

Davčne novice

NOVEMBER - DECEMBER 2013

VSEBINA

- | | |
|---|---|
| 1. NAJEMNE IN KUPOPRODAJNE POGODBE ZA NEPREMIČNINE – ROK ZA PRIJAVO V ETN JE 01.03.2014 _____ | 1 |
| 2. NOVI ZAKON O DAVKU NA NEPREMIČNINE _____ | 1 |
| 3. NOVOSTI PRI BANČNIH KODAH _____ | 3 |
| 4. PRENEHANJE POGODBE O ZAPOSLOTVI ZA DOLOČEN ČAS IN IZRAČUN ODPRAVINE _____ | 3 |

1. NAJEMNE IN KUPOPRODAJNE POGODBE ZA NEPREMIČNINE – ROK ZA PRIJAVO V ETN JE 01.03.2014

Že od 1. julija 2013 velja, da je potrebno geodetski upravi Republike Slovenije poročati o vseh kupoprodajnih poslih z nepremičninami in o najemnih poslih s stavbami in deli stavb. Geodetska uprava RS je namreč vzpostavila **evidenco trga nepremičnin** (ETN) z namenom pridobivanja podatkov o prodajnih cenah in najemninah za izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin. Na podlagi teh podatkov, ki so jih vsi najemodajalci in lizingodajalci dolžni do 15. v naslednjem mesecu poročati preko spletne aplikacije, se bodo oblikovali modeli vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin in določile se bodo splošene tržne vrednosti nepremičnin.

Če je bil najemni posel sklenjen že pred 1. julijem 2013, je **rok za poročanje** za vse fizične in pravne osebe, ki poročajo po elektronski poti, **1. marec 2014**.

Opozarjamo, da morajo pravne osebe, prodajalci nepremičnin in najemodajalci poročati le elektronsko z vnosom podatkov v prilagojeno evidenco trga nepremičnin na spletnem naslovu <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/etn/>.

Če pa fizična oseba daje v najem nepremičnine oziroma je lizingodajalec, lahko poroča tako elektronsko kot tudi po pošti na posebnem **obrazcu za poročanje o najemnem pravnem poslu**. Za poročanje na papirnem obrazcu po pošti je rok za oddajo **15. januar 2014**.

Kršitve obveznosti poročanja so sankcionirane s prekrški.

V primeru, da potrebujete pomoč pri prijavi najemnega posla v evidenco trga nepremičnin po elektronski poti, nas lahko pooblastite preko **pooblastitvenega obrazca**, ki ga imamo na naši spletni strani.

Radi vam svetujemo po tel: 040 509 499

2. NOVI ZAKON O DAVKU NA NEPREMIČNINE

S 1.1.2014 se bo začel uresničevati zakon o davku na nepremičnine, ki je bil objavljen v Uradnem listu št 101/13 z dne 9. decembra 2013.

Davčni zavezanec je lastnik nepremičnine, ki je na dan 01. januarja. leta, za katerega se odmerja davek, lastnik nepremičnine. Izjema je leto 2014, ko se bo ugotavljalo stanje lastništva na dan 01. april 2014.

Predmet obdavčitve so vse nepremičnine, ki izpolnjujejo pogoje za določitev nepremičnine v registru nepremičnin. Če je nepremičnina v finančnem najemu je davčni zavezanec lizingojemalec, ki je kot tak razviden iz evidence trga nepremičnin (ETN).

Davčna osnova za davek na nepremičnine je praviloma splošena tržna vrednost nepremičnine v celoti, razen za **stanovanjske nepremičnine**, za katere velja:

- v letu 2014 80 % splošene tržne vrednosti nepremičnine,

- v letu 2015 90 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine,
- od leta 2016 pa bo tudi vrednost stanovanjskih nepremičnin enaka za vse nepremičnine oziroma kot je zapisana v evidencah GURS.

Radi vam svetujemo po tel: 040 509 499

Davčne stopnje so določene po skupinah nepremičnin. Za stavbe ali dele stavb skupaj z zemljišči je pomembno, katero namembnost ima stavba oziroma ali je lastnik nepremičnine tudi stalno prijavljen na tem naslovu.

Davčne stopnje znašajo:

- 1. za stavbe ali dele stavb** skupaj z zemljišči, na katerih stojijo:
 - 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine;
 - 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, tj tiste, kjer lastnik nima stalnega prebivališča;
 - 0,75 % za poslovne in industrijske nepremičnine;
 - 0,40 % za energetske nepremičnine;
 - 0,30 % za kmetijske stavbe;
 - 0,50 % za druge stavbe.
- 2. za zemljišča brez stavb:**
 - 0,15 % za kmetijska zemljišča;
 - 0,07 % za gozdna zemljišča;
 - 0,75 % za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo;
 - 0,40 % za zemljišča za namene energetike;
 - 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb
 - 0,50 % za ostala zemljišča;
 - 0,15 % za zemljišča za stanovanjsko rabo (funkcionalna zemljišča).

