

OBVESTILA JULIJ 2013

NAJEMODAJALCI POZOR!!! (Tudi tisti, ki nepremičnine dajete v najem kot fizične osebe.)

S 1. julijem 2013 je pričel veljati sklep, po katerem morajo vsi najemodajalci nepremičnin ali prodajalci nepremičnin o tem na posebnih obrazcih poročati geodetski upravi.

Geodetski upravi je treba pošiljati podatke o:

- sklenjenih **kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami** in
- sklenjenih **najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb.**

V nadaljevanju povzemamo pojasnilo, ki ga lahko v celoti preberete na spletnih straneh geodetske uprave.

Kdo so zavezanci za poročanje?

- Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin.
- **Prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost**, oziroma lizingodajalci iz pogodb o finančnem lizingu nepremičnin za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.
- **Najemodajalci, ki so lastniki stavb ali delov stavb**, ki jih dajejo v najem (fizične osebe in pravne osebe zasebnega ali javnega prava),
- Najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

Najemodajalci morajo pošiljati podatke o vseh »aktivnih« najemnih pravnih poslih – poslati morajo podatke o najemnih pogodbah, ki na dan 1. julij 2013 trajajo, in o novih najemnih pogodbah, sklenjenih po tem datumu.

Prodajalci nepremičnin morajo pošiljati podatke o kupoprodajnih pogodbah z nepremičninami in o pogodbah o finančnem lizingu nepremičnin, sklenjenih po 1. juliju 2013.

Kakšni so roki za poročanje?

Poročati je potrebno do 15. dne v mesecu, ki sledi mesecu transakcije. Pri novih najemnih pogodbah je prav tako potrebno poročati do 15. dne v mesecu, ki sledi mesecu sklenitve najemne pogodbe. Podatke o pravnih poslih, ki bodo **sklenjeni v juliju 2013**, je na primer treba **poslati najkasneje do 15. avgusta 2013**.

Pri najemih pogodbah, ki na dan 1.7.2013 trajajo, pa je potrebno poročati do 15.12.2013.

Kakšen je način poročanja?

V primeru, ko je najemodajalec ali prodajalec **pravna oseba**, ali ko je najemodajalec upravljavec stavbe ali dela stavbe v lasti Republike Slovenije (oddaja v najem stavb/delov stavb v državni lasti) ali ko je najemodajalec upravnik (oddaja v najem skupnih stavb ali delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi), se v ETN poroča **elektronsko** - z vnosom podatkov v ETN ali v predpisanem izmenjevalnem formatu **prek spletne aplikacije**.

V primeru, **ko je najemodajalec fizična oseba**, lahko poroča elektronsko - z vnosom podatkov v ETN **prek spletne aplikacije ali po pošti na [obrazcu za poročanje o najemnem pravnem poslu](#)**, ki je objavljen na spletnih straneh Geodetske uprave RS.

Ker so za ne poročanje predvidene visoke kazni, predlagamo, da čim prej poročate in s tem izpolnite svojo obveznost. **Fizične osebe lahko o najemnih poslih poročate na papirnatih obrazcih, zato vam primer obrazca prilagamo. V kolikor boste želeli, da poročilo izpolnimo v računovodskem servisu, nam sporočite.** V kolikor ste ali boste v obdobju po 1.7.2013 prodajali nepremičnino, pa je za poročanje na voljo drugi obrazec na spletnih straneh geodetske uprave.

Kot smo zapisali, je prvo poročanje do 15. avgusta obvezno za vse posle, sklenjene po 1. juliju, medtem ko imate tisti, katerih najemna pogodba na dan 1.7.2013 traja, nekoliko daljši rok poročanja (do 15.12.2013)

Dovolite nam, da vam na koncu zaželimo prijetne in sočne poletne dni, pa naj bo doma ali na počitnicah.

Lepo pozdravljeni.

BIRO BONUS

Pripravila: Marija TOMC MUC