

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

- Neuradno prečiščeno besedilo Zakona o davku na promet nepremičnin obsega:
- Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2 (Uradni list RS, št. 117/06 z dne 16. 11. 2006),
 - Odločbo o razveljavitvi tretjega odstavka 8. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 25/16 z dne 6. 4. 2016).

ZAKON O DAVKU NA PROMET NEPREMIČNIN (ZDPN-2)

(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)

1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon ureja davek na promet nepremičnin in nekaterih stvarnih pravic (v nadaljnjem besedilu: davek).

2. člen (pripadnost davka)

Prihodki od davka pripadajo proračunu občine, kjer nepremičnina leži.

3. člen (predmet obdavčitve)

(1) Davek se plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem (v nadaljevanju: prenos) stavbne pravice po zakonu, ki ureja stvarnopravna razmerja.

(2) Promet nepremičnin po tem zakonu je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini (v nadaljnjem besedilu: prenos nepremičnin).

- (3) Za prenos nepremičnin v skladu s prejšnjim odstavkom se šteje tudi:
- zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino;
 - finančni najem nepremičnine;
 - prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
 - prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
 - prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.

(4) Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestovanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

4. člen (izključitev predmetov obdavčitve)

(1) Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(2) Davek po tem zakonu se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan davek na dodano vrednost.

5. člen (zavezanec)

(1) Zavezanec oziroma zavezanka za davek (v nadaljnjem besedilu: davčni zavezanec) je prodajalec ali prodajalka nepremičnine.

(2) Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj ali ustanoviteljica, pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj ali prenositeljica stavbne pravice.

(3) Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji.

(4) Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej.

(5) Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec.

(6) Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestovanja je davčni zavezanec priposestvovalec.

6. člen (druga stranka v postopku)

V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, najemodajalec ali imetnik stavbne pravice, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

7. člen (trenutek nastanka davčne obveznosti)

(1) Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne odločbe.

(2) Ne glede na prvi odstavek tega člena, če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

(3) Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestovanja davčna obveznost nastane na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestovanje, če takšne listine ni, pa v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestovanja oziroma s pravnomočnostjo sodne odločbe.

8. člen (davčna osnova)

(1) Osnova za davek (v nadaljnjem besedilu: davčna osnova) je prodajna cena nepremičnine.

(2) Prodajna cena nepremičnine je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih nekdanjega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine.

(3) Če je prodajna cena iz prejšnjega odstavka nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. ([delno razveljavljen](#))

(4) Ne glede na prejšnji odstavek ima davčni zavezanec do poteka roka za pritožbo pravico zahtevati, da se namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnine kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine. V tem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.

(5) V primeru finančnega najema nepremičnine se stroški financiranja ne všttevajo v davčno osnovo, če so izkazani ločeno od vrednosti nepremičnine.

(6) Pri ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice je davčna osnova doseženo plačilo, ki ustreza tržni vrednosti stavbne pravice.

9. člen (davčna stopnja)

(1) Davek se plačuje po stopnji 2% od davčne osnove.

(2) Davek odmeri davčni organ po predpisih, ki so veljali na dan nastanka davčne obveznosti.

10. člen (oprostitve plačila davka)

Davek se ne plačuje od:

- prenosa nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva, akreditirana v Republiki Sloveniji, če velja vzajemnost, in na mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Republiko Slovenijo;
- prenosa nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve;
- prenosa nepremičnin, ki imajo status kulturnega spomenika, pod pogojem, da je kulturni spomenik dostopen za javnost ali da je namenjen izvajanju kulturne dejavnosti, o čemer lastnik sklene z ministrstvom, pristojnim za kulturo, sporazum z neomejenim trajanjem;

- prenosa zemljišč v okviru komasacij v skladu s predpisi o urejanju prostora in prenosa kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih;
- prenosa nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni;
- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze;
- prenosa nepremičnin pri razdrtju pogodbe o prenosu nepremičnine;
- prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja – nepremičnin med družbenike ali delničarje v postopkih likvidacije družbe;
- prenosa nepremičnin v okviru materialnih statusnih preoblikovanj, kot jih ureja zakon o gospodarskih družbah;
- prenosa nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

11. člen (napoved davka)

(1) Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine.

(2) Minister oziroma ministrica, pristojna za finance, predpiše obrazec davčne napovedi iz prejšnjega odstavka.

12. člen (plačilo davka)

(1) Davčni zavezanec mora davek plačati v 30 dneh po vročitvi odločbe o odmeri davka.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek, lahko davčni organ, če se odmera davka nanaša na ustanovitev stavbne pravice in je dogovorjeno plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v obliki rente, na zahtevo davčnega zavezanca dovoli, da se odmerjeni davek plačuje od vsakega obroka nadomestila. V tem primeru davčni urad v odločbi določi roke in način plačila davka od vsakega obroka. Če davčni zavezanec ne plača davka od treh zaporednih obrokov nadomestila, davek zapade v plačilo v celoti.

