

DAVČNA OLAJŠAVA ZA VLAGANJA V NEPREMIČNINE V LETIH 2005, 2006 IN 2007

Pojasnilo DURS, št. 4210-118/2007, 27. 3. 2007

Pri izpolnjevanju davčnega obračuna davka od dohodkov pravnih oseb za leto 2006 in obrazca za obračun akontacije dohodnine od dohodka, doseženega z opravljanjem dejavnosti, za leto 2006 so se začela pojavljati vprašanja, zakaj lahko le zasebniki, ki dosegajo dohodek z opravljanjem dejavnosti, uveljavljajo 20-odstotno olajšavo za investirani znesek v nepremičnine, pravne osebe pa te olajšave v letu 2006 ne morejo uveljavljati. V zvezi z navedenim pojasnjujemo:

1. V skladu s prvim odstavkom 47. člena Zakona o dohodnini – ZDoh-1 (Uradni list RS, št. 59/06 – UPB4, in 69/06 – odločba US) lahko zavezanec (zasebnik, ki dosega dohodek iz opravljanja dejavnosti) uveljavlja znižanje davčne osnove v višini 20 % investiranega zneska v opredmetena osnovna sredstva, razen v osebna motorna vozila, pohištvo in pisarniško opremo (brez računalniške opreme), in v neopredmetena dolgoročna sredstva, če gre za vlaganja v opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva v Sloveniji.

V skladu s točko 1.2 Slovenskih računovodskih standardov – SRS (2006), na uporabo katerih napotuje Zakon o gospodarskih družbah – ZGD-1 (Uradni list RS, št. 42/06) in jih morajo pri knjigovodskem razvidovanju, obračunavanju in razkrivanju upoštevati tudi zasebniki, so opredmetena osnovna sredstva zemljišča, zgradbe, proizvodjalna oprema, druga oprema in biološka sredstva. **Iz navedenega izhaja, da zasebniki za vlaganja v zemljišča in zgradbe (nepremičnine), ki jih bodo uporabljali za opravljanje dejavnosti, lahko uveljavljajo znižanje davčne osnove, in sicer v višini 20 % investiranega zneska.** Olajšavo za istovrstna sredstva, le da v višini 30 % vloženih sredstev, so na podlagi prehodne določbe ZDoh-1 (136. člen) zasebniki lahko uveljavljali tudi v letu 2005.

Neizkoriščeni del olajšave za investirani znesek v navedena sredstva lahko zavezanec zasebnik v skladu s šestim odstavkom 47. člena ZDoh-1 prenaša v naslednjih zaporednih pet davčnih let, če davčna olajšava zaradi prenizke davčne osnove v tekočem letu ni bila v celoti izkoriščena.

Novi Zakon o dohodnini – ZDoh-2 (Uradni list RS, št. 117/06), ki se uporablja od 1. januarja 2007, olajšave za taka investicijska vlaganja več ne določa, razen za vlaganja v raziskave in razvoj, zato zasebniki za investicijska vlaganja v letu 2007 ne bodo mogli zniževati davčne osnove, lahko pa bodo uveljavljali neizkoriščeni del davčne olajšave iz preteklih let.

2. V zvezi z uveljavljanjem olajšave za vlaganja v nepremičnine pri pravnih osebah pa pojasnjujemo:

Prvi odstavek 49. člena Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-1 (Uradni list RS, št. 33/06) določa, da zavezanec lahko uveljavlja zmanjšanje davčne osnove v višini 10 % (po prehodni določbi ZDDPO-1B je znesek za leto 2006 20 %) investiranega zneska v opremo, razen v osebna motorna vozila ter razen v pohištvo in pisarniško opremo brez računalniške opreme, in neopredmetena dolgoročna sredstva, če gre za investicije v opremo in neopredmetena dolgoročna sredstva v Sloveniji.

Iz navedenega izhaja, da pravne osebe za investirani znesek v nepremičnine v letu 2006 ne morejo uveljavljati davčne olajšave.

Tudi neizkoriščene davčne olajšave za vlaganja v nepremičnine iz preteklih letih pravne osebe v letu 2006 ne morejo izkazovati oziroma zanjo zniževati davčne osnove. V letu

2005 so namreč zavezanci glede na prehodno določbo ZDDPO-1 (prvi odstavek 80. člena) uveljavljali znižanje davčne osnove v višini 20 % investiranega zneska v opredmetena osnovna sredstva, razen v osebna motorna vozila, in neopredmetena dolgoročna sredstva ter dodatno zmanjšanje davčne osnove v višini 20 % investiranega zneska v opremo, razen v osebna motorna vozila ter razen v pohištvo in pisarniško opremo brez računalniške opreme, in neopredmetena dolgoročna sredstva, če gre za vlaganja v Sloveniji. Pri tem drugi odstavek 80. člena izrecno določa, da se sedmi odstavek 49. člena ne uporablja za priznavanje olajšave po prvem odstavku tega člena, kar pomeni, da se za neizkoriščen del davčne olajšave v davčnem obdobju ne zmanjšuje davčna osnova v naslednjih petih letih.

Za neizkoriščen del davčne olajšave v davčnem obdobju 2005 lahko zmanjšujejo davčno osnovo v naslednjih petih davčnih obdobjih le tisti zavezanci, ki so uveljavljali olajšavo po prvem odstavku 49. člena ZDDPO-1, v višini 10 % investiranega zneska v opremo, razen v osebna motorna vozila ter razen v pohištvo in pisarniško opremo brez računalniške opreme, in neopredmetena dolgoročna sredstva, če gre za vlaganja v opremo in neopredmetena dolgoročna sredstva v Sloveniji. Torej tudi iz tega naslova ne more biti neizkoriščenega dela davčne olajšave za vlaganja v nepremičnine.

Tako kot ZDoh-2 tudi novi Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2 (Uradni list RS, št. 117/06), ki se uporablja od 1. januarja 2007, olajšave za investicijska vlaganja več ne določa, razen za vlaganja v raziskave in razvoj, zato pravne osebe za investicijska vlaganja v letu 2007 ne bodo mogle zniževati davčne osnove, razen za neizkoriščeni del davčne olajšave iz preteklih let za vlaganja v določeno opremo.

V zvezi z uveljavljanjem olajšav za investicijska vlaganja pa opozarjamo še na naše pojasnilo št. 4200-20/2007 z dne 16. 2. 2007 – Investicijo v tujo nepremičnino, kjer je pojasnjeno, za kateri del vlaganj v tujo nepremičnino lahko pravna oseba uveljavlja investicijsko olajšavo v višini 20 %.

3. Sklepna ugotovitev: V skladu z določbami ZDDPO-1 lahko pravne osebe v letu 2006 uveljavljajo olajšavo v višini 20 % investiranega zneska v opremo, zasebniki pa v skladu z določbami ZDoh-1 v višini 20 % investiranega zneska v opredmetena osnovna sredstva, kar pomeni, da zasebniki lahko uveljavljajo olajšavo tudi za vlaganja v nepremičnine, pravne osebe pa ne. Take so določbe davčnih predpisov, ki jih je sprejel Državni zbor Republike Slovenije in Davčna uprava mora ravnati v skladu s temi predpisi.