

UGOTAVLJANJE DOBIČKA IZ KAPITALA PRI ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

Pojasnilo DURS, št. 426-13-10014/2005, 30. 8. 2005

Zavezanec navaja, da namerava spremeniti prebivališče, in zanima ga, po kolikšnem času se lahko proda nepremičnina, da se ne plača "dodatni davek". Na vprašanje odgovarjamo:

V skladu s 1. točko prvega odstavka 86. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 17/05-UPB-1), 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 odsvojitve opravljena pred potekom 10 let od dneva, ko so bile pridobljene. Ne obdavčuje se le dobiček, dosežen z odsvojitvijo nepremičnine, ki je bila pridobljena pred 1. januarjem 2002 (144. člen ZDoh-1).

Zakon omogoča tudi oprostitve in tako je v 2. točki prvega odstavka 89. člena ZDoh-1 določeno, da se dohodnine ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem, kjer 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 ga je oddajal v najem, za odsvojitve kapitala po tej točki ne velja odsvojitve 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 ga je oddajal v najem. Ker je zavezanec za davek od dobička iz kapitala lastnik nepremičnine, ki jo odsvoji, izpolnjevanje pogojev za oprostitve po 2. točki prvega odstavka 89. člena ZDoh-1 velja za zavezanca lastnika nepremičnine. To pomeni, da je moral biti zavezanec najmanj tri leta pred odsvojitvijo lastnik nepremičnine, v kateri je imel stalno prebivališče in je tam dejansko prebival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo.