovanjem, se v roku za oprostitev šteje ves čas, ko je prebival v njem.

Prometni davek se odmerja po davčnih stopnjah, objavljenih v Uradnem listu SRS, št. 5/76.

## Za kmetijska zemljišča

Nad din za m <sup>2</sup>	Do din za m <sup>2</sup>	Znaša davek din
—	3	12 %
3	4	0,35+18 % od presežka 3 din
4	5	0,55+24 % od presežka 4 din
5	7	0,80+30 % od presežka 5 din
7	10	1,40+36 % od presežka 7 din
10	—	2,45+42 % od presežka 10 din

## Za stavbna zemljišča

—	30	15 %
30	40	4,50+21 % od presežka nad 30 din
40	50	6,60+27 % od presežka nad 40 din
50	70	9,30+34 % od presežka nad 50 din
70	100	16,10+41 % od presežka nad 70 din
100	150	28,40+48 % od presež. nad 100 din
150	—	52,40+55 % od presež. nad 150 din

## Za gradbene objekte

		17 %	din
4.000	5.000	680+23 % od presežka	4.000
5.000	7.000	910+29 % od presežka	5.000
7.000	10.000	1.490+35 % od presežka	7.000
10.000	—	2.540+40 % od presežka	10.000

## DAVEK NA DOHODEK OD PREMOŽENJA DOSEŽENEGA OB PRODAJI NEPREMIČNIN

Tovrstno odmero davka ureja Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 21/74-8/78).

Osnova za davek na dohodek od premoženja je celoten dohodek od premoženja ali premoženjskih pravic v letu, za katerega se odmerja ta davek, zmanjšan za stroške, ki so bili zanj nujno potrebni.

Pri ugotavljanju davčne osnove se nabavna oziroma gradbena vrednost valorizira glede na čas, ko je zavezanec stvari posedoval, v skladu s porastom cen stanovanj, kot ga ugotovi republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora.

Če je bila nepremičnina zgrajena ali nabavljena deloma ali v celoti s kreditom, se zavezancu valorizirajo vložena lastna sredstva, že odplačani del kredita pa se valorizira od časa dejanskega odplačila.

Zaradi boljšega razumevanja gornjih določb podajamo primer:

1. Celotni dohodek od prodanega stanovanja v letu 1980 850.000 din.

2. Zavezanec je kupil stanovanje v letu 1973 in je vložil v letu 1972 1.000 din, v letu 1972 132.810 din lastnih sredstev in 160.180 din posojila.

Izračun:

Lastna sredstva	Indeks porasta cen	Valoriz. vred. vlož. sred.
1972	1.000	× 3,22 = 3.220
1973	132.810	× 2,79 = 370.539,90
posojilo (160.180) din odplačila anuitet		
1973	4.362	× 2,79 = 12.169,98
1974	8.724	× 2,22 = 19.367,28
1975	8.724	× 1,89 = 16.488,36
1976	8.724	× 1,60 = 13.958,40
1977	8.724	× 1,39 = 12.126,36
1978	8.724	× 1,22 = 10.643,28
dodatna vlaganja 10.000,00		
dolgi 128.253,21		
prometni davek 213.244,16		
810.011,00		

Razlika med celotnim dohodkom 850.000 din in stroški 810.011 din znaša 39.989 din in predstavlja odmerni osnovi za davek na dohodek od premoženja, na katero je predpisano 39 % ali 15.596 din davka. Z občinskim odlokom je opredeljena davčna olajšava pri obdavčitvi dohodkov, ki izvirajo od prodaje stanovanjskih hiš ali stanovanj in jih prodajalec uporabi za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja, se prizna olajšava za znižanjem davčne osnove za višino prometnega davka, za katerega je dana oprostitev po 14. točki Zakona o davku na promet nepremičnin.

Revalorizirajo se tudi dodatna vlaganja investicij v stanovanje, ki jih je zavezanec izvršil po nakupu stanovanja.