Če je **stanovanjska nepremičnina** z vrednostjo nad 500.000 EUR se davčna stopnja poveča za 0,25 odstotne točke.

Potrebno je tudi poudariti, da bodo lahko **občine od leta 2015 dalje povečale** davčne stopnje za največ 50 % v delu davčne stopnje, ki pripada občini, pri čemer bo morala občina z odlokom in javno objavo določiti povišanje in to ne kasneje kot do 31.12. leta pred letom, za katerega zvišuje davčno stopnjo.

Primeri izračuna davka na nepremičnine v letu 2014

Stanovanjska nepremičnina: Enostanovanjska hiša z zemljiščem je vredna 210.000 EUR.

1. vpr.: V stavbi živi le mati lastnika – kolikšen je davek na nepremičnine 2014?

Odg.: Lastnik hiše je sin, ki ima stalno bivališče drugje, zato je davčna stopnja 0,50 % in davek za leto 2014 znaša 840 EUR ($210.000 \times 0,8 \times 0,005$).

2. vpr.: V stavbi živi štiričlanska družina; oče je lastnik celotne hiše – kolikšen je davek na nepremičnine 2014?

Odg.: Oče je lastnik hiše in na tem naslovu ima tudi prijavljeno stalno bivališče, zato je davčna stopnja 0,15 % in davek za leto 2014 znaša 252 EUR ($210.000 \times 0,8 \times 0,0015$).

3. vpr.: V hiši so najemniki, ki plačujejo tržno najemnino – kolikšen je davek na nepremičnine 2014?

Odg.: Lastnik nepremičnine je oseba, ki oddaja hišo v najem. Na naslovu hiše lastnik nima stalnega bivališča. Davčna stopnja je 0,50 % in davek za leto 2014 znaša 840 EUR ($210.000 \times 0,8 \times 0,005$).

www.TaxSlovenia.com

Poslovna nepremičnina:

4. vpr.: Skladišče z zemljiščem v vrednosti 300.000 EUR – kolikšna je višina davka na nepremičnine za 2014?

Odg.: Davčna stopnja je v vseh primerih 0,75%, ne glede na status lastnika. Davek znaša 2.250 EUR ($300.000 \times 0,0075$).

5. vpr.: Poslovni prostor za pisarniške namene, v vrednosti 100.000 EUR?

Odg.: Davčna stopnja je v vseh primerih 0,75%, ne glede na status lastnika. Davek 2014 znaša 750 EUR ($100.000 \times 0,0075$).

Zemljišče, namenjeno za gradnjo:

6. vpr.: Zemljišče v velikosti 1000 m² je namenjeno za pozidavo in je komunalno opremljeno. Njegova posplošena tržna vrednost je 150.000 EUR ? Kolikšen bo davek 2014 ?

Odg.: Davčna stopnja znaša 0,50%. Davek znaša 750 EUR ($150.000 \times 0,0050$).

Kakšen bo postopek za odmero davka na nepremičnine v letu 2014?

- Do 31.3.2014 je možno sporočiti spremembo namembnosti stavbe, zemljišča ali dela stavbe oziroma podajati pritožbe na posplošeno tržno vrednost. Do 31.3.2014 je možno še spreminjati lastništvo nepremičnine.
- Po stanju registra nepremičnin na dan 1.4.2014 bo DURS odmeril davek na nepremičnine za leto 2014.
- Najkasneje do 31.5.2014 bo DURS izdal odločbo o odmeri davka na nepremičnine.
- Do 15.6.2014 mora vsak davčni zavezanec prejeti odločbo.
- Če do 15.6.2014 vsi davčni zavezanci ne prejmejo odmerne odločbe davka na nepremičnine za leto 2014 **morajo davčni zavezanci sami poskrbeti in obvestiti davčni organ do 30.6.2014**, da niso prejeli odmerne odločbe.
- Najkasneje do 15.7.2014 mora davčni organ izdati odločbo vsem, ki so pozvali davčni organ, da niso prejeli odločbe. Odločba bo le tem zavezancem vročena osebno.
- Davek bodo **fizične osebe** plačale v največ 4 zaporednih obrokih in sicer do 16.08., 15.09., 15.10., 15.11., odvisno od višine odmerjenega davka.
- Če bo odmerjen davek višji od 6.000 EUR bodo **pravne osebe** lahko plačale v 5 obrokih in sicer do 16.08., 15.09., 15.10., 15.11., in 15.12.2014.

