



# VODIČ

## ZA POROČANJE V EVIDENCO TRGA NEPREMIČNIN ( ETN )

Evidenca trga nepremičnin je večnamenska javna zbirka podatkov o sklenjenih nepremičninskih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih. Njen temeljni namen je sistematično spremljanje cen in najemnin na trgu nepremičnin zaradi ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

Geodetska uprava Republike Slovenije  
Junij 2013



## KAJ

V ETN je treba poročati o sklenjenih nepremičninskih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih.

Poslati je treba splošne podatke o poslu in identifikacijske podatke nepremičnin, ki so predmet posla.

*Identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb se nahajajo na obvestilih Geodetske uprave RS o poizkusnem izračunu tržnih vrednosti nepremičnin oziroma jih je možno poiskati prek javnega vpogleda v podatke nepremičnin na spletnem portalu PROSTOR.*

**Kupoprodajni posli** o katerih je treba poročati so:

- prodaja stavb, delov stavb in parcel;
- dajanje stavb, delov stavb in parcel v finančni najem (lizing) in sprememba izteka ali predčasna prekinitve finančnega najema;
- ustanovitev ali prenos stavbne pravice.

**Najemni posli** o katerih je treba poročati so:

- oddaja stavb in delov stavb ali njihovih delov;
- sprememba najemnine ali trajanja najema.

## KDO

Zavezanci za poročanje o kupoprodajnih poslih so:

- **Davčna uprava RS** za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je prejela napoved za odmero davka na promet nepremičnin (DPN);
- **prodajalec** (zavezanec za DDV) za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je pri prodaji obračunal davek na dodano vrednost (DDV);
- **lizingodajalec** (zavezanec za DDV) za posle z nepremičninami, za katere je pri sklenitvi pogodbe o finančnem najemu obračunal DDV, in za spremembe datuma izteka finančnega najema oziroma o odpovedi pogodbe o finančnem najemu, ne glede na to, ali je bil ob sklenitvi pogodbe za nepremičnine obračunan DDV ali DPN.

Zavezanci za poročanje o najemnih poslih so:

- **najemodajalec**, lastnik stavbe ali dela stavbe, ki ga daje v najem;
- **upravljavalec stavbe ali dela stavbe v lasti Republike Slovenije**, ki se daje v najem;
- **upravniki večstanovanjske ali poslovne stavbe**, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov.

## KDAJ

Obveznost poročanja o tekočih poslih po novi zakonodaji velja za posle sklenjene po 1. juliju 2013. To pomeni, da je za posle, sklenjene v juliju 2013, treba poročati najpozneje do 15. avgusta 2013.

Podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih je treba pošiljati v ETN do 15. v mesecu po mesecu, v katerem je bil posel sklenjen oziroma je bil sklenjen aneks k pogodbi o finančnem najemu zaradi spremembe datuma izteka finančnega najema, ali je bil finančni najem predčasno prekinjen, ali je bil sklenjen aneks k najemni pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema.

Najemodajalci morajo najpozneje do 15. decembra 2013 v ETN poslati podatke o vseh aktivnih najemnih razmerjih, ki so bila sklenjena pred 1. julijem 2013 in so na ta dan še trajala.

Lizingodajalci iz pogodb o finančnem najemu lahko do 15. decembra 2013 v ETN pošljejo podatke o aktivnih pogodbah o finančnem najemu nepremičnin, ki so bile sklenjene pred 1. julijem 2013 in so na ta dan še trajale, ne glede na to, ali je bil ob sklenitvi finančnega najema za nepremičnine obračunan DDV ali DPN.

Ključni datumi za poročanje v ETN:

- do 15. avgusta 2013 za posle, sklenjene v mesecu juliju 2013;
- vsak mesec do 15. v mesecu za posle, sklenjene pretekli mesec;
- do 15. decembra 2013 za najemne pogodbe in pogodbe o finančnem najemu, ki na dan 1.7. 2013 še trajajo.

## Poročanje pravnih oseb, samostojnih podjetnikov in fizičnih oseb, ki so zavezanci za DDV

Za poročanje pravnih oseb zasebnega prava (gospodarska družba, društvo, zadruga, zasebni zavod, ustanova itd.), javnega prava (država, občina, javno podjetje, javni sklad, javni zavod, javna agencija, zbornica ipd.), samostojnih podjetnikov in fizičnih oseb, ki so zavezanci za DDV, je predvidena izključno uporaba spletne aplikacije za poročanje o kupoprodajnih in najemnih poslih v ETN (aplikacija ETN).