Davek se ne odmeri, če je do prodaje prišlo po preteku 20 let od pridobitve nepremičnine ali če je zavezanec pridobil nepremičnino iz naslova dedovanja ali darilne pogodbe.

V primerih razlastitve oziroma ko se prenos nepremičnin opravi s kupno pogodbo, sklenjeno namesto razlastitve, se davek na dohodek od premoženja ne odmerja.

Nov predlog zakona o davkih občanov, ki bo predvidoma sprejet konec tega ali v začetku naslednjega leta, predvideva naslednje nove oprostitve:

— davek se ne plača, če je preteklo 10 let od dneva, ko je bila nepremičnina pridobljena;

— od dohodkov od prodaje stanovanjskih hiš ali stanovanj v primerih, ko je bila prodaja oproščena plačila davka na promet nepremičnin zaradi vlaganja kupnine v drugo stanovanjsko hišo ali stanovanje;

(Nadaljevanje na 11. strani)



# Prvi sadovi uspešne akcije

Pred letom dni je bila na pobudo nekaterih nekadilcev ob sodelovanju OK SZDL dne 22. 10. 1979 ustanovna skupščina, katere se je udeležilo 29 nekadilcev, ki so ustanovili »Društvo nekadilcev Ljubljana-Siška« z namenom, da se v njem združujejo nekadilci — somišljeniki, ki odobravajo namen in naloge društva, ki so nakazane v sprejetih pravilih društva.

Vpliv društva se je že začel širiti po posameznih organizacijah ZD, kjer so se začeli združevati nekadilci, tako da so se začeli včlanjevati v društvo nekadilcev, od katerega pričakujejo družbeno podporo pri reševanju njihovih opravičenih zahtev v organizaciji za doseg čistega zraka na delovnih mestih in drugod, kjer jih ogroža zadimljen zrak.



pozivamo vse nekadilce, da ne stojijo ob strani in da se vključijo v članstvo.

Zelimo širiti mrežo društev nekadilcev po vsej Sloveniji in priti do republiške zveze društev nekadilcev, saj problem nekadilcev ni teritorialno omejen.

Nekadilci, vstopajte v društvo nekadilcev! S tem pomagajte sebi in mladini ter družbi sploh.

Društvo nekadilcev

## VABILO NA REDNO LETNO SKUPŠČINO DRUŠTVA NEKADILCEV LJUBLJANA-SIŠKA

Predlagani dnevni red:

1. Izvolitev delovnega predsedstva, 2 overovateljev in zapisnikarja
2. Poročilo upravnega odbora
3. Poročilo nadzornega odbora
4. Razprava o poročilih
5. Glasovanje o zaupnici organom društva
6. Program dela za 1981. Razprava in sklepi
7. Razno

Zasedanje skupščine bo dne 24. 11. 1980 ob 16.30 v veliki sejni dvorani SOB Ljubljana-Siška TPB št. 1.  
Vabljeni vsi člani in drugi nekadilci.

Predsednik upravnega odbora  
Stanko Hvale

Združevanje nekadilcev v društvu ima namen, da s številčnim članstvom dokažejo in dosežejo svoje opravičene zahteve o zaščiti pred strupenim nikotinskim dimom cigaret, ki tako kvarno vpliva na zdravje ljudi predvsem pa mladine in otrok.

Po enoletnem obstoju društva, ki ni dolga doba, je društvo dokazalo opravičenost svojega obstoja. V tem času je naraslo število članstva preko 600 in to vse brez posebne propagande, večinoma na osnovi osebnih stikov in poznanstva ter na osebno iniciativo posameznikov. S porastom članstva pa bo tudi rasel vpliv društva na družbeno dogajanja.

Društvo je tudi začelo aktivno sodelovati z vodstvi osnovnih šol zaradi ukrepov, ki so potrebni pri zaščiti mladih pred nevarnim posegom po cigaretah.

Skupno s SZDL in Rdečim križem deluje društvo za doseg svojih ciljev na republiškem nivoju.