RDTX	Road Tax	dajatev v cestnem prometu
REBT	Rebate	vračilo rabata
TBIL	Telecommunications Bill	račun za telekomunikacije
TCSC	Town Council Service Charges	stroški storitev mestnega sveta
TRPT	Road Pricing	plačilo cestnine
UBIL	Utilities	komunala in elektrika

www.TaxSlovenia.com

4. PRENEHANJE POGODBE O ZAPOSILTVI ZA DOLOČEN ČAS IN IZRAČUN ODPRAVINE

V skladu z novo delovnopravno zakonodajo, ki velja od aprila 2013 in glede na prakso, ko se že končujejo pogodbe o zaposlitvi, sklenjene za določen čas 6, 7 oziroma 8 mesecev leta 2013, smo povzeli, kakšne obveznosti ima delodajalec ob izteku pogodbe o zaposlitvi za določen čas.

Če ste **sklenili pogodbo o zaposlitvi za določen čas** z delavcem **po 12. aprilu 2013** in se mu pogodba izteče s koncem leta 2013, ste dolžni obračunati in izplačati odpravnino v višini **1/5 bruto plače** za trajanje pogodbe o zaposlitvi za določen čas, ki traja manj kot eno leto.

Na naši spletni strani lahko brezplačno uporabite **Excel orodje za izračun individualne odpravnine** ob prekinitvi pogodbe za določen čas.

Primer: Z delavcem je bila sklenjena pogodba o zaposlitvi za določen čas od 1.5.2013 do 31.12.2013, torej za 8 mesecev. V naslednji tabeli je navedena bruto plača delavca za polni delovni čas iz zadnjih 3 mesecev pred zaključkom pogodbe o zaposlitvi za določen čas.

		Bruto plača
Mesec - 3	okt	1.005,00
Mesec - 2	nov	1.000,00
Mesec - 1	dec	950,00
Povprečna bruto plača:		985,00

*Povprečna bruto plača zadnjih 3 mesecev je 985 EUR bruto. Delavcu pripada odpravnina v višini 197 EUR (985 EUR * 0,2), ki ni obdavčena z dohodnino in od nje ni potrebno obračunati in plačati socialnih prispevkov. Odpravnino mora delodajalec plačati ob prenehanju.*

Najdete nas pod www.TaxSlovenia.com

3. NOVOSTI PRI BANČNIH KODAH

Poleg doslej uveljavljenih davčnih kod pri bančnih transakcijah se odslej uporabljajo še:

KODA	ANGLEŠKI OPIS	SLOVENSKI OPIS
ALLW	Allowance	nadomestila
BBSC	Baby Bonus Scheme	spodbuda za rojstvo otroka
CPCK	Carpark Charges	parkirnina
EDUC	Education	izobraževanje
FCPM	Late Payment of Fees & Charges	zamudne obresti in stroški
FWLV	Foreign Worker Levy	dajatev za tuje delavce
GSTX	Goods & Services Tax	davek na blago in storitve
INVS	Investment & Securities	naložbe & vrednostni papirji
IVPT	Invoice Payment	plačilo računa
PTXP	Property Tax	davek na premoženje

Pravice do odpravnine pa nima delavec v primeru prenehanja pogodbe o zaposlitvi:

- če gre za nadomeščanje začasno odsotnega delavca,
- v primeru sezonskega dela, ki traja manj kot 3 mesece v koledarskem letu,
- v primeru opravljanja javnih del,
- v primeru izvajanja ukrepa aktivne politike zaposlovanja v skladu z zakonom o urejanju trga dela.

Davčna obravnava odpravnine zaradi prekinitve pogodbe o zaposlitvi za določen čas:

V davčno osnovo za dohodnino skladno z 11. točko 1. odst. 44. člena ZDoh-2 in v osnovo za socialne prispevke **se ne všteva** znesek odpravnine, izračunane po formuli:

(Plača za polni delovni čas za zadnji mesec +

Plača za polni delovni čas za predzadnji mesec +

Plača za polni delovni čas za predpredzadnji mesec) / 3

, vendar ne več kot 3 povprečne mesečne plače zaposlenih v Sloveniji (tj. največ 4.512,18 EUR odpravnine, ob upoštevanju povprečne plače junij – september 2013).

Pravilno obračunana in izplačana odpravnina tako načeloma ni obdavčena.

Najdete nas pod www.TaxSlovenia.com



Kontaktna oseba:

Mateja Babič, LL.M.
davčna svetovalka

Tel.: 040 509 499

E-Mail: mateja@taxslovenia.com