

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 prevze- mov 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, poleg tega se z njim lahko sporoči ponovno določitev zneska najemnine.

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 izpolnujete, 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 nezemljiško 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 in najemu 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«. V primeru spremembe zneska najemnine navedite trajanje, predvideno ob prvi registraciji ali v zadnjem izvedenem podaljšku.

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. V primeru ponovne določitve najemnine, navedite prejšnji znesek oziroma najemnine, ki je bila predvidena pred novo.

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 vedno prečrtati, če ste v okence "Vrsta pogodbe" dodali oznako "T1", "T2", "T3" ali "T4", razen v primeru, da je bila s ponovno določitvijo najemnina znižana. V ostalih primerih jo morate prečrtati samo, če se odločite za plačilo za celotno trajanje po pogodbe. To okence lahko prečrtate tudi v primeru podaljšanja pogodbe.

V primeru nove določitve znižanja najemnine, tega okenca ne prečrtate. V primeru nove določitve povišanja najemnine je treba to okence prečrtati samo v primeru, da ste ob prvi registraciji ali podaljšku izbrali možnost plačila registrskega davka za celotno trajanje 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. V primeru ponovne določitve zneska najemnine v večnajemnski pogodbi (za vsako leto druga najemnina) je treba izpolniti to okence samo, če je bil plačan registrski davek za vsako leto (šifra 3).

Vstavite:

- šifra 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;
- šifra 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);
- šifra 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 na-

vedite 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 najemno pogodbo (v primeru spremembe zneska najemnine i treba priložiti listine o ponovni določitvi najemnine).

Oprostitve

To okence morate izpolniti, če je pogodba oproščena upravne takse (šifra 1), registracijskega davka in upravne takse (šifra 2) ali samo registracijskega davka (šifra 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 ko- pije, četudi so označene kot ustrezne, ki jih izdelajo ali zahtevajo nepridobitne organizacije social- ne- ga značaja (17. člen Uredbe z zakonsko močjo 460/1997).

V primeru ponovne določitve najemnine v pogodbi, za katero je že predvidena neka oprostitev, je treba v to okence vpisati iste podatke; v primeru ponovne določitve zmanjšanja najemnine tega okenca ni treba izpolniti.

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:

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

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.

Ta razdelek je treba izpolniti tudi v primeru sporočanja ponovne določitve najemnine, tako da se izpolni polje »Datum sklenitve«, medtem ko za povišanje najemnine ali za zakup zemljišč (vrsta pogodbe s šifro »T«), bodisi pri povišku kot pri zmanjšanju, je treba izpolniti tudi polja »Št. strani« in »Št. kopij«.

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 nad sto vrstic.

V primeru ponovne določitve najemnine navzgor (za zemljišča pa bodisi za povišek kot az zmanjšanje najemnine) navedite št. strani, ki sestavljajo listino ponovne določitve najemnine.

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.

V primeru ponovne določitve najemnine navzgor (za zemljišča pa bodisi za povišek kot az zmanjšanje najemnine) navedite št. papirnatih izvodov, ki sestavljajo listino za ponovno določitev najemnine in sta jih stranki podpisali.

Datum sklenitve

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

V primeru ponovne določitve zneska najemnine Nvedite datum sklenitve ponovne določitve.

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 dejansko 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 priliki naknadne izpolnitve lahko sporočite tudi katastrske podatke in spremenite svoje izbire v zvezi z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav. V tem primeru morate izpolniti ustrezne razpredelnice. Poleg tega je možno sporočiti spremembo zneska najemnine ali zakupa.

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 podaljšanju gleite ustrezni odstavek).

Vrsta izpolnitve

Z navedbo ene od spodnjih oznak sporočite predvideno specifično izpolnitev:

- šifra 1, naslednje letno plačilo;
- šifra 2, podaljšanje;
- šifra 3, prenos;
- šifra 4, prekinitev;
- šifra 5, prilagoditev davka (to oznako lahko uporabite samo v primeru elektronskega izpolnjevanja);
- šifra 6, prevzem;
- šifra 7, prekinitev s sočasnim plačilom nadomestila;
- šifra 8, ponovna določitev najemnine.

V primeru **naslednjega letnega plačila** (šifra 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. Šifro 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«.

