

NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE VLOGE ZA REGISTRACIJO IN NAKNADNE IZPOLNITVE POGODBE O NAJEMU OZIROMA ZAKUPU NEPREMIČNIN (Obrazec RLI)

ČEMU JE NAMENJEN

Ta obrazec je namenjen predložitvi vloge za registracijo pogodb o oddaji in najemu nepremičnin (RLI) uradom Agencije za prihodke ter sporočanju morebitnih podaljšanj, prenosov, odpovedi ali prevzemov pogodb. Obrazec RLI lahko uporabite tudi za uveljavljanje ali preklic možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav kot tudi za sporočanje katastrskih podatkov o nepremičnini, ki je predmet najema oziroma zakupa.

KAKO IZPOLNITI OBRAZEC

Davčna številka in številka obrazca

V zgornjih poljih morate na vsaki strani vnesti davčno številko davčnega zavezanca, ki prosi za registracijo (ali sporoča naknadno izpolnitev) in število obrazca, ki ga izpolnjujete, kjer je to navedeno. Če za registracijo prosi subjekt, ki ni fizična oseba, mora navesti davčno številko družbe ali ustanove.

PREGLEDNICA A Splošni podatki

Vrsta pogodbe

Pri kateri koli izpolnitvi morate dodati ustrezno oznako za vrsto pogodbe, ki je navedena v spodnji tabeli.

OZ-NAKA	OPIS	REGISTRACIJSKI DAVEK
L1	Oddaja nepremičnine v najem za stanovanjske namene	2%
L2	Subvencionirana oddaja nepremičnine v najem za stanovanjske namene	2% od 70% najemnine
L3	Oddaja nepremičnine v najem za stanovanjske namene (pogodba podvržena plačilu DDV-ja)	€ 67
L4	Finančna oddaja nepremičnine v najem za stanovanjske namene	€ 200
S1	Oddaja nepremičnine v najem za drugačno uporabo od stanovanjske	2%
S2	Oddaja investicijske nepremičnine v najem z najemodajalcem, ki je podvržen plačilu DDV-ja	1%
S3	Finančna oddaja nepremičnine v najem za drugačno uporabo od stanovanjske	€ 200
T1	Najem kmetijskega zemljišča	0,50%
T2	Subvencionirano nekmetijsko zemljišče	€ 67
T3	Najem nezazidljivih zemljišč in površin, kamnolomi in šotišča	2%
T4	Najem zazidljivih in nezazidljivih zemljišč za parkirišče (pogodba podvržena plačilu DDV-ja)	€ 67

V kategorijo L1 spadajo na primer naslednje vrste pogodb o oddaji v najem za stanovanjsko uporabo:

- s poljubno višino najemnine, trajanje 4 leta + 4 (sklenjene v skladu s 1. odst. 2. člena Zakona 431/98);
- z dogovorjeno višino najemnine, trajanje 3 leta + 2 (sklenjene v skladu s 3. odst. 2. člena Zakona 431/98);
- začasne narave, trajanje najmanj 18 mesecev (sklenjene v skladu s 1. odst. 5. člena Zakona 431/98);
- začasne narave za univerzitetne študente (sklenjene v skladu z 2. in 3. odst. 5. člena Zakona 431/98);
- za največ 30 dni, podvržene registraciji v primeru uporabe (tarifa II. del, 2-bis. Člen in dodatki k členu Odloka predsednika republike 131/86).

Pogodbe z dogovorjeno najemnino, trajanje 3 leta + 2 in pogodbe začasne narave za univerzitetne študente, katerih predmet je nepremičnina locirana v občinah z visoko gostoto naseljenosti, kot za vse ostale pogodbe, za katere so predvidene davčne olajšave (8. člen Zakona 431/98), spadajo v vrsto pogodb, za katere morate navesti oznako L2.

Trajanje

V tej postavki navedite datum začetka in konca oddaje v najem. V primeru podaljšanja, navedite predhodno trajanje pogodbe. V primeru pogodbe za nedoločen čas morate vsekakor izpolniti polje Trajanje »od« »do«.

Znesek najemnine

Vnesite znesek najemnine za letni najem, ali v primeru, da je pogodba sklenjena za manj kot eno leto, znesek, ki ustreza celotnemu trajanju. V primeru solastništva navedite celoten znesek najemnine, ne glede na delež, ki je v vaši lasti.

Če ste označili okence "Plačilo za celotno trajanje pogodbe", pri vrsti pogodbe z oznako "L1" ali "L2" ali "S1" ali "S2" obvezno navedite znesek letne najemnine ali, če pogodba traja manj kot eno leto, znesek najemnine za celotno trajanje pogodbe.

Če ste v okencu "Posebni primeri" vpisali oznako "1" ali "3", navedite znesek najemnine za letno plačilo, medtem ko morate najemnine, ki se nanašajo na druga leta, navesti v preglednici »E«. V primeru pogodbe o najemu navedite znesek dogovorjenega plačila za celotno trajanje pogodbe.

Plačilo za celotno trajanje pogodbe

Za pogodbe o oddaji v najem nepremičnin za več let, davčni zavezanec lahko plača registracijski davek za celotno trajanje pogodbe ali za posamezno leto. Če izberete plačilo registracijskega davka za celotno trajanje pogodbe, imate pravico do znižanja davka v višini polovice zakonite obrestne mere pomnoženo s številom letnih plačil.

To okence morate označiti, če ste v okence "Vrsta pogodbe" dodali oznako "T1", "T2", "T3" ali "T4". V drugih primerih jo morate označiti samo, če se odločite za plačilo za celotno trajanje pogodbe. To okence lahko označite tudi v primeru podaljšanja pogodbe.

Izredni dogodki

To okence lahko označijo z oznako 1 tisti subjekti, ki so upravičeni do koriščenja davčnih olajšav, ki jih predvidevajo posebna zakonska določila izdana zaradi naravnih nesreč ali drugih izrednih dogodkov; z oznako 2 če je treba avtomatski izračun davkov spremeniti zaradi posebnih situacij.

