

REGISTRACIJA NASTANITVENIH OBJEKTOV IN KATEGORIZACIJA NASTANITVENIH OBJEKTOV

Imate nepremičnino in jo želite oddajati turistom, a ne veste kje začeti?

V nadaljevanju vam bomo poskušali podati čim več uporabnih informacij o sobodajalstvu ter zakonodaji, ki ureja področje sobodajalstva in kategorizacije nastanitvenih obratov.

Sobodajalstvo se lahko opravlja na več načinov. Lahko ga opravljate kot :

1. **fizične osebe**, če opravljajo dejavnost le občasno (150 dni ali skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu) in gostom nudijo do 15 ležišč ter so vpisane v Poslovni register Slovenije
2. **pravne osebe**, ki so registrirane za opravljanje gostinske dejavnosti,
3. **samostojni podjetniki**, ki so registrirani za opravljanje gostinske dejavnosti,
4. **društva**, ki imajo gostinsko dejavnost določeno v svojem temeljnem aktu.

Drugih dovoljenj ni potrebno pridobiti. Imeti morate določeno dokumentacijo v zvezi z nepremičnino: **dokazilo o lastninski ali razpolagalni pravici stanovanja ali počitniške hiše**, kjer se opravlja gostinska dejavnost, uporabno dovoljenje za stanovanjske prostore, soglasja solastnikov v primeru večstanovanjske hiše, požarni red, varnost inštalacij.

Upoštevati morate **minimalne tehnične pogoje** za opravljanje gostinske dejavnosti po Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti, minimalne tehnične pogoje, pogoje glede storitev ter pogoje glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu. Stanovanje oziroma objekt morate urediti v skladu s Pravilnikom o **kategorizaciji nastanitvenih obratov**, ki določa minimalne vrste in površine nastanitvenih prostorov, standarde opremljenosti in storitev glede na kategorijo ter opraviti kategorizacijo.

Davčna osnova od dohodka iz dejavnosti, se lahko ugotavlja z upoštevanjem dejanskih prihodkov in dejanskih odhodkov ali z upoštevanjem dejanskih prihodkov in normiranih odhodkov v višini 80% prihodkov. Fizična oseba ugotovi akontacijo dohodnine oziroma dohodnino od dohodka iz dejavnosti nastanitve gostov v davčnem obračunu, ki ga mora davčnemu organu predložiti najkasneje do 31. marca tekočega leta za preteklo leto.

Pavšalni prispevki 2022: Pavšalni prispevki za zdravstveno zavarovanje se plačujejo v mesečnih zneskih po 4,17 EUR ali v enkratnem letnem znesku 50,04 EUR do 20.2. ter 12,50 mesečno ali 150,00 v enkratnem letnem znesku. Prispevek za posebne primere zavarovanja se plačujejo v mesečnih zneskih po 17,09 EUR ali v enkratnem letnem znesku 205,20 EUR do 20.2..

DDV: Sobodajalec, ki v obdobju zadnjih 12 mesecev ni presegel oziroma ni verjetno, da bo presegel znesek 50.000 eurov obdavčljivega prometa, se ni dolžan identificirati za namene DDV.

Če pa sobe oddajate preko posrednikov s sedežem izven Slovenije (Airbnb, Booking.com,...) se morate obvezno identificirati za namene DDV. Če ste identificirani za namene DDV samo kot prejemniki teh storitev (za storitve EU), morate mesečno predlagati obračune DDV v elektronski obliki (prek sistema eDavki) in nimate pravice do odbitka DDV. Obračun DDV morate predložiti tudi, če v določenem mesecu ne prejmete storitve, od katere morate obračunati DDV (v tem primeru oddate prazen obračun). V primeru take identifikacije za namene DDV za ostale dobave, ki jih opravite v Sloveniji, ne obračunavate DDV.

Izdaja računa: Sobodajalec je za opravljeno storitev gostu dolžan izdati račun in je pri plačilu računa z gotovino zavezanec za davčno potrjevanje računov. Davčno potrjevanje računov ni potrebno v primeru, če sobodajalec sprejema turiste, ki nočitve pri sobodajalcu plačajo agenciji, sobodajalec pa na podlagi nočitev svoje storitve zaračuna agenciji, ki mu račun plača na transakcijski račun. Davčno potrjevanje tudi ni potrebno za račune za turistično takso.