POZOR: v primeru ponovne določitve najemnine, ki spreminja znesek v zvezi z več leti, bo treba v trenutku izvedbe »naslednje letno plačilo« (šifra 1), v okence »znesek najemnine« vpisati znesek deleža ponovno določene najemnine in deleža izvorne najemnine (vsakega na osnovi odgovarjajočih časovnih obdobj).

Na primer, če je bil registrski davek plačan za naslednje letno plačilo najemne pogodbe vrste L1 s trajanjem od 01/01/2020 do 31/12/2023, izvorni znesek letne najemnine 6.000 € (500 € mesečno) s ponovno določitvijo najemnine od 01/05/2020 do 31/03/2021 z letnim poviškom najemnine na 12000 € (1000 € mesečno). V tem primeru ob plačilu za letno najemnino za leto 2021 je treba v okence »Znesek najemnine« navesti letno najemnino, ki jo določimo na sledeči način: vsota deleža ponovno določenega zneska najemnine (od 01/01/2021 do 31/03/2021, ki se nanaša na 3 mesece) in delež izvornega zneska najemnine (od 01/04/2021, ki se nanaša na 9 mesecev) in je enak $(1000 \text{ € mesečno} \cdot 3 \text{ mesece}) + (500 \text{ €} \cdot 9 \text{ mesecev}) = 7.500$.

V primeru **podaljšanja** (šifra 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":

- šifra 1, če podaljšate pogodbo z normalno obdavčitvijo;
- šifra 2, če podaljšate pogodbo z obdavčitvijo z uveljavljanjem olajšav;
- šifra 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 prekliche 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** (šifra 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 najemojemalca, izpolnite razdelek I preglednice B tako, da v eno vrstico navedite podatke "odstopnika", to je najemojemalca, ki od pogodbe odstopi, v eno drugo vrstico navedite podatke novega najemojemalca, to je "prevzemnika").

V primeru **prekinitve** (šifra 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, vpišete 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** (šifra 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** (šifra 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:

- šifra 1 v primeru smrti ene ali več pogodbenih strank;
- šifra 2 v primeru prenosa ene ali več stvarnih pravic na nepremičninah, ki so predmet pogodbe o najemu;
- šifra 3 v primeru spremembe družbe ali ustanove, ki je pogodbeni stranka;
- šifra 4 v primeru združitve družbe ali ustanove, ki je pogodbeni stranka, z drugim subjektom;
- šifra 5 v primeru razdelitve družbe ali ustanove, ki je pogodbeni stranka, na novi subjekt;
- šifra 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 najemojemalca, izpolniti oddelek II preglednice B in navesti v eni vrstici podatke najemodajalca, ki ni več pogodbeni stranka »odstopnik« in v drugi vrstici podatke novega najemojemalca »naslednika«.

Prosiliec, 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** (šifra 7 v okence "Naknadne izpolnitve") navedite datum izbrane izpolnitve in podatke o pogodbi.

V primeru **ponovne določitve najemnine** (šifra 8 v okencu »Naknadne izpolnitve«) navedite vrsto že predvidene ureditve za omenjeno pogodbo ponovne določitve in izpolnite okence »Začetni datum ponovne določitve najemnine« in »Končni datum podaljška ali predaje ali razrešitve ali prevzema ali ponovno določenega zneska najemnine) ter osnovne podatke pogodbe, izpolnite razdelek, namenjen prosilcu; končno izpolnite razpredelnico E, če se spreminja najemna pogodba, pri kateri je bilo ob registraciji predvideno, za eno ali več let, različne najemnine (razpredelnico E izpolnite samo, če ste navedli šifro 3 v okencu za posebne primere).

POZOR: v primeru ponovne določitve najemnine je treba izpolniti okence »Vrsta pogodbe«, »Trajanje«, »Znesek najemnine« in če so predvidena »Plačilo za celotno trajanje«, »Posebni pri-

meri«, »Oprostitev«, ki se nahajajo v »Razpredelnici A- Splošni podatki«. Končno je treba navesti podatke v oddelku **I Registracija – Ponovna določitev zneska najemnine**.

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 plačil 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 (IR-PEF) 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.

V primeru ponovne določitve najemnine je treba to okence izpolniti z vrednostjo, ki je bila navedena ob prvi registraciji ali pri morebitni zadnji spremembi režima, ki je bila izvedena.