Posebni primeri

To okence morate izpolniti, če želite sporočiti obstoj posebnih pogodbenih zatečenih stanj v pogodbi, za katere vlagate vlogo za registracijo oziroma sporočate naknadno izpolnitev. Vstavite:

- oznako 1, v primeru da je v pogodbi predvidena drugačna najemnina za eno leto ali več letnih plačil. V tem primeru v ustreznem polju navedite najemnino, ki je bila dogovorjena za prvo letno plačilo in v preglednico E najemnino za naslednja letna plačila, vse do devetega;
- oznako 2, če gre za pogodbo o oddaji v podnajem. Treba je omeniti, da možnost obdavčitve z uveljavljenjem olajšav v primeru pogodb o oddaji nepremičnin v podnajem ne velja, saj s tem povezane dohodnine spadajo v kategorijo drugih prihodkov in ne v kategorijo prihodkov zemljiške narave (razen v posebnih primerih);
- oznako 3, v primeru da je v pogodbi predvidena drugačna najemnina za eno ali več letnih plačil, registrski davek pa hočete plačati za vsako letno plačilo. V tem primeru v ustreznem polju navedite najemnino, ki je bila dogovorjena za prvo letno plačilo in v preglednico E najemnino za naslednja letna plačila ter označite okence "Plačilo za celotno trajanje pogodbe".

Če ste označili to okence, obvezno priložite pogodbo.

Oprostitve

To okence morate izpolniti, če je pogodba oproščena upravne takse (oznaka 1), registracijskega davka in upravne takse (oznaka 2) ali samo registracijskega davka (oznaka 3).

Okenca ni treba označiti, če so upravne takse ali registracijski davek poravnane z obdavčitvijo z uveljavljenjem olajšav. Če navedemo kot primer, upravne takse ni treba plačati za pogodbe in kopije, četudi so označene kot ustrezne, ki jih izdelajo ali zahtevajo nepridobitne organizacije socialnega značaja (17. člen Uredbe z zakonsko močjo 460/1997).

Pogodba za nedoločen čas

To okence označite v primeru pogodb o najemu za nedoločen čas, ki jih predvidevajo posebna določila, pri katerih se obdavčevanje uveljavlja na osnovi pri registraciji navedenega trajanja pogodbe (na primer: pogodbe ATER – nekdanji IACP).

Prostovoljna kazenska klavzula

To okence označite v primeru, da pogodba vključuje kazensko klavzulo, ki sta jo stranki prostovoljno podpisali.

Vrsta jamstva in/ali SKP

V ta okenca vnesite:

- oznako 1, če gre za poroštvo plačano s strani tretjih oseb;
- oznako 2, če gre za jamstva s strani tretjih oseb, ki se razlikujejo od porošstva;
- oznako 3, če gre za registracijo pogodbe o zakupu kmetijskega zemljišča ter pravic do skupne podpore kmetijstvu (SKP);
- oznako 4, če gre za registracijo pogodbe o zakupu kmetijskega zemljišča ter pravic do skupne podpore kmetijstvu (SKP) z jamstvom s strani tretjih oseb.

Jamstvo je podvrčeno plačilu DDV-ja

To okence označite, če je jamstvo podvrčeno plačilu davka na dodano vrednost.

Davčna številka poroka in drugega poroka

Če pogodba o oddaji v najem vsebuje jamstvo plačano s tretjih oseb, navedite davčne številke porokov.

Znesek jamstva plačanega s strani tretjih oseb in/ali SKP

Če pogodba o oddaji v najem vsebuje jamstvo plačano s strani tretje osebe, navedite znesek. Če ste v okencu "Vrsta jamstva in/ali SKP" vpisali oznako 1 ali 2, navedite znesek zajamčene vsote. Če je jamstvo zagotovljeno z gotovino ali vrednostnimi papirji, navedite vsota gotovine in vrednostnih papirjev v primeru, da je manjša kot zajamčena vsota.

Če ste v okencu "Vrsta jamstva in/ali SKP" vpisali oznako 3, navedite dejanski znesek pravic do skupne podpore.

Če ste v okencu "Vrsta jamstva in/ali SKP" vpisali oznako 4, navedite vsoto zneska zajamčene vsote in dejanskega zneska pravic do skupne podpore.

RAZDELEK I – REGISTRACIJA

Ta razdelek izpolnite, če želite zahtevati registracijo pogodbe. V tem primeru morate izpolniti vse razdelke, tudi razdelek III polja A – Prosilec, polje B – Subjekti in polje C – Podatki o nepremičnini. V primeru možnosti za obdavčitev z olajšavami, morate razen tega izpolniti tudi polje D – Oddaja v najem za stanovanjske namene in uveljavljanje/preklic obdavčitve z uveljavljanjem olajšav. V primeru večletnega najema z plačilom različnih najemnin za eno ali več letnih plačil vstavite oznako 1 ali 3 v okence posebni primeri in navedite v preglednico E znesek različnih najemnin.

Območna enota

V tej postavki navedite območno enoto Agencije za Prihodke, kateri želite predložiti vlogo za registracijo pogodbe o oddaji v najem ali pogodbe o najemu kmetijskih zemljišč. Pogodbo o oddaji v najem nepremičnin lahko registrirate pri katerem koli uradu Agencije za prihodke, ki je prisoten za vse naknadne izpolnitve po registraciji in na katerega se lahko obrnete za dodatne informacije.

Število strani

Navedite število strani, ki sestavljajo pogodbo sklenjeno med strankama. Kot listina se štejejo štirje listi potiskani na eni strani, stran kot en list potiskan na eni strani. Listina ne sme vsebovati več kot sto vrstic.

Število kopij

Navedite število tiskanih izvodov pogodbe, ki jo podpišeta stranki (vsaj ena). Če zahtevate registracijo pogodbe pri območni enoti, morate predložiti dva originalna izvoda oziroma en original in eno fotokopijo.

