

POJASNILO O VLOŽITVI NAPOVEDI ZA ODMERO AKONTACIJE DOHODNINE OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

Pojasnilo DURS, št. 091-1/2006, 10. 1. 2006

Dohodek iz premoženja, ki vključuje dohodek iz oddajanja premoženja v najem, velja za dohodek po ZDoh-1.

Za oddajanje premoženja v najem velja vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku neko premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mora zato plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo, pa tudi drugi primeri uporabe premoženja, kadar tisti, čigar premoženje uporablja nekdo drug, ali če ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug, prejme ustrezno nadomestilo.

Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčujejo najemnina in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, ki vključujejo zlasti:

1. obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik, razen obratovalnih stroškov, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik;
2. premije, nadomestila, odškodnine in podobne dohodke.

Zakon ureja tudi oprostitve, tako da se dohodnina ne plačuje od:

1. dohodka iz oddajanja premičnin v najem, razen od dohodka iz oddajanja opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem,
2. najemnikovih materialnih vlaganj, ki ohranjajo uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča,
3. dohodka preživljanca po pogodbi o dosmrtnem preživljanju,
4. dohodka za odstop prostora za izvedbo volitev ali referendumov na državni ali lokalni ravni, izvedenih v skladu z zakonom, če dohodek ne presega 10.000 tolarjev.

Davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšana za stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih med oddajanjem premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje najemodajalec. Kadar zavezanec, ki dosega dohodek z oddajanjem premoženja v najem, ne uveljavlja stroškov vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, lahko uveljavlja normirane stroške v višini 40 odstotkov od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Če zavezanec oddaja v najem kmetijsko ali gozdno zemljišče, ne more uveljavljati normiranih stroškov in tudi ne stroškov vzdrževanja premoženja.

Stopnja akontacija dohodnine od dohodkov iz oddajanja premičnin in premičnin v najem je 25 odstotkov od davčne osnove.

Kadar dohodek iz oddajanja premoženja v najem izplača oseba, ki je plačnik davka, akontacijo dohodnine od dohodkov iz oddajanja premoženja v najem izračuna plačnik davka kot davčni odtegljaj v obračunu davčnega odtegljaja. Plačnik davka mora davčni odtegljaj izračunati in odtegniti hkrati z obračunom dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Če dohodek iz oddajanja premoženja v najem izplača oseba, ki ni plačnik davka (npr. fizična oseba), akontacijo dohodnine od navedenega dohodka ugotovi davčni organ na podlagi napovedi zavezanca, ki jo ta vloži v 15 dneh po poteku časa, za katerega je bilo dano premoženje v najem, vendar najpozneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto. Napoved za odmero akontacije dohodnine za dohodek iz oddajanja premoženja v

najem morajo tako letos davčni zavezanci vložiti najpozneje do 16. januarja, ker je 15. januar nedelja.

V Uradnem listu RS, št. 123, je bil dne 30. 12. 2005 objavljen Pravilnik o obrazcih za napoved za odmero akontacije dohodnine in o obrazcih za napoved za odmero dohodnine od obresti, dividend in dobička iz kapitala, ki vsebuje tudi obrazec Napovedi za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, v kateri je že upoštevano, da lahko zavezanec uveljavlja 40 odstotkov normiranih stroškov in ne več 20 odstotkov, kakor je to veljalo pred sprejetjem Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 115/05). Navedeni obrazec napovedi je na voljo [na spletni strani](#), lahko pa se dobi tudi na davčnem uradu oziroma izpostavi davčnega urada.

Na podlagi napovedi izda pristojna izpostava davčnega urada odločbo o višini akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem v 30 dneh od dneva vložitve napovedi.