POZOR: *Možnost obdavčitve 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.*

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 dejansko 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 pišite leto 2019.

Datum začetka na novo določene najemnine

Navedite v to polje začetni datum veljavnosti nanovo določene najemnine.

V primeru, da je datum listine o ponovni določitvi najemnine ali veljavnosti nove najemnine za več kot leto dni pred prošnjo za registracijo, se je treba za izpolnitev obveze obrniti na urad, pri katerem je bila opravljena registracija najemne pogodbe.

Datum konca podaljšanja, prenosa, prekinitve, prevzema ali na novo določene najemnine

Navedite na osnovi vpisane izvedbe obveznosti iz okenca »Naknadne izvedbe obveznosti« datum konca odloga, datum začetka predaje ali prevzema, datum, ki označuje razrešitev pogodbe, datum konca veljavnosti na novo določene najemnine, če pa ni predviden datum konca te veljavnosti, navedite datum konca veljavnosti najemne pogodbe.

Vračilo za prenos/prekinitvev – na novo določena najemnina

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

V primeru ponovne določitve najemnine (šifra 8 v okencu »Naknadne izpolnitve«) vpišite tukaj znesek nove letne najemnine ali, v primeru pogodb s trajanjem manj kot leto, znesek, ki se nanaša na celotno trajanje. V primeru solastništva navedite celotno najemnino, ne glede na delež posesti. V primeru, da je bilo izbrano okence »Plačilo za celotno trajanje«, če gre za pogodbe s šifro »L1« ali »L2« ali »S1« ali »S2«, je treba navesti znesek nove letne najemnine ali, v primeru pogodb, ki trajajo manj kot leto dni, znesek, ki se nanaša na celotno trajanje. V primeru navedbe šifre 3 v okencu »Posebni primeri« navedite znesek nove najemnine, medtem ko je treba zneske prejšnje najemnine, ki se nanašajo na kasnejša leta navesti v razpredelnici E. V primeru pogodbe za zakup (pogodba vrste T) navedite znesek novega dogovorjenega plačila za celotno trajanje pogodbe.

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 obvezno 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 vloga vloži 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 nerešene zapuščine, upravljevalec dodeljene zapuščine pod odločilnim 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 (šifra 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 najemodalcev je omejeno na tri subjekte in le-ti posedujejo osnovni stanovanjski objekt (šifra 1) in ne več kot tri oddani pritlikine (šifra 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 svojo 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 elektronsko pošiljanje« vpisati oznako 1, če je vlogo sestavil subjekt, ki je obvezen registrirati pogodbo (na primer najemodajalec, najemjemalec, 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 Subjekti

RAZDELEK I – Podatki o najemodajalcu

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 solastniki 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 najemojemalca« izpolnite z oznako 3.

V naslednjih primerih pa navedite:

- šifra 1, če najemojemalec 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;
- šifra 2, če najemojemalec je fizična oseba, ki jo identificira začasna davčna številka ali druga neprofitna organizacija.

Podvrčenost plačilu DDV-ja

To okence označite, če je najemojemalec 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 Podatki o nepremičninah

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

Številka nepremičnine

V vsako vrstico vpišite zaporedno številko.

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

Če je število nepremičnin večje od vrstic, ki 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 vpišite:

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

Šifra občine

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

Z/Zg – Zemljišča / Zgradbe

Vpišite "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/delež

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

Stavbno zemljišče/Katastrska občina

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

Parcelna številka

Tukaj vpišite 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 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, ra- zen A10). 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 uveljavljanjem 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 najemodajalec več, kot je vrstic predvidenih na obrazcu, morate izpolniti več obrazcev.

Možnosti 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 pritoklin. 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

To razpredelnico 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 razpredelnice A oziroma v II. razdelek iste razpredelnice A v primeru ponovne določitve najemnine) znesek ustrezne najemnine. Treba je omeniti, da morate razpredelnico izpolniti v primeru, da ste v razpredelnico A – Splošni podatki označili okence "Posebni primeri" in v njega zapisali oznako 1 oziroma oznako 3 (v primeru ponovne določitve najemnine je treba to razpredelnico izpolniti samo, če je bila navedena šifra 3 v okencu »Posebni primeri«; okenca za posamezne letnice je treba izpolniti z istimi vrednostmi, ki so bile navedene ob registraciji). 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.