Datum sklenitve

Navedite datum sklenitve pogodbe o oddaji v najem ali pogodbe v najemu.

Privatne listine in inventarni sezname – Potrdila o plačilu in prejemnice – Mape, tlorisi in načrti

V vsako okence morate vpisati število listin ali število izvodov, ki sestavljajo vrsto dokumenta, ki ga morate priložiti pogodbi, za katere je treba plačati upravno takso. Razume se, da je listina sestavljena iz štirih listov potiskanih na eni strani, stran je en list, ki je potiskan na eni strani. IZa priložene dokumente je treba plačati upravno takso in sicer tudi v primeru, da Davčni upravi niso predloženi ali poslani po elektronski poti, ker so sestavni del registriranih pogodb. Listina ne sme vsebovati več kot sto vrstic.

Priloge, ki niso potrdila o plačilu, prejemnice, mape, tlorisi in načrti, je treba navesti v okencu Privatne listine in inventarni sezname.

Pogodba je podvrčena plačilu DDV-ja

To okence označite, če je pogodba podvržena plačilu davka na dodano vrednost.

Odložilni pogoji

Označite okence, če obstaja neizpolnjeno dejanje. Opozarjamo, da je treba v roku 20 dni od nastanka odložilnega pogoja to sporočiti uradu, pri katerem je bil dokument registriran.

RAZDELEK II – Naknadna izpolnitev

Ta razdelek morate izpolniti v primeru naknadnih izpolnitev, ki se nanašajo na že registrirano pogodbo, da uveljavljate ali prekličete možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav ali da sporočite katastrske podatke o nepremičnini, če jih še niste sporočili v prejšnjem sporočilu.

Tega razdelka ni treba izpolniti v primeru registracije pogodbe.

Ob priložnosti naknadne izpolnitve lahko sporočite tudi katastrske podatke in spremenite svoje izbire v zvezi z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav. V tem primeru morate izpolniti ustrezna okna. V vsakem primeru navedite podatke o registraciji in identifikacijsko številko pogodbe.

POZOR: V primeru zamude pri oddaji obrazca RLI velja izbira v zvezi z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav od naslednjega leta, od začetka pogodbe pa velja normalna obdavčitev. Do olajšane obdavčitve za tekoče leto lahko še pridete s tem, da naredite pri uradu Agencije za Prihodke korektivno izpolnjevanje »remissione in bonis« (v primeru zamude pri podalžanju glejte ustrezni odstavek).

Vrsta izpolnitve

Z navedbo ene od spodnjih oznak sporočite predvideno specifično izpolnitev:

- oznaka 1, naslednje letno plačilo;
- oznaka 2, podaljšanje;
- oznaka 3, prenos;
- oznaka 4, prekinitve;
- oznaka 5, prilagoditev davka (to oznako lahko uporabite samo v primeru elektronskega izpolnjevanja);
- oznaka 6, prevzem;
- oznaka 7, prekinitve s sočasnim plačilom nadomestila.

V primeru **naslednjega letnega plačila** (oznaka 1 v okence "Naknadne izpolnitve"), plačilo morate poravnati po elektronski poti z direktno obremenitvijo s tekočega računa.

V tem primeru v polje letno plačilo vpišite leto za katerega opravljate nakazilo (na primer za obdobje 1.7.2019 – 30.6.2020 vpišite 2019). Alternativno lahko plačilo izvedete preko obrazca F24 Elide. Oznako 1 lahko uporabite tudi, če želite spremeniti svoje odločitve v zvezi z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav in sicer tako, da izpolnite ustrezno okence v Razdelku II ter izpolnite Preglednico D. V primeru zamude pri obveznosti, je treba izpolniti okence »Naslednje letno plačilo z zamudo«.

V primeru **podaljšanja** (oznaka 2 v okence "Naknadne izpolnitve") izpolnite okence "Vrsta podaljšanja" in navedite datum konca podaljšanja ter podatke o registraciji ali identifikacijsko številko pogodbe. V tem primeru lahko sporočite katastrske podatke. Tudi v primeru podaljšanja lahko spremenite svoje odločitve v zvezi z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav in sicer tako, da izpolnite ustrezno okence

v Razdelku II ter izpolnite Preglednico D. V primeru podaljšanja vpišite v okence "Vrsta podaljšanja":

- oznaka 1, če podaljšate pogodbo z normalno obdavčitvijo;
- oznaka 2, če podaljšate pogodbo z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav;
- oznaka 3, če podaljšate mešano pogodbo (pri kateri vsaj en najemodajalec izbere možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav in eden se odloča za normalno obdavčitvijo).

POZOR: pri podaljšanju pogodbe z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav mora najemodajalec, ki želi to možnost uveljavljati naprej, svojo izbiro potrditi.

Če niste sporočali o podaljšanju pogodbe, pri kateri se že uveljavlja možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav, to ne preklicuje uveljavljanja take možnosti, za katero ste se določali pri registraciji pogodbe, pod pogojem, da davčni zavezanec je dosledno ravnal v skladu z voljnostjo uveljavljati možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav in je poravnal ustrezna plačila ter navedel tej povezane prihodke v ustrezno preglednico obrazca za davčno napoved.

V primeru **prenosa pogodbe** (oznaka 3 v okence "Naknadne izpolnitve") navedite datum izbrane izpolnitve in podatke o pogodbi. V tem primeru morate izpolniti preglednico B, v katerega vpišete osebne podatke odstopnika in prevzemnika. V primeru dogovora o povračilu, vnesite znesek v ustrezno polje (na primer, če prenos zadeva najemodajalca, izpolnite razdelek I preglednice B tako, da v eno vrstico navedite podatke "odstopnika", to je najemodajalca, ki od pogodbe odstopi, v eno drugo vrstico navedite podatke novega najemodajalca, to je "prevzemnika"; podobno, če prenos zadeva najemodajalec, izpolnite razdelek I preglednice B tako, da v eno vrstico navedite podatke "odstopnika", to je najemodajalca, ki od pogodbe odstopi, v eno drugo vrstico navedite podatke novega najemodajalca, to je "prevzemnika").