### PRAVNE OSEBE in s.p.:

- Zavezanci za DDV - prodajalci in lizingodajalci za katere je pri prodaji oziroma sklenitvi pogodbe o finančnem najemu obračunan davek na dodano vrednost (DDV)
- Lizingodajalci morajo naknadno poročati o sklenitvi aneksa k pogodbi o finančnem najemu ne glede na to, ali je bil ob sklenitvi pogodbe obračunan DDV ali PDN.
- Najemodajalci (pravne osebe zasebnega in javnega prava), ki so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem
- Najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije
- Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov

### KUPOPRODAJNI POSLI:

- prodaja stavb, delov stavb in parcel, kjer je obračunan DDV;
- dajanje stavb, delov stavb in parcel v finančni najem (lizing);
- ustanovitev in prenos stavbne pravice;
- sprememba datuma izteka ali predčasna prekinitev finančnega najema.

### NAJEMNI POSLI:

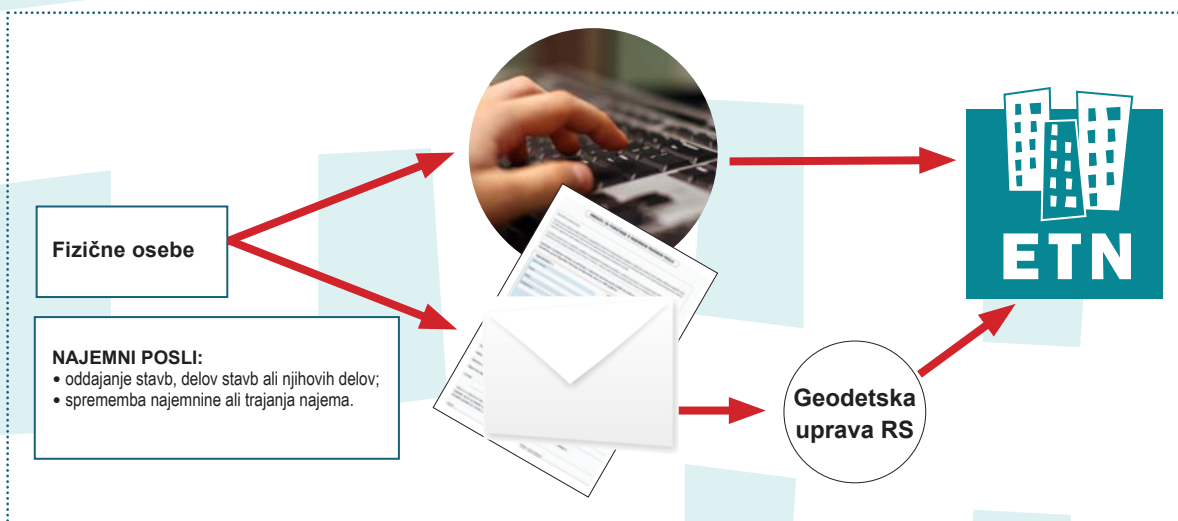
- oddajanje stavb, delov stavb ali njihovih delov;
- sprememba najemnine ali trajanja najema.



## Poročanje fizičnih oseb

Fizične osebe, ki niso zavezanci za DDV, morajo poročati v ETN le o **oddajanju stavb, delov stavb in njihovih delov ter o morebitnih spremembah najemnine ali trajanja najema.**

Za poročanje fizičnih oseb, ki niso zavezanci za DDV, je poročanje mogoče prek aplikacije ETN ali po pošti oziroma elektronski pošti z **obrazcem za poročanje o najemnem pravnem poslu**, ki je objavljen na spletnih straneh Geodetske uprave RS oziroma je na voljo v njenih pisarnah.



## Aplikacija ETN

Povezava na aplikacijo ETN je objavljena na spletnem portalu PROSTOR na podstrani Evidenca trga nepremičnin.

Za dostop in uporabo aplikacije ETN se je treba registrirati z veljavnim kvalificiranim digitalnim potrdilom, ki ga je izdal overitelj, registriran v Republiki Sloveniji (SIGEN-CA, SIGOVCA, AC NLB, HALCOM CA, POŠTA®CA).

Aplikacija zavezancem za poročanje v ETN omogoča pooblašcanje drugih pravnih in fizičnih oseb za poročanje o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih poslih v njihovem imenu.

Aplikacija ETN je namenjena za poročanje o kupoprodajnih in najemnih poslih:

- z neposrednim vnosom podatkov ali
- prek izmenjevalne datoteke v formatu XML.

Tehnična dokumentacija za predpisane izmenjevalne datoteke v formatu XML je objavljena na spletnih straneh Geodetske uprave RS.

Vsi dokumenti, ki se nanašajo na poročanje v ETN, so dostopni tudi prek povezav na spletnem portalu PROSTOR, na podstrani Evidenca trga nepremičnin.



<http://e-prostor.gov.si/>



<https://prostor-s.gov.si/ETN3/>