

DOKAZILA GLEDE VLAGANJ (OPRAVLJENIH INVESTICIJ IN STROŠKOV VZDRŽEVANJA) V NEPREMIČNINO

Pojasnilo DURS, št. 423-01-10004/2005, 27. 6. 2005

Zavezanec sprašuje, kakšna dokazila glede vlaganj v nepremičnino je treba predložiti, če se nepremičnina odtuji pred potekom desetih let in tako zapade obdavčitvi z davkom od dobička iz kapitala. Navaja primer, ko je nekdo kupil nepremičnino za 10 mio SIT, čez eno leto pa jo prodaja za 13 mio SIT. Zanima ga, ali naj dokaže vlaganja v nepremičnino s cenitvijo ali z računi. Na vprašanje odgovarjamo:

V skladu s 1. točko prvega odstavka 86. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 17/05-UPB1, 53/05), v nadaljevanju: ZDoh-1, se pri nepremičninah ugotavlja dobiček iz kapitala ne glede na to, ali so bile odsvojene v spremenjenem ali nespremenjenem stanju, če je bila odsvojitev opravljena pred potekom desetih let od dneva, ko so bile pridobljene. Za obdavčljivo odsvojitev kapitala po tem poglavju zakona velja vsaka odsvojitev kapitala, kakor so zlasti prodaja kapitala, dajanje kapitala v dar in zamenjava kapitala.

Z 21. 5. 2004 je prenehala veljati Uredba o načinu valorizacije vrednosti nepremičnin pri davku od dobička iz kapitala (Uradni list RS, št. 32/1994, 54/2004 (56/2004, 62/2004, 63/2004-popr.), ki se je uporabljala do 31. 12. 2004. Določala je, da je lahko zavezanec vlaganja v nepremičnine, za katera ni imel računov, dokazoval s cenitvijo izvedenca.

V ZDoh-1 je vrednost kapitala ob pridobitvi določena v 91. členu. Tako se v vrednost kapitala ob pridobitvi vštevajo nabavna vrednost kapitala in stroški, ki so določeni s tem členom. Za nabavno vrednost velja v prodajni ali drugi pogodbi navedena vrednost kapitala ob pridobitvi. Če kapital ni pridobljen na podlagi pogodbe ali če vrednost kapitala ob pridobitvi ni razvidna iz pogodbe, za nabavno vrednost kapitala velja vrednost kapitala v času pridobitve, ki jo zavezanec dokazuje z ustreznimi dokazili.

Med stroške se po zakonu uvrščajo:

1. vrednost na nepremičnini opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine, če jih je plačal zavezanec;
2. znesek davka na dediščine in darila, ki ga je plačal zavezanec ob pridobitvi kapitala;
3. provizija, ki jo je plačal zavezanec nepremičninskemu posredniku za posredovanje pri pridobitvi kapitala (v višini dejanskih stroškov, vendar skupaj ne več kakor 1 % nabavne vrednosti kapitala ob pridobitvi);
4. stroški, ki jih je plačal zavezanec v zvezi s cenitvijo pridobljene nepremičnine, katero je opravil pooblaščen cenilec v skladu z obstoječo metodologijo, kadar je cenitev potrebna, ker vrednosti nepremičnine ni mogoče ugotoviti drugače (stroški se priznajo v višini dejanskih stroškov, vendar ne več kakor 45.000 tolarjev).

Za opravljene investicije in stroške vzdrževanja, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine, pa velja, da sodijo med stroške, če jih je plačal zavezanec. Zavezanec mora za opravljeno investicijo vsekakor razpolagati z računi, iz katerih bo razvidno, da je posamezne investicije in vlaganja plačal, pri tem pa bo moral davčni organ ravnati po določbah Zakona o davčnem postopku - ZDavP-1 (Uradni list RS, št. 25/05-UPB1, 56/05 Skl US) in po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 22/05-UPB1), ki veljajo za izvajanje ugotovitvenega postopka. Cenitev tako ni dokazilo, da je opravljene investicije in stroške vzdrževanja, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine, plačal zavezanec. Kot dokazilo bi jo lahko upoštevali le, če bi nekatera dela opravil oziroma izvedel zavezanec sam.