V primeru **prekinitve** (oznaka 4 v okence "Naknadne izpolnitve") navedite datum izbrane izpolnitve in podatke o pogodbi. V primeru dogovora o povračilu, vnesite znesek v ustrezno polje (če je predvidena prekinitve pogodbe s sočasnim plačilom povračila, vpišite oznako 7).

Za tem izpolnite okence »Vrsta režima« po navodilih, ki so podana v nadaljevanju. V primeru zaključka z zamudo, ki se je razpotegnil čez eno leto, plačila ni mogoče izvesti po telematski poti, pač pa je treba to storiti v uradu, kjer je bil dokument registriran.

V primeru **prelagoditve davka** (oznaka 5 v okence "Naknadne izpolnitve"), če povračilo je bilo samo delno dogovorjeno, registrski davek plačate obvezno v roku 20 dni od določitve davka. V teh primerih dodatno plačilo nadomešča pritožbo iz čl. 19 Enotnega besedila o registrski davki.

V primeru **prevzema** (oznaka 6 v okence "Naknadne izpolnitve") izpolnite okence "Vrsta prevzema"; v tem primeru navedite razlog za prevzem pogodbe s tem, da v okence "Vrsta prevzema" vpišete:

- oznaka 1 v primeru smrti ene ali več pogodbenih strank;
- oznaka 2 v primeru prenosa ene ali več stvarnih pravic na nepremičninah, ki so predmet pogodbe o najemu;
- oznaka 3 v primeru spremembe družbe ali ustanove, ki je pogodbeni stranka;
- oznaka 4 v primeru združitve družbe ali ustanove, ki je pogodbeni stranka, z drugim subjektom;
- oznaka 5 v primeru razdelitve družbe ali ustanove, ki je pogodbeni stranka, na novi subjekt;
- oznaka 6 v vseh ostalih primerih.

Če vstopijo novi najemniki, je možna izbira cedularnega obdavčenja v običajnem roku 30 dni od datuma novega vstopa.

Navedite datum, ki se nanaša na izpolnitev, v okence »Datum konca podaljšanja ali datum prenosa ali datum zaključka ali datum novega vstopa« ter osnovne podatke pogodbe, poleg tega izpolnite preglednico B z matičnimi podatki subjekta, ki ni več stranka v pogodbi (tako da izberete okence odstopnik), in podatki tistega, ki je vstopil na njegovo mesto (izberemo okence prevzemnik/naslednik). Na primer, če se prevzem tiče najemodajalca, je treba izpolniti oddelek I preglednice B in navesti v eni vrstici podatke najemodajalca, ki ni več stranka »odstopnik« v pogodbi in v drugi vrstici podatke novega najemnika »naslednika«; na podoben način je treba, če se prevzem tiče najemodajalca, izpolniti oddelek II preglednice B in navesti v eni vrstici podatke najemodajalca, ki ni več pogodbeni stranka »odstopnik« in v drugi vrstici podatke novega najemodajalca »naslednika«.

Prosilec, ki sporoči nasledstveno dejanje, mora vpisati svoje podatke v oddelku III, okence »Vrsta subjekta«, s šifro 1 »pogodbena stranka«.

V primeru **prekinitve pogodbe s sočasnim plačilom povračila** (oznaka 7 v okence "Naknadne izpolnitve") navedite datum izbrane izpolnitve in podatke o pogodbi.

Vrsta davčnega režima

To okence se izpolni za sporočilo o vrsti pogodbenega davčnega režima. To okence je treba izpolniti tudi v primeru, da se pogodba razdre, zato da se označi davčni režim, ki je bil uporabljen.

Šifre, ki jih morate vpisati, so:

- šifra 1 v primeru, da vsi najemodajalci uveljavljajo možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav ali v primeru, da se je pogodba razdrla in če so se vsi najemodajalci odločili za cedularni način obdavčenja;
- šifra 2 v primeru, da vsaj en najemodajalec uveljavlja možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav ali v primeru, da se je pogodba razdrla in se je vsaj en najemodajalec odločil za cedularno obdavčenje;
- šifra 3 v primeru, da noben najemodajalec ne uveljavlja možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav ali v primeru, da se je pogodba razdrla in se noben najemodajalec ni odločil za cedularno obdavčenje.

Možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav v naslednjih letnih plačilih ali zaradi podaljšanja lahko izberete s tem, da to možnost zahtevate v roku, ki je predviden za plačilo registracijskega davka. To morate opoštevat tudi v primeru, da je davkoplačevalec plačal registrski davek v enkratnem znesku takoj pri registraciji.

Obdavčitev z uveljavljanjem olajšav izključuje uveljavljanje davka na prihodke fizičnih oseb (IRPEF) in s temu povezanih davkov na prihodek od zemljišč, medtem ko že plačani registracijski davek in že plačane upravne takse ne morejo biti predmet povračila.

POZOR: Možnost obdavčitev z uveljavljanjem olajšav ne velja, če najemodajalec s predhodnim sporočilom najemodajalcu s priporočenim pismom ni sporočil, da se odpoveduje uveljavljanju možnosti za zahtevek po spremembi najemnine iz kakršnega koli vzorka. Sporočilo mora biti poslano najemodajalcu pred uveljavljanjem možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav, torej pred rokom za plačilo registracijskega davka za naslednja letna plačila.