Članarina za člane je le simbolična, 10 din na leto, tako da je vsakemu nekadilcu možno pristopiti v članstvo in s tem podkrepiti delovanje društva. Brez raznih dodatnih prispevkov posameznikov in družbenih organizacij pa društvo ne bo moglo izvesti vseh svojih nalog. Društveno podporo pa bomo dobili le z množičnostjo članstva, zato

## IZ DRUŠTVENIH PRAVIL

Clen 7 se glasi:

NAMEN DRUŠTVA JE: združevanje nekadilcev zaradi zaščite zdravja pred cigaretним dimom, ki ga povzročajo kadilci.

NALOGE DRUŠTVA SO:

1. Propaganda proti kajenju in pridobivanje članstva ter vzgoja in preobrazba miselnosti kadilcev.
2. Skrb za zaščito nekadilcev pred vplivom cigaretnega dima.
3. Doseči prepoved kajenja v vseh javnih prostorih; v vseh drugih prostorih (hotelih, restavracijah in podobno) pa doseči strogo ločitev prostorov za nekadilce od prostorov za kadilce s prednostjo za nekadilce.
4. Doseči absolutno prepoved kajenja v vseh prostorih in objektih za šport in rekreacijo s posebnim poudarkom na planinske kočje in domove.
5. Doseči prepoved kajenja v šolah in vzgojnovarstvenih, dijaških in študentskih domovih.
6. Doseči prepoved kajenja vsem učencem in dijakom šol.
7. Doseči prepoved kajenja na delovnih mestih, če je izkazan opravičen interes oziroma zahteva nekadilcev, ter na sestankih, sejah in podobno.
8. Organizirati predavanja v vseh sredinah z namenom pridobivanja novih članov društva nekadilcev.
9. Povezovanje s komisijami za varstvo okolja za ohranjanje dobrega zraka.
10. Društvo se zaradi svoje dejavnosti povezuje z vsemi samoupravnimi organizacijami in skupnostmi.
11. Pri opravljanju svojih nalog najtesneje sodeluje z občinsko organizacijo SZDL Ljubljana-Siška in krajevnimi organizacijami SZDL v občini Ljubljana-Siška, KS in drugimi organizacijami in društvi.

Osnovna naloga posameznega člana je plačilo članarine in pridobivanje novih nekadilcev — somišljenikov v članstvo društva.

(Nadaljevanje z 10. strani)

— v primeru prenosa kulturnega ali zgodovinskega spomenika ali naravne znamenitosti v družbeno lastnino.

Glede na to, da lahko pri prodaji nepremičnin nastopijo večje davčne obveznosti, tako iz naslova prometnega davka, kot tudi davka na dohodek, predlagamo občanom, da si pred sklenitvijo pogodbe pridobijo potrebne informacije na naši davčni upravi o morebitnih obveznostih in bi se tako pripravili tudi na plačilo le teh.

Prav tako se pripravlja tudi sprememba in dopolnitev odloka na promet nepremičnin, ki bi ublažila sedanjo davčno ostrino.

V preteklem letu je vložilo davčno napoved za odmero davka od nepremičnin 1055 občanov, od tega pa jih je 260 plačalo 8.400.000 din, za odmero davka na dohodek pa je davčno napoved vložil 191 občan, in od teh je 112 plačalo davek v višini 2.400.000 din.

Podatke nam je posredoval načelnik davčne uprave Sob Ljubljana-Siška oec. Srečko Lavrenčič.

## ORGANI DRUŠTVA

izvoljeni na ustanovni skupščini:

Upravni odbor:

Hvale Stane — predsednik, Voglar dr. Zlatko — namestnik predsednika, Stare Ostož — tajnik, Bezek Andreja — blagajnik, Hočevar Boštjan, Lenič Majda, Isakovič Saša, Grčar Boris, Verbič Boris — delegati.

Nadzorni odbor:

Stojanović Predrag, Vrhovec Franc, Lavš Marija, Modrej Dragica, Rojko Ida — člani.

Disciplinsko sodišče:

Daneu Andrej, Milosavljević Miodrag, Rojina dr. Mirko — člani.