Register nastanitvenih obratov: Sobodajalec je zavezan za vpis nastanitvenega obrata v Register nastanitvenih obratov ter za poročanje podatkov o gostih in prenočitvah iz knjige gostov v sistem eTurizem.

Če sobodajalstvo opravljate kot s.p. ali pravna oseba morate imeti registrirano ustrezno dejavnost po SKD in upoštevati Zakon o gostinstvu. Prav tako kot fizične osebe pa morate opraviti kategorizacijo, se vpisati v register nastanitvenih obratov in poročati o gostih v aplikaciji eTurizem.

Povzeto po informacijah e-spot.si in informacijah FURS-a za sobodajalce.

Če želite v letu 2023 še naprej sprejemati goste preko **Airbnb**, **vnesite svoje davčne podatke** oz. podatke o davčnem zavezancu, saj s 1. januarjem 2023 stopi v veljavo predpis o napovedi davka na ravni EU, v skladu z direktivo DAC7, ki uvaja novo obveznost poročanja za operaterje digitalnih platform, ki poslujejo v EU. Zato mora Airbnb od posameznikov, ki prebivajo v EU ter gostiteljev ali sogostiteljev v EU zbirati podatke o davčnem zavezancu. Gostitelji morajo predložiti podatke o davčnem zavezancu za vse aktivne oglase nastanitve na Airbnb; če se nastanitve nahajajo v več državah, bodo gostitelji morali predložiti davčne podatke za vsako državo. Prijavite se na spletišče Airbnb, pojdite na računi in izplačila in Takse ter pod Podatki o davkoplačevalcu dodaj davčne podatke in izpolni obrazec. Uredba o napovedi davka na ravni EU velja samo za imetnike računov Airbnb. Zato morate predložiti samo podatke o imetnikih računov.

Za večji doseg gostov se poslužujte tudi oddajanja preko Booking.com poslovanja in Airbnb

Prednost oddajanja preko sistema Booking.com je, da vas goste najdejo in lahko takoj rezervirajo nastanitev, rezervacije so potrjene takoj, sami nadzirate svojo razpoložljivost, plačilo prejmete do 15. v mesecu za pretekli mesec, **Booking** pa gostom ne zaračuna nič dodatno. Z oddajanjem na Booking.com pridobite močno prisotnost na spletu, vidnost ter podporo za vas in za vaše goste s strani Booking.com.

Kako začeti? Registrirajte se, booking preveri več podatke, ko prejmete kodo dobite dostop do nadzorne plošče nastanitve, kjer določite koledar, cene, pravila (pravila odpovedi, plačila, cena za otroka, dodatno ležišče, otroška postelja, parkirišče, čiščenje, čas prihoda in odhoda, ...) in vse ostalo. Ko ste vse pripravili in uredili, lahko svojo nastanitev objavite na spletu. Bodite pozorni na to, da čim bolj predstavite svojo nastanitev s fotografijami in opisom fotografij. Oglasu priložite najmanj 24 slik, dodajte še slike iz okolice, uredite slike, ki naj bodo naravne. Oglasu vnesite cene za datume, ko ste razpoložljivi vsaj za 1 leto in pol v naprej. Preverite svoj oglas, kot da bi vi rezervirali.

Podobno je tudi pri oddajanju preko **Airbnb**, kjer lahko oddajate nastanitev, doživete, dogodek, dogodivščino v tujini pa tudi restavracije. Tudi tu se morate registrirati in se potruditi pri predstavitvi svoje nepremičnine. Bodite pozorni, da boste objavili lepe, svetle, pregledne in smiselne fotografije s kontrasti, ki pritegnejo pozornost. Objavite 2-3 slike vsake sobe, skupaj 24 slik, vključite tudi slike iz okolice, saj kar 2% obiskovalcev rezervira na podlagi fotografij, pozitivnih ocen in komentarjev, a pazite, da ne obljublimate ničesar, kar dejansko ne ponujate.

Še več podobnih trikov in navodil za poslovanje preko Booking.com in Airbnb je udeležencem na delavnici Registracija in kategorizacija nastanitvenih objektov zaupala Klara Korenč, svetovalka za Airbnb, Booking, sobodajalsko poslovanje in digitalni marketing.

Prilagojeno po FURS WWW.fu.gov.si in Klarin svet <https://www.klarinsvet.si> ter gradivu iz delavnice

Slovenske Konjice, 19. 12. 2022

Pripravila:
Polona Klokočovnik
SPOT svetovanje Savinjska
info-scsk@guest.arnes.si, 031 314 809