

OBDAVČITEV OBRESTI IZ NASLOVA REZERVNEGA SKLADA IN POSEBNEGA SKLADA ZA DOLOČENE NAMENE

Pojasnilo DURS, št. 424-01-10153/2005, 6. 10. 2005 (velja do 31. 12. 2005)

V zvezi z obdavčitvijo obresti iz naslova rezervnega sklada in posebnega sklada za določene namene pojasnjujemo:

Upravljanje rezervnega sklada po Stanovanjskem zakonu

1. Kako se bodo z vidika ZDoh-1 obravnavale obresti, ki se enkrat na leto pripišejo obveznemu rezervnemu skladu, obvezno ustanovljenemu po 119. členu Stvarnopravnega zakonika?

Upravljanje stanarin

2. Podjetje za upravljanje stanovanjskih hiš za nekatere fizične osebe lastnike stanovanj oziroma najemodajalce pobira stanarino in jo prenakazuje lastnikom. Del te stanarine podjetje zadrži in jo oblikuje v "sklad", iz katerega pokriva stroške vzdrževanja teh stanovanj. Za tako zbrana sredstva prizna obresti, ki jih pripiše "skladu" ali pa jih nakaže fizičnim osebam lastnikom. Pri tem se postavljajo vprašanja, ali je treba pri pripisu obresti skladu oziroma pri nakazilu obresti fizičnim osebam obračunati akontacijo dohodnine, ali se pri izplačilu teh obresti upošteva limit 300.000 SIT, ali se upošteva v letu 2005 samo 10 odstotkov davčne osnove od obresti oziroma ali ni akontacije in bo treba te obresti napovedati le v letni napovedi za odmero dohodnine.

AD 1.)

Prvi odstavek 119. člena Stvarnopravnega zakonika - SPZ (Uradni list RS, št. 87/2002) določa: če ima nepremičnina več kakor dva etažna lastnika in več kakor osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje prihodnjih stroškov rednega upravljanja.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04; v nadaljevanju: SZ-1) v členih od 41. do 47. opredeljuje bistvena vprašanja, ki zadevajo rezervni sklad, namenjen pokrivanju stroškov vzdrževalnih del na večstanovanjski stavbi.

42. člen SZ-1 določa: upravnik rezervnega sklada mora zagotoviti, da se vsa plačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.

Način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada opredeljuje 43. člen SZ-1. Z denarnimi sredstvi gospodari upravnik. Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, v nakup državnih obveznic države ali v vrednostne papirje centralne banke. Pri sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik kot dober gospodarstvenik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev.

Sredstva rezervnega sklada je mogoče po določbi 44. člena SZ-1 uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

46. člen SZ-1 določa, da etažni lastniki ne morejo zahtevati vračila zneskov, vplačanih v rezervni sklad.

Zaradi navedenega pripis obresti rezervnemu skladu ne velja za dohodek fizične osebe po ZDoh-1.

AD 2.)

Če podjetje za upravljanje stanovanjskih hiš oblikuje poseben sklad za določene namene, ki mu ga ni treba oblikovati na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika, in pri tem prizna obresti, ki jih pripiše skladu ali pa jih izplača fizični osebi, te obresti zapadejo pod obdavčitev ZDoh-1. Navedenih obresti ni mogoče uvrstiti med oprostitve po 71. členu ZDoh-1 in tudi ne med obresti, navedene v tretjem odstavku 102. člena ZDoh-1.

Kaj velja za obresti po poglavju 4.3 ZDoh-1, je opredeljeno v 70. členu navedenega zakona. 71. člen ZDoh-1 pa opredeljuje oprostitve.

Tretji odstavek 102. člena ZDoh-1 določa, katere obresti in dohodki se ne vštevajo v rezidentovo letno davčno osnovo do višine 300.000 tolarjev. Dohodek, ki presega navedeni znesek, se vštevava v davčno osnovo v višini, ki presega navedeni znesek.

Davčna osnova je opredeljena v 72. členu ZDoh-1, to so dosežene obresti, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Akontacija dohodnine od obresti se po določbi tretjega odstavka 124. člena ZDoh-1 izračuna in plača v višini 25 odstotkov od davčne osnove, ugotovljene v skladu z 72. in 74. do 77. členom tega zakona.

Po določbi prvega odstavka 141. člena prehodnih in končnih določb ZDoh-1 se ne glede na določbe 72. do 77. člena in 82. člena tega zakona v davčno osnovo od obresti in dohodka iz 2.a točke drugega odstavka 81. člena tega zakona in dohodka iz 1. točke tretjega odstavka 81. člena tega zakona, razen od obresti in dohodkov iz tretjega odstavka 102. člena tega zakona, v letu 2005 vštevava 10 odstotkov, v letu 2006 25 odstotkov, v letu 2007 40 odstotkov in v letu 2008 75 odstotkov obresti oziroma dohodka.

Iz navedenega lahko povzamemo, da je treba od navedenih obresti med letom izračunati in plačati akontacijo dohodnine na podlagi davčnega obračuna z davčnim odtegljajem po stopnji 25 odstotkov, od davčne osnove od obresti, navedene v 141. členu (v davčno osnovo od obresti se v letu 2005 vštevava 10 odstotkov obresti, v letu 2006 ...).