POZOR: 1. člen, 59. odstavek zakona št. 145 z dne 30. decembra 2018 (obračunski zakon 2019) je vpeljal možnost izbire cedularnega obdavčenja tudi za najemne pogodbe za nepremičnine katastrske kategorije »C1«. Zakon namreč predvideva, da: »se najemnina, ki se nanaša na pogodbe, sklenjene v letu 2019 in se nanašajo na nepremičninske enote katastrske kategorije C/1 s površino do 600 kvadratnih metrov, brez upoštevanja pritiklin in odgovarjajočih pritiklin, ki so skupaj dane v najem, lahko kot alternativa navadnemu davčnemu režimu, ki je v veljavi za obdavčenje zemljiških dohodkov fizičnih oseb, obdavči na cedularni način z 21-odstotno davčno stopnjo, v skladu s 3. členom zakonodajnega odloka št.23 z dne 14. marca 2011.

Najemodajalec lahko prekliče možnosti za vsako pogodbeno letno plačilo, ki sledi letu, v katerem je bila izbrana možnost v roku predvidenem za plačila registracijskega davka za zadevno letno plačilo. Preklic pomeni, da morate plačati registrski davek za omenjeno letno plačilo in za naslednja plačila. Najemodajalec, ki prekliče možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav, mora najemodajalca obvestiti, da začne redno plačevati zahtevani registrski davek.

Če to okence izpolnite, kar je obvezno v primeru spremembe vrste obdavčitve, morate izpolniti tudi preglednice, ki so namenjene subjektom, nepremičninam in uveljavljanju/preklicu možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav.

SKP (Sporočanje katastrskih podatkov)

Okence morate označiti za sporočanje katastrskih podatkov o nepremičninah, ki so predmet pogodbe o oddaji v najem. V tem primeru morate označiti polje C. Katastrskih podatkov ni treba sporočiti, če ste podatke že sporočili.

Zamujeno plačilo za naslednje leto

To okence lahko uporabite z navedbo šifre 1, če izvajate plačilo za naslednje leto z zamudo in ima vsaj en najemodajalec namen spremeniti davčni režim (s prehodom od cedularnega obdavčenja na register in obratno); v tem primeru ni mogoče obveznosti izvesti na telematski način, pač pa se morate zglasiti na uradu, kjer je bil akt registriran; v primeru pa, da noben najemodajalec ni spremenil davčnega režima, je treba v okence vpisati šifro 2 ter se v tem primeru lahko obveznost opravi na telematski način.

Letno plačilo

V tem polju navedite letno plačilo, za katerega je bilo opravljeno plačilo. Polje izpolnite samo, če ste v okence "Naknadne izpolnitve" vnesli oznako 1. Na primer za pogodbo, ki jo ste registrirali 1. julija 2018, se začne naslednje obdobje plačila od 1. julija 2019 do 30. junija 2020. V tem primeru vpišite leto 2019.

Datum konca podaljšanja ali prenosa ali prekinitve ali prevzema

Navedite na osnovi vpisane izvedbe obveznosti iz okenca »Naknadne izvedbe obveznosti« datum konca odloga, datum začetka predaje ali prevzema, datum, ki označuje razrešitev pogodbe.

Vračilo za prenos/prekinitvev

V primeru prenosa ali prekinitve pogodbe s plačilom vračila navedite znesek dogovorjenega vračila.

Podatki o pogodbi

Vpišite identifikacijsko številko pogodbe ali, alternativno, podatke o registraciji, ki se sestojijo iz: Šifre Urada – Leta – Serije – Številke in Nepremičninske enote (če je navedena).

RAZDELEK III – Prosilec

Vpišite število izpolnjenih obrazcev in vstavite podatke o prosilcu registracije (ali o osebi, ki sporoča naknadno izpolnitev) ter se podpišite. Vlogo mora podpisati najemodalec ali najemodajalec ali pogodbeni posrednik, v nasprotnem primeru je vloga nična. Če je več najemodalcev, zadostuje da vlogo za registracijo podpiše eden od njih.

Subjekt, ki podpiše vlogo, potrjuje, da se vsi navedeni podatki ujemajo s podatki v pogodbi o oddaji v najem.

Prosilec za registracijo je obvezen shraniti original pogodbe, ki jo stranki podpišeta skupaj z vlogo za registracijo in potrdili o predložitvi s strani elektronskih storitev.

Razen tega mora prosilec pogodbenim strankam izročiti kopijo potrdil, iz katerih je razvidna registracija pogodbe ali sporočilo o naknadni izpolnitvi ali dokazilo o plačilu dajatev, če jih je treba plačati.

Vrsta Subjekta

Navedite vrsto subjekta, ki prosi za registracijo ali tistega, ki sporoča izvedbo naslednje obveznosti preko uporabe sledečih šifer:

- šifra 1: pogodbeni stranka. To šifro mora uporabiti tudi tisti, ki sporoča predajo ali prevzem (šifra 3 ali šifra 6 v okencu »Naknadne izvedbe obveznosti«);
- šifra 2: pogodbeni posrednik. To šifro se lahko uporabi samo v primeru registracije pogodbe;
- šifra 3: neregistrirana pogodbeni stranka. To šifro je treba uporabiti v primeru, da subjekt, ki prosi za naknadno izvedbo obveznosti (naknadno letno plačilo, odlog ali razrešitev pogodbe) ni še sporočil že opravljenega prevzema s strani ene ali druge pogodbene stranke.

V tem primeru je treba navesti v ustreznem oddelku preglednice B davčno številko in matične podatke subjekta, ki smo mu nasledili v okviru pogodbe.

Zakonsko nasledimo npr. v slučaju, da je bila nepremičnina prenesena s pravnim poslom med živimi ali zaradi smrti oziroma v primeru združenja zaradi spremembe, spojitve ali razdružitve. Če je v teku naknadna izvedba predaje ali prevzema (»Vrsta izvedbe obveznosti« s šifro 3 ali 6), je treba v omenjeno okence vpisati šifro 1 in ne šifro 3.

Zakoniti zastopnik

V primeru da prosilec za registracijo deluje v imenu in za račun drugega subjekta (družba, ustanova, mladoletna oseba, kaznovana oseba, invalidna oseba itd.) navedite osebne podatke o zakonitem zastopniku (ime, priimek, davčna številka).

