



OBČINA SEMIČ
OBČINSKI SVET
Štefanov trg 9
8333 SEMIČ

Gradivo za 22. redno sejo občinskega sveta v decembru 2013 – k točki **12** dnevnega reda

Zadeva: DAVEK NA NEPREMIČNINE

Priloga k Uvodu predloga Odloka o proračunu Občine Semič za leto 2014 – prva obravnava

S sprejetim Zakonom o davku na nepremičnine se bodo nadomestile dajatve, ki imajo direktno naravo in namen davka na nepremičnine. Do sedaj so bili to davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. V obstoječem sistemu so vse tri dajatve v celoti predstavljale prihodek občinskega proračuna.

Za zavezanca za plačilo davka od nepremičnine je načeloma določena oseba, ki je v registru nepremičnin evidentirana kot lastnik, zaradi večje ažurnosti pa bo sistem omogočal posodobitev podatkov v Registru nepremičnin (REN) še preden je sprememba lastništva vpisana v zemljiško knjigo. Kadar govorimo o nepremičnini v lasti samoupravne lokalne skupnosti zakon določa izjemo od načela, da je zavezanec lastnik nepremičnine in se za zavezanca določi »upravljavca nepremičnine«, ki je na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, evidentiran v REN kot upravljavec.

V primeru, ko je na nepremičnini ustanovljena osebna služnost in je takšna služnost vpisana tudi v zemljiški knjigi na celotni nepremičnini, je davčni zavezanec imetnik osebne služnosti (2. alineja 8. odstavka 4. člena Zakona o davku na nepremičnine – ZDAvNepr).

Davčna osnova je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, saj se ocenjuje, da so le – te vrednosti dovolj kakovosten približek tržne vrednosti nepremičnin, s čimer bo zagotovljena pravičnost obdavčitve v skladu s ciljem, da se obdavčuje nepremičnina glede na njihovo ekonomsko sposobnost.

Davčne stopnje so določene enotno za območje celotne države po skupinah nepremičnin, in sicer za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo ter na zemljišča brez stavb. Občinam daje zakon pooblastilo, da v delu, ki pripada njim, davčne stopnje iz 6. člena zakona povečajo ali zmanjšajo v skladu z merili svoje prostorske in ekonomske politike, vendar za največ 50%. Ne glede na prej omenjeno pooblastilo pa občina ne sme povečati ali zmanjšati davčnih stopenj za nelegalne gradnje oziroma povečati stopenj za kmetijska in gozdna zemljišča, druge stavbe, ki so stavbe za javno rabo ter za nepremičnine za namene obrambe. V tem delu je potrebno poudariti, da bodo nelegalne gradnje dodatno obdavčene, in sicer se za rezidenčne stanovanjske nepremičnine davčna stopnja poviša na 0,5%, za druge vrste nepremičnin pa se stopnje povišajo za trikrat.

Zakon določene nepremičnine oprošča odmere davka; iz vidika naše občine lahko povzamemo naslednje:

- javno dobro, razen nepremičnin, ki so namenjene opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju dejavnosti bencinskih servisov. Oprostitev za javno dobro, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, se upošteva površina zemljišč pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnicami (po zbirnem katastru GJI ali banke cestnih podatkov);
- kulturni spomeniki po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, ki niso arheološka najdišča, naselbinski spomeniki in zavarovana kulturna krajina oziroma ki niso stanovanjske, poslovne, industrijske ali energetske nepremičnine ali kmetijske stavbe v skladu s tem zakonom;
- sakralni objekti v lasti registriranih verskih skupnosti ali njihovih sestavnih delov;
- varovalni gozdovi, gozdni rezervati ali gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja;
- neplodna zemljišča.

Prihodki od davka se po zakonu delijo med državo in občino v razmerju 50:50. Višina občinskega deleža davka se spreminja glede na povečanja ali zmanjšanja davčnih stopenj po 5. odstavku 6. člena zakona, in sicer na podlagi občinskega odloka.