13. člen (odmera davka)

(1) Davčni organ izda odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin v 30 dneh po prejemu napovedi oziroma po prejemu pravnomočne sodne odločbe, ki jo je sodišče dolžno posredovati davčnemu organu, na območju katerega nepremičnina leži.

(2) Davčni organ lahko pod pogoji, ki jih zakon, ki ureja davčni postopek, določa za izdajo odločbe v preprostih zadevah, izda odločbo z odtisom žiga na pogodbi oziroma dokumentu.

14. člen

(posebnosti v zvezi z obračunom davka pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku)

(1) Ne glede na 8. člen tega zakona je pri prodaji nepremičnine na javni dražbi v izvršilnem postopku davčna osnova dosežena prodajna cena, zmanjšana za davek na promet nepremičnin, vračunan v ceno.

(2) Ne glede na 11. člen tega zakona, zavezanec, katerega nepremičnina je bila prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku, ne vloži davčne napovedi. Davek odmeri davčni organ po uradni dolžnosti v 30 dneh po prejemu pravnomočnega sklepa o domiku, ki ga sodišče pošlje davčnemu organu na območju katerega nepremičnina leži.

(3) Ne glede na zakon, ki ureja davčni postopek, se pri prodaji na javni dražbi v izvršilnem postopku zamudne obresti ne zaračunavajo.

15. člen (posledice neplačila davka)

Brez dokaza, da je plačan davek na promet nepremičnin oziroma da obstojijo zakonsko določeni razlogi, zaradi katerih ni treba obračunati davka na promet nepremičnin, ali da pogodba ni predmet odmere, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini.

16. člen (posebni primeri vračila davka)

(1) Če se pogodba o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice razdre, preden je opravljen prenos na novega pridobitelja, ali jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno, lahko davčni zavezanec zahteva, da se odločba o odmeri davka na promet nepremičnin odpravi in da se mu davek, ki ga je sam plačal, vrne.

(2) Če pogodbe o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ni mogoče izpolniti ali se izpolni samo deloma, lahko davčni zavezanec zahteva, da se mu plačani davek na promet nepremičnin vrne v celoti oziroma v ustreznem delu.

(3) Vračilo plačanega davka lahko, v primerih iz prvega in drugega odstavka tega člena, zahteva tudi plačnik davka, ki je pogodbeno prevzel obveznost plačila davka, in sicer v delu, ki ga je sam plačal.

(4) V primerih iz tega člena davčnemu zavezancu oziroma osebi, ki je prevzela obveznost plačila davka, za vrnjen znesek davka ne pripadajo obresti.

17. člen (smiselna uporaba določb drugih zakonov)

Glede vseh vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso urejena s tem zakonom, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja davčni postopek in določbe zakona, ki ureja davčno službo.

18. člen

(prekrški)

(1) Z globo od 1.000 do 50.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne vloži davčne napovedi v roku iz 11. člena tega zakona.

(2) Z globo od 200 do 4.100 eurov se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(3) Z globo od 100 do 1.200 eurov se kaznuje tudi posameznik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

19. člen (nepremičnine, dokončane pred 1. julijem 1999)

Davek od prometa nepremičnin se plača tudi od prvega prenosa lastninske pravice na novozgrajenih objektih oziroma njihovih delih, ki so bili zgrajeni oziroma dokončani do 30. junija 1999, niso pa še bili izročeni, če prodajalec pridobi pisno soglasje kupca.

Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2 (Uradni list RS, št. [117/06](#)) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen
(prehodna ureditev za prenos nepremičnin na podlagi pogodb o finančnem najemu nepremičnine)

Prenos nepremičnine na podlagi pogodbe o finančnem najemu nepremičnine, sklenjene pred 1. januarjem 2007 in od katerega ob sklenitvi pogodbe ni bil obračunan davek na dodano vrednost ali davek na promet nepremičnin, se obdavči v skladu z dosedanjimi predpisi, ko pride do dejanskega prenosa lastninske pravice na nepremičnini.

21. člen
(ureditev do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti)

Do vzpostavitve podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin je, če doseženo plačilo ne ustreza ceni, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, davčna osnova vrednost nepremičnine, ugotovljena v odmernem postopku.

22. člen
(razveljavitev zakona)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 57/99, 67/02 in 21/06 – odločba US).

23. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2007, razen drugega odstavka 11. člena tega zakona, ki začne veljati naslednji dan po objavi zakona v Uradnem listu Republike Slovenije.«.