Kdor vlaga vlogo za druge osebe, mora navesti vrsto naloge, ki jo pokriva in sicer z navedbo ene od oznak iz spodnje tabele.

SPLOŠNA TABELA OZNAK ZA NALOGE

1	Zakoniti, pogodbeni ali dejanski zastopnik, poslovodni družbenik
2	Predstavniki mladoletne osebe, invalidne osebe ali kaznovane osebe oziroma skrbnik nerešne zapuščine, upravljaec dodeljene zapuščine pod odložilnim pogojem ali v korist nerojenega, še ne spočetega otroka, pomožni upravitelj za osebe z omejeno sposobnostjo delovanja
3	Stečajni upravitelj
4	Likvidacijski upravitelj (prisilna upravna likvidacija oziroma izredna likvidacija)
5	Sodni upravitelj (nadzorovana uprava) oziroma sodni varuh (sodno varstvo) oziroma sodni upravitelj v funkciji zastopnika zaseženih dobrin
7	Dedič
8	Stečajni upravitelj (prostovoljni stečaj)
11	Subjekt, ki izvaja skrbništvo nad mladoletno osebo ali kaznovano osebo v zvezi z opravljanimi funkcijami
13	Upravitelj večstanovanjskega objekta
14	Subjekt, ki podpiše izjavo za račun javne uprave
15	Likvidacijski upravitelj javne uprave

Pooblastilo

Če prosilec za registracijo (ali subjekt, ki sporoča naknadno izpolnitev) pooblasti tretjo osebo za predložitev obrazca, vpišite davčno številko pooblaščenca, pooblastitelj pa se mora podpisati. V tem primeru je treba priložiti fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta pooblastitelja.

NAMENJENO ZA ELEKTRONSKO POŠILJANJE

Podpisnik obrazca lahko obrazec pošlje osebno neposredno v elektronski obliki (v tem primeru mora posedovati PIN kodo za dostop do elektronskih storitev) ali pa ga pošlje preko pooblaščenega posrednika.

V tem primeru lahko obrazec izpolnite in pošljete brezplačno na spletni strani Davčne uprave www.agenziaentrate.gov.it.

V primeru registracije je treba obrazec priložiti v eni datoteki formata TIF in/ali TIFF in PDF/A (PDF/A-1a ali PDF/A-1b) vključno z naslednjimi prilogami:

- kopija pogodbe, ki sta jo podpisali obe stranki;
- kopija morebitnih dodatnih dokumentov (kot na primer privatni dokumenti in inventarni sezname, mape, tlorisi in načrti).

Navedba datoteke je neobvezna v primeru, če gre za pogodbo o oddaji v najem in najemu nepremičnine za stanovanjske namene (oznaka L1 ali L2), ki ne vsebuje posebnih pogodbenih določil in prilog, ki so podvržene plačilu upravne takse in se ne nanaša na dejavnost podjedja ali samostojno delo (pogodba ni podvržena plačilu DDV-ja). Število najemodalcev in najemjemalcev je omejeno na tri subjekte in le-ti posedujejo osnovni stanovanjski objekt (oznaka 1) in ne več kot tri oddani pritlikine (oznaka 2). Če je nepremičnina v postopku združevanja ali ste označili okence "Posebni primeri", ta možnost ni dana.

Takoj po pošiljanju prejmete sporočilo, s katerim elektronske storitve potrdijo saos prenos datoteke, nakar davčnemu zavezancu pošljejo drugo sporočilo, s katerim sporočajo pregled prejetih podatkov. Če so podatki popolni, potrdijo registracijo pogodbe.

Zadnje sporočilo vsebuje datum registracije pogodbe, številko elektronskega protokola, podatke o aktu in identifikacijsko številko pogodbe.

V sporočilu so lahko navedeni morebitni vzroki za zavrnitev vloge za registracijo ali naknadne izpolnitve ali dodatne zahteve. Elektronska potrdila so na voljo na spletni strani za elektronske storitve Entratel ali Fisconline v razdelku "Ricevute" ("Potrdila").

Za preverjanje rezultata plačevanja, katerega načini so opisani v polgavju "Davčne obveznosti", morate počakati na zadnje potrdilo, ki ga izdajo elektronske storitve.

Zadolžitev za elektronsko pošiljanje

Ta razdelek je treba izpolniti in podpisati samo, če vlogo za registracijo pošlje pooblaščen posrednik,

ki vpiše svojo davčno številko in datum (dan, mesec in leto) prevzema obveznosti pošiljanja. Razen tega je treba v okencu »Zadolžitev za elektronso pošiljanje« vpisati oznako 1, če je vlogo sestavil subjekt, ki je obvezen registrirati pogodbo (na primer najemodajalec, najemojemalec, agencija ali nepremičninski agent) ali oznako 2, če je vlogo sestavil posrednik, ki jo pošilja.

Davčne obveznosti

Program za urejanje samodejno izračuna davčne obveznosti, ki jih je treba plačati ob registraciji, in zahteva številko IBAN tekočega računa, ki je odprt pri eni od pogodbenih bank ali pri pošti Poste Italiane Spa (seznam pogodbenih bank je na voljo na spletni strani Agencije za prihodke) z namenom obremenitve z dolgovanimi zneski.

V primeru zamude pri izpolnjevanju vloge za registracijo ali naknadne izpolnitve program izračuna tudi morebitne kazne, ki jih lahko uporabnik sprejme ali spreminja pred pošiljanjem obrazca. Potrdilo o izidu obremenitve s strani banke ali pošte Poste Italiane Spa bo na voljo na spletni strani za elektronske storitve Agencije za Prihodke v razdelku "Ricevute" ("Potrdila"). Za uspešno obremenitev je treba:

- da so bančne podatke pravilne;
- da imate razpoložljiva finančna sredstva na računu, glede na dolgovane zneske;
- da je imetnik račun prosilec za registracijo ali naknadne izpolnitve, kot ga identificira njegova davčna številka; alternativno kot imetnik tekočega računa lahko vpišete davčno številko posrednika, ki deluje v imenu in za račun davkoplačevalca. V primeru skupnega računa, mora omenjeni subjekt imeti pravico do opravljanja plačilnih storitev s svojim podpisom.

