

## **DOBIČEK IZ KAPITALA PRI ODSVOJITVI NEPREMIČNINE**

### **Pojasnilo DURS, št. 424-05-10018/2005, 21. 7. 2005**

Z novim Zakonom o dohodnini (Uradni list RS, št. 17/05-UPB1, 53/05), v nadaljevanju: ZDoh-1, je spremenjena doba (od treh na deset let), v kateri se ugotavlja dobiček iz kapitala. Tako se od 1. 1. 2005 dalje v skladu s 1. točko prvega odstavka 86. člena pri nepremičninah ugotavlja dobiček iz kapitala, ne glede na to, ali so bile odsvojene v spremenjenem ali nespremenjenem stanju pred potekom desetih let od dneva, ko so bile pridobljene.

Davčna osnova od dobička iz kapitala je določena v 90. členu ZDoh-1 kot razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi.

Vrednost kapitala ob pridobitvi je določena v 91. členu ZDoh-1. V vrednost kapitala ob pridobitvi se vštevja nabavna vrednost kapitala in stroški, ki so določeni s tem členom.

Tako 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 ob pridobitvi, ki jo zavezanec dokaže 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 zavezanec plačal 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).

Vrednost kapitala ob odsvojitvi je določena v 92. členu ZDoh-1. Za vrednost kapitala ob odsvojitvi velja v prodajni ali drugi pogodbi navedena vrednost kapitala ob odsvojitvi. Če kapital ni odsvojen na podlagi pogodbe ali če vrednost kapitala ob odsvojitvi ni razvidna iz pogodbe ali če iz pogodbe ali drugih dokazil razvidna vrednost kapitala ne ustreza vrednosti kapitala, ki bi se dala doseči v prostem prometu ob odsvojitvi, za vrednost kapitala ob odsvojitvi velja primerljiva tržna cena kapitala ob odsvojitvi.

Vrednost kapitala ob odsvojitvi zmanjšajo naslednji stroški zavezanca:

1. znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob odsvojitvi nepremičnine;
2. provizija, ki jo je zavezanec plačal nepremičninskemu posredniku za posredovanje pri odsvojitvi kapitala, v višini dejanskih stroškov, vendar skupaj ne več kakor 1 % od vrednosti kapitala ob odsvojitvi, brez upoštevanja stroškov iz drugega odstavka tega člena (celotna prodajna vrednost);
3. stroški, ki jih je plačal zavezanec v zvezi s cenitvijo odsvojene nepremičnine, katero je opravil pooblaščen cenilec v skladu z obstoječo metodologijo, kadar je cenitev potrebna, ker vrednosti nepremičnine ni mogoče ugotoviti drugače (v višini dejanskih stroškov, vendar ne več kakor 45.000 tolarjev).

Tako nabavna vrednost kakor tudi vrednost kapitala ob odsvojitvi in stroški v tuji valuti se preračunajo v tolarje po srednjem tečaju Banke Slovenije. Preračun se opravi na dan pridobitve ali odtujitve kapitala oziroma na dan nastanka stroškov.

ZDoh-1 omogoča tudi oprostitve plačila dohodnine od dobička, doseženega pri odsvojitvi nepremičnin, in možnost odloga ugotavljanja davčne obveznosti.

Tako je v 2. točki prvega odstavka 89. člena ZDoh-1 določeno, da se dohodnina ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše - ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem - v katerem je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in je tam dejansko prebival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo. Če je zavezanec stanovanje ali stanovanjsko hišo uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti ali jo je oddajal v najem, za odsvojitev kapitala po tej točki ne velja odsvojitev tistega dela stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ga je zavezanec uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti (pod pogojem, da je stanovanje ali stanovanjska hiša oziroma njun del v poslovnih knjigah prikazan kot sredstvo za potrebe dejavnosti) ali oddajal v najem.

Davčni zavezanec mora dokazati pogoje za uveljavljanje oprostitve pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži. Zakon določa, da mora imeti v stanovanju ali stanovanjski hiši (z največ dvema stanovanjema) zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in tam dejansko prebivati vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo. Oprostitve tako ne bo mogoče uveljavljati, če lastnik v stanovanju nima uradnega stalnega prebivališča vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo.

Način in postopek prijave in odjave stalnega in začasnega prebivališča, prijavo in odjavo gosta, vodenje registra stalnega prebivalstva in posredovanje podatkov uporabnikom ureja Zakon o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 9/01), v nadaljevanju: ZPPreb, katerega izvajanje je v pristojnosti Ministrstva za notranje zadeve. Za prijavo oziroma odjavo stalnega prebivališča in prijavo spremembe naslova stanovanja ter prijavo oziroma odjavo začasnega prebivališča je pristojna upravna enota, na območju katere ima posameznik stalno ali začasno prebivališče ali ga prijavlja oziroma odjavlja.

93. člen ZDoh-1 omogoča odlog ugotavljanja davčne obveznosti, kadar zavezanec nepremičnino podari zakoncu ali otroku pred potekom desetih let od dneva, ko je bila nepremičnina pridobljena. Za otroka po tem členu velja lastni otrok, posvojenec in pastorek.

O tem, ali je to odsvojitev kapitala po tem členu, odloči davčni organ na podlagi prijave odsvojitve kapitala pri davčnem organu. Če želi zavezanec uveljaviti odlog ugotavljanja davčne obveznosti zaradi podaritve kapitala zakoncu ali otroku, mora davčnemu organu predložiti obrazec, določen s Pravilnikom o obrazcu priglasitve odloga ugotavljanja davčne obveznosti pri podaritvi kapitala zakoncu ali otroki (Uradni list RS, št. 130/04), obrazec MF-DURS, obrazec DOHKAP, št. 7. Ugotavljanje davčne obveznosti se odloži do naslednje obdavčljive odsvojitve podarjenega kapitala, ki jo opravi zavezančev zakonec ali otrok.

ZDoh-1 tudi določa, da začne imetniku kapitala, ki pridobi kapital na zgoraj navedeni način, teči desetletni rok z dnem pridobitve podarjenega kapitala. Kadar se ugotavljanje davčne osnove odloži, kot nabavna vrednost s podaritvijo pridobljenega kapitala velja nabavna vrednost kapitala v času, ko je kapital pridobil darovalec.

Napoved za odmero akontacije dohodnine od dobička iz kapitala mora v skladu s 312. členom Zakona o davčnem postopku - ZDavP-1 (Uradni list RS, št. 25/05-UPB1, 56/05-skl. US) vložiti zavezanec v 15 dneh od odsvojitve kapitala pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži. Na podlagi napovedi izda davčni organ odločbo o višini akontacije dohodnine od dobička iz kapitala v 30 dneh od vložitve napovedi.

