

Mnenja in stališča k predlogu zakona o davku na nepremičnine

Ministrstvo za finance je 7. junija 2013 v javno razpravo posredovalo predlog Zakona o davku na nepremičnine, s katerim želi uveljaviti sodoben sistem obdavčitve nepremičnin, ki bo nadomestil zdajšnji davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest – tri najpomembnejše dajatve, ki imajo naravo davka na nepremičnine.

Zveza društev upokojencev Slovenije (v nadaljevanju ZDUS) je predloženo besedilo predloga zakona o davku na nepremičnine temeljito proučila, kolikor se to da, brez izračunov in simulacij, ki jih predlagatelj k predlogu zakona ni priložil. Skušali smo ugotoviti, kakšne bi bile posledice sprejema tega zakona na socialnem področju.

Menimo, da so cilji, načela in poglobitve rešitve zakona, ki jih predlagatelj zakona navaja v obrazložitvi in sicer v modernizaciji obdavčitve nepremičnin sicer korektni, vendar menimo, da so le-ti v podrejenem položaju. Temeljni cilj in namen sprejema zakona je v najbolj enostavnem možnem načinu pobiranja davkov, saj vemo, da tako državni proračun kot tudi proračuni lokalnih skupnosti nujno na prihodkovni strani potrebujejo nove vire. Potrebno bi bilo, če ne pred predlaganjem obravnavanega zakona, pa vsaj paralelno ponuditi tudi zakonske rešitve, ki bi preprečevale delovanje sive ekonomije oz. pobirati davke tam, kjer jih država do sedaj ni bila sposobna pobirati, hkrati pa to vsakodnevno obljublja, do realizacije pa žal ne uspe priti. Zato lahko trdimo, da je država spet zaobšla ustavno načelo pravičnosti in s tem tudi načelo pravne države. Zadnje čase smo na žalost vse preveč priča kršenja teh dveh pravic s strani najbolj odgovornih državnih organov.

Poleg navedenega tudi ugotavljamo, da bodo predlagane zakonske rešitve imele nepopravljive posledice ne samo na socialnem, gospodarskem in okoljskem področju, saj bodo vplivale tudi na trg nepremičnin in sicer na znižanje vrednosti le-teh in s tem spet nepravilno bogatenje že bogatih, ki bodo na ta način poceni kupovali posamezniki na račun obubožanih davkoplačevalcev, ki ne bodo zmogli tako visokih obremenitev in bodo prisiljene le-te prodati za račun socialnega preživetja. Menimo, da se bo s tem socialna razslojenost v državi še povečala.

Vse navedeno bo seveda imelo velike posledice na populacija upokojencev, ki spada med najbolj ranljiv del prebivalstva, ki ima hkrati v lasti znaten del nepremičnin, tako stanovanjskih hiš kot tudi kmetijskih zemljišč s pripadajočimi gospodarskimi objekti, se bo po prvi oceni z uveljavitvijo zakona znašla še v težjem socialnem položaju, kot je že sedaj. Zakon namreč določa različne stopnje za različne vrste nepremičnin in sicer za stanovanjske nepremičnine 0,15 %, za nepremičnine za kmetijsko rabo pa 0,5 %.

Ministrstvo je po predlaganih davčnih stopnjah izračunalo, da bo povprečna obremenitev pri stanovanjskih nepremičninah znašala okoli 120 evrov na nepremičnino, kar je po izračunih ministrstva glede na trenutno obdavčitev z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč povprečno dvakrat več. Izračuni posameznikov pa celo kažejo, da se bo obremenitev iz naslova obdavčitve posameznih nepremičnin, npr. kmetijskih zemljišč, stanovanjskih objektov povečala za trikrat ali več.

Zato smatramo, da brez izdelane natančnejše simulacije in primerjave novih davčnih obremenitev na socialni položaj davčnih zavezancev obravnava in sprejem predlaganega zakona ni smiselna, predlagane rešitve pa neustrezne. Navedbe predlagatelja zakona, ki se nanašajo na presojo posledic sprejema zakonskih rešitev na socialnem področju so zavajajoče in nepravilne. Šele po temeljiti simulaciji zakonskih rešitev v praksi, se bo možno opredeliti za ustrezno davčno stopnjo obdavčitve posameznih nepremičnin, zlasti stanovanjskih objektov, kmetijskih zemljišč, pa tudi drugih nepremičnin, ki imajo posledice na gospodarstvo.

Ravno tako kot predlagane davčne stopnje za nepremičnine, ki se nanašajo na stanovanjsko rabo in kmetijsko rabo, velja pomislek tudi za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči namenjene za poslovno in industrijsko rabo, saj bodo le-te imele neposredne posledice na gospodarstvo. Tudi tu iz obrazložitve predloga zakona ni razvidnih nobenih simulacij, ki bi kazale na negativne posledice, ki bodo negativno vplivale na poslovanje in ekonomsko situacijo posameznega poslovnega subjekta in posledično tudi na nadaljnji propad podjetij in s tem delovnih mest.

V skladu z navedenim, ocenjujemo, da predlagane zakonske rešitve ne morejo biti podlaga za sprejem zakona. Zato predlagamo, da Ministrstvo za finance, preden predlog zakona o davku na nepremičnine poda v proceduro Vlade RS in Državnega zbora temeljito prouči naše pomisleke, pripombe in stališča in v skladu z njimi:

- pripravi temeljito simulacijo predlaganih zakonskih rešitev in na tej podlagi ponovno presojo posledic zakona na okolje, gospodarstvo in socialno področje;
- na podlagi novih simulacij delovanja davčnih rešitev nameravanega davka na nepremičnine ter nove ocene posledic njegovega delovanja na okoljskem, gospodarskem in socialnem področju pripravi ustreznejše besedilo zakona in ga da ponovno v javno razpravo;
- hkrati poda tudi zakonske rešitve, ki bodo preprečevale delovanje sive ekonomije in zagotavljanje zajemanje davka tudi iz tega naslova;
- da pristojni državni organi poberejo neplačane davke in prispevke ter ustrezno sankcionirajo neplačnike (sodna obravnava, zaplemba premoženja ali zaporna kazen)
- .

Navedeno mnenje je pripravljeno na podlagi zaključkov razprave o predlogu zakona na seji Delovne skupine za davčno zakonodajo, ki je bila dne 20. 6. 2013 v prostorih ZDUS-a.

Ljubljana, 24. 6. 2013

Pripravila
Branka Kastelic