PREGLEDNICA

B **RAZDELEK I – Podatki o najemodajalcu**

Subjekti

Številka najemodajalca

Za vsakega najemodajalca morate vnesti zaporedno številko.

Če je število najemodajalcev večje, kot je predvidenih vrstic v obrazcu, morate izpolniti več obrazcev. Pri tem morate paziti na zaporedno oštevilčenje "ŠTEVILKA NAJEMODAJALCA" (na primer 05, 06, 07 itd.).

Davčna številka

Za vsak subjekt navedite davčno številko, kot je navedeno na izkaznici, ki jo je izdala Agencija za Prihodke.

Najemodajalec

To okence je treba izpolniti z vpisom šifre 1 v primeru, da v najemni pogodbi niso bili navedeni vsi lastniki nepremičnine.

Podvrčenost plačilu DDV-ja

To okence označite, če je najemodajalec podvržen plačilu DDV-ja.

Odstopnik – prevzemnik/naslednik

To okence je treba označiti samo v primeru, če je vlagatelj obrazca odstopil od pogodbe. V tem primeru je obvezen navesti, ali nastopa v funkciji odstopnika ali prevzemnika/naslednika, tako da označi ustrezno okence.

Občina (ali tuja država) rojstva

Če ste rojeni v tujini, morate namesto občine navesti državo rojstva, ki jo vpišete v prostor namenjen za pokrajino s kratico EE.

RAZDELEK II – Podatki o najemojemalcu

Številka najemojemalca

Za vsakega najemojemalca morate vnesti zaporedno številko.

Če je število najemojemalcev večje, kot je predvidenih vrstic v obrazcu, morate izpolniti več obrazcev. Pri tem morate paziti na zaporedno oštevilčenje "Številka najemojemalca" (05, 06, 07 itd.).

Davčna številka

Za vsakega subjekta navedite davčno številko, kot je navedeno na izkaznici, ki jo je izdala Agencija za Prihodke.

Vrsta najemojemalca

To okence je treba obvezno izpolniti. Če niso prisotne posebne situacije, okence »Vrsta najemojemal-

ca« izpolnite z oznako 3.

V naslednjih primerih pa navedite:

- oznako 1, če najemodajalec je zadruga ali neprofitna organizacija iz naslova II, knjige I italijanskega civilnega zakonika, ki sama nepremičnino odda v najem za univerzitetne študente in ne zahteva aktualizacije zneska najemnine oziroma pristojbine za dodelitev;
- oznako 2, če najemodajalec je fizična oseba, ki jo identificira začasna davčna številka ali druga neprofitna organizacija.

Podvrčenost plačilu DDV-ja

To okence označite, če je najemodajalec podvržen plačilu DDV-ja.

Odstopnik – prevzemnik/naslednik

To okence je treba označiti samo v primeru, če je vlagatelj obrazca odstopil od pogodbe. V tem primeru je obvezen navesti, ali nastopa v funkciji odstopnika ali prevzemnika/naslednika, tako da označi ustrezno okence.

Občina (ali tuja država) rojstva

Če ste rojeni v tujini, morate namesto občine navesti državo rojstva, ki jo vpišete v prostor namenjen za pokrajino s kratico EE.

PREGLEDNICA C

Podatke o nepremičninah, ki jih morate vnesti, dobite v katastru.

Podatki o nepremičninah

Številka nepremičnine

V vsako vrstico vpišete zaporedno številko.

POZOR: Če gre za nepremičnino s pritiklinami, navedite najprej osnovno nepremičnino in nato zadevne pritikline.

Če je število nepremičnin večje od vrstic, kj so na voljo na obrazcu, morate izpolniti več obrazcev, pri čemer pazite na zaporedno oštevilčenje "ŠTEVILKA NEPREMIČNINE" (na primer 05, 06, 07 itd.).

Vrsta nepremičnine

V to okence vpišete:

- oznaka 1, za določitev osnovne nepremičnine;
- oznaka 2, za določitev pritikline, ki je oddana v najem skupaj z osnovno nepremičnino;
- oznaka 3, za določitev pritikline, ki je oddana v najem ločeno od osnovne nepremičnine z normalno obdavčitvijo;
- oznaka 4, za določitev pritikline, ki je oddana v najem ločeno od osnovne nepremičnine z obdavčitvijo z uveljavljenjem olajšav.

Šifra občine

Vpišete šifro občine, ki je navedena na zemljiškoknjižnem izpisku in lahko vsebuje od štiri do pet znakov.

Z/Zg – Zemljišča / Zgradbe

Vpišete "Z" (T), če je nepremičnina vpisana v zemljiški kataster in "Zg" (U) če je nepremičnina vpisana v mestni kataster mestnih stavbnih zemljišč.

C/D – Celota/deleč

Vpišete "C" (I) če gre za celotno nepremičnino (parcela ali nepremičninska enota) in "D" (P), če gre za del nepremičnine.

Stavbno zemljišče/Katastrska občinaeinde

Tukaj vpišete črke ali številke, ki so navedene na zemljiškoknjižnem izpisku, če je na voljo. Za nepremičnine na površinah, na katerih velja zemljiškoknjižni sistem morate vnesti šifro "Katastrska občina".

Številka zemljiškoknjižnega vložka

Tukaj vpišete številko zemljiškoknjižnega vložka, ki je navedena na zemljiškoknjižnem izpisku.

Parcelna številka

Tukaj vpišete parcelno številko, ki je navedena na zemljiškoknjižnem izpisku, ki je lahko sestavljena iz dveh delov oziroma iz petih in štirih števil, ki so ločene s presledkom.

