

DAVČNO PRIZNAVANJE AMORTIZACIJE NALOŽBENIH NEPREMIČNIN

Pojasnilo DURS, št. 4201-26/2006-1, 14. 8. 2006

Zavezanec navaja, da je njegova stranka v skladu z novimi Slovenskimi računovodskimi standardi (SRS 2006) nepremičnino, ki jo daje v poslovni najem, opredelila kot naložbeno nepremičnino in pri tem sprejela sklep, da bo pri merjenju naložbene nepremičnine v skladu s SRS 6.10. uporabljala model nabavne vrednosti (pravila, kakor veljajo za model nabavne vrednosti po SRS 1 – Opredmetena osnovna sredstva). Na vprašanja v zvezi s tem odgovarjamo:

1. Kakšen je davčni vidik obračunane amortizacije za naložbeno nepremičnino, ki je bila nabavljena pred začetkom uporabe novega ZDDPO-1 oziroma ob uporabi novega ZDDPO-1?

Pri izbranem merjenju naložbenih nepremičnin, ki se oddajajo v poslovni namen, po modelu nabavne vrednosti se stroški amortizacije po določilih prvega odstavka 20. člena in četrtega odstavka 26. člena ZDDPO-1 obravnavajo kot davčno priznan odhodek, vendar največ do zneska, obračunanega z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja, in do 5-odstotne letne amortizacijske stopnje.

Obširnejša pojasnila v zvezi s tem so na voljo na spletni strani DURS (npr. Pojasnilo DURS, št. 4200-128/2006, 21. 7. 2006: Amortizacija naložbenih nepremičnin kot davčno priznan odhodek; Pojasnilo DURS št. 4200-49/2006, 3. 3. 2006: Davčno priznavanje stroškov amortizacije za leti 2005 in 2006).

2. V zvezi z opravljeno prerazvrstitvijo zavezanec meni, da prenos nepremičnin s konta opredmetenih osnovnih sredstev na konto naložbenih nepremičnin z davčnega vidika ne velja za odtujitev sredstva in nima vpliva na davčno osnovo z vidika poprej uveljavljene davčne olajšave za vlaganje v opredmeteno osnovno sredstvo (to je olajšava, ki je bila uveljavljena v letu nakupa nepremičnine in ji še ni poteklo 3-letno obdobje).

Se strinjamo. Pri nepremičninah ali delih nepremičnin, ki so se v skladu s SRS 1 (2001) izkazovale med opredmetenimi osnovnimi sredstvi (kot opredmetena osnovna sredstva, dana v poslovni najem) in za katere je lahko zavezanec v prejšnjih davčnih obračunih uveljavljal davčno olajšavo za investiranje v skladu s takrat veljavnimi določbami ZDDPO oziroma ZDDPO-1, njihova prerazvrstitev v skladu s SRS 6 (2006) med naložbene nepremičnine ne velja za prodajo oziroma odtujitev sredstva v smislu določil 40. člena prejšnjega ZDDPO oziroma petega odstavka 49. člena ZDDPO-1. Pri dajanju sredstva v poslovni namen se namreč lastništvo sredstva ne prenese na najemnika.