Na podlagi informativnih simulacij prihodkov davka na nepremičnine, katere smo prejeli s strani Ministrstva za finance, smo na Občini Semič pripravili simulacijo prihodkov in odhodkov naše občine, ki jo predstavljamo v naslednji tabeli:

		PRIHODKI V EUR				
		2012	2014	2015	2016	2017
70300370	NUSZ - FIZIČNE OSEBE (odmerjeno)	66.703,68				
70300450	NUSZ - PPRAVNE OSEBE (odmerjeno)	20.600,98				
70300530	NUSZ - ZAM.OBRESTI	14,98				
70470880	PRISTOJBINA ZA VZDRŽEVANJE GOZDNIH CEST	29.438,34	50,00%	57.866,32	57.866,32	57.866,32
70300020	DAVEK OD PREMOŽENJA OD STAVB - FO	3.417,84		14.719,17	14.719,17	14.719,17
70300100	DAVEK OD PREMOŽENJA OD PROSTOROV ZA POČITEK IN REKREACIJO	6.309,59				
		126.485,41		72.585,49	72.585,49	72.585,49
						168.972,50
						14.719,17
						183.691,67
DAVEK NA NEPREMIČNO PREMOŽENJE V LASTI OBČINE			ODHODKI			
		2012	2014	2015	2016	2017
a)	STAVBE	0,00	24.962,00	25.215,00	25.215,00	25.215,00
b)	ZEMLIŠČA	0,00	3.888,00	3.888,00	3.888,00	3.888,00
c)	50% OD STAVB V JAVNI RABI (OBČINA PLAČA DRŽAVI)	0,00	4.476,00	4.476,00	4.476,00	4.476,00
d)	50% OD STAVB V JAVNI IN DRUGI RABI (PRIHODEK DRŽAVE)	0,00	10.030,00	10.030,00	10.030,00	10.030,00
e)	ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB (PRIHODEK DRŽAVE)	0,00	10.030,00	10.030,00	10.030,00	10.030,00
		0,00	53.386,00	53.639,00	53.639,00	53.639,00
NETO UČINEK		126.485,41	19.199,49	18.946,49	18.946,49	130.052,67

Kot je razvidno iz tabele, smo v letu 2012 (podobno tudi v letu 2013) prejeli iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, davka na premoženje in pristojbine za gozdne ceste, 126.485,41 EUR. V letu 2014 pa bo neto učinek (prihodek iz naslova davka na nepremičnine – plačilo davka) 19.199,49 EUR, kar pomeni za dobrih 107.000 EUR manj sredstev.

V prehodnih in končnih določbah zakona je opredeljena delitev prihodkov iz naslova davka na nepremičnine za leta 2014, 2015 in 2016. V letu 2014 bodo prihodki od davka pripadli proračunu Republike Slovenije. Občinam bo odstopljen del prihodka od davka, in sicer se jim zagotovi znesek, ki je enak znesku, ki so ga občine odmerile za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2012, zmanjšanem za znesek prihodka občine v letu 2012 iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest. Dodatno se občinam nameni tudi 50% prihodka od davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč, in sicer gre za namenski prihodek, ki se ga nameni za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih. Enako velja tudi za leti 2015 in 2016, razen v delu davka iz naslova povišanja davčnih stopenj v skladu z sprejetim občinskim odlokom. V izračunu smo upoštevali, da višina davka od gozdnih zemljišč ne bo bistveno odstopala od pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest, pobrane v letu 2012.

Vrednosti odhodkov iz naslova davka na nepremičnine smo povzeli iz informativnih simulacij prihodkov davka na nepremičnine.

Iz razpredelnice je razvidno, da se bo neto učinek prihodkov po novem zakonu bistveno znižal v letih 2014, 2015 in 2016, saj bo predstavljal le 15% prihodka iz preteklih proračunskih let, po sedaj veljavnem zakonu pa se bo dvignil šele v letu 2017, in sicer za 2,82 %; upošteva spremembe vrednosti točke za odmero nadomestila stavbnega zemljišča, katero je do sedaj občinski svet sprejemal letno na podlagi koeficienta rasti cen življenjskih potrebščin, pa lahko upravičeno sklepamo, da bi bil ta neto učinek vsekakor manjši, če ne celo negativen.

Priloga:
Beti Pintarič