POZOR: Če je parcelna številka sestavljena iz zaporedja števil, ga vpišite levo od presledka. Če gre za nepremičnino na dveh parcelnih številkah, vpišite samo prvo parcelno številko.

Nepremičninska enota

Tukaj vpišite številko nepremičninske enote, ki je navedena na zemljiškoknjižnem izpisku, če je na voljo.

V postopku združevanja

Označite to okence, če je nepremičnina v postopku združevanja. V tem primeru je treba izpolniti sledeča okenca »Vrsta nepremičnine« - »Šifra občine« - »Z(T)/Zg(U)« - »C(P)/D(I)« - »Katastrska kategorija« in »Dohodek«, četudi le domneven. Če so znane še druge informacije, se lahko izpolnijo tudi ostala polja.

Občina in pokrajina

Vpišite občino, v kateri točno se nahaja nepremičnina in kratico pokrajine. Če se nepremičnina nahaja v tujini, vpišite samo tujo državo, kratico EE v polje za pokrajino ter cel naslov.

Katastrski razred

Tukaj vpišite kategorijo, ki je navedena na zemljiškoknjižnem izpisku.

Katastrska renta

Tukaj vpišite rento, ki je navedena na zemljiškoknjižnem izpisku. Če se nepremičnina nahaja v postopku združevanja, vpišite rento, ki je predlagana ali dodeljena za podobne, že vpisane objekte (predvidena renta).

Naslov in hišna številka

Navedite, kje točno se nahaja nepremičnina. Navedite zvrst (ulica, bulvar, trg itd.), naslov in hišno številko.

PREGLEDNICA D Davčni režim

POZOR: To preglednico izpolnite v primeru registracije stanovanjske pogodbe in za nepremičnine katastrske kategorije »C1« ter ko gre za izpolnjenje nadaljnje obveznosti, če je bilo izpolnjeno okence »Vrsta davčnega režima«.

V to polje vpišite zaporedno številko nepremičnine in najemodajalca, ustrezen lastniški delež in označite okence namenjeno za izbiro možnosti obdavčitve z uveljavljenjem olajšav ("DA" v primeru pristanka, "NE" v primeru nestrinjanja ali preklica).

Za vsako nepremičnino izpolnite toliko vrstic, kot je število lastnikov nepremičnine, ki nastopajo kot najemodajalci.

Če število vrstic v odseku obrazca ne zadostuje, morate izpolniti več obrazcev.

Možnosti obdavčitve z uveljavljenjem olajšav lahko uveljavlja najemodajalec, fizična oseba, imetnik ali nosilec dejanske pravice do uživanja stanovanjskih nepremičninskih enot (katastrski razred A, razen A10) ali nepremičninskih enot, ki so uvrščene v katastrsko kategorijo C/1, s površino do 600 kvadratnih metrov, ki ne izvaja podjetniške, obrtniške ali poklicne dejavnosti. Izbirate lahko za vsako nepremičnino, ki jo oddajate v najem za stanovanjske namene in njene pritikline.

Možnost lahko uveljavljate ob registraciji pogodbe oziroma v primeru podaljšanja ali naslednjega letnega plačila v roku za plačilo registracijskega davka.

Najemodajalec mora izrabiti možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav za celotno trajanje pogodbe ali podaljšanja ali, v primeru uveljavljene pravice, z začetkom v letih po prvem letu za preostali čas trajanja pogodbe. Najemodajalec lahko prekliče možnosti obdavčitve z uveljavljenjem olajšav v vsakem letu, v katerem je pravico uveljavljal.

Možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav morate preklicati v roku, ki je predviden za plačilo registracijskega davka, ki se nanaša na ustrezno letno plačilo, pri čemer morate plačati davek.

POZOR: možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav ne velja, če najemodajalec s priporočenim pismom predhodno ne obvesti najemjemalca, da se odpoveduje uveljavljanju možnosti spremembe najemnine iz kakršnega koli vzroka.

Sporočilo mora poslati najemniku pred uveljavljanjem možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav. Možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav predstavlja registracijski davek (tudi v primeru prekinitve ali podaljšanja pogodbe) ter upravno takso (razen davka na dohodek fizičnih oseb – IRPEF – in dodatnih dajatev).

IZJAVA NAJEMODAJALCEV

To polje morate izpolniti v vseh primerih uveljavljanja ali preklica možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav.

Vsak najemodajalec, ki je uveljavljal ali preklical možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav, mora navesti davčno številko in se podpisati.

Priložite fotokopijo (veljavnega) osebnega dokumenta, če podpisnik ni oseba ki je zahtevala registracijo. V primeru, da je najemodajalcev več, kot je vrstic predvidenih na obrazcu, morate izpolniti več obrazcev.

LMožnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav je mogoče uveljavljati tudi v primeru dveh ali več najemodajalcev, fizičnih oseb, ki nastopajo kot nosilci pravice do lastnine ali drugih pravic do uživanja nepremičnine in njenih pritiklin. V takih primerih mora možnost obdavčitve z uveljavljanjem olajšav uveljavljati vsak najemodajalec posebej.

Možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav velja samo za osebkke, ki so jo uveljavljale. Najemodajalci, ki niso uveljavljali možnosti obdavčitve z uveljavljanjem olajšav, morajo plačati registracijski davek v deležu davka, ki jim je prepisan glede na lastniški delež.

PREGLEDNICA E Najem z različnimi najemninami za eno ali več letnih plačil

Ta preglednica morate izpolniti, če pogodba predvideva za eno ali več letnih plačil razlino najemnino. V tem primeru navedite za vsako letno plačilo po prvem letniku (kateri znesek ste že navedili v razdelek I preglednice A) znesek ustrezne najemnine.

Treba je omeniti, da preglednico morate izpolniti v primeru, da ste v preglednico A – Splošni podatki označili okence "Posebni primeri" in v njega zapisali oznako 1 oziroma oznako 3.

