

DOBIČEK IZ KAPITALA OD ODSVOJITVE NEPREMIČNIN OD 1. 1. 2006 DALJE

Pojasnilo DURS, št. 424-05-10055/2005, 29. 12. 2005

Bistvene novosti, ki jih je na področju obdavčitve dobička iz kapitala prinesel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini - ZDoh-1D (Uradni list RS, št. 115/05) z začetkom veljave dne 1. januarja 2006, so naslednje:

- obdavčuje se dobiček ne glede na rok imetništva kapitala;
- ni več akontacij davka; stopnja davka, je določena v višini 20 odstotkov, se bo vsakih dopolnjenih pet let imetništva kapitala zmanjšala (po petih letih bo stopnja 15 odstotkov, po desetih letih 10 odstotkov, po petnajstih letih 5 odstotkov in po dvajsetih 0 odstotkov);
- pri ugotavljanju kapitalskega dobička se bo upoštevala tudi uskladitev nabavne vrednosti kapitala s koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin.

Tako se bo v skladu s 1. točko prvega odstavka 86. člena pri nepremičninah ugotavljal dobiček iz kapitala ne glede na to, ali so bile odsvojene v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Na tem mestu je treba opozoriti le na 144. člen ZDoh-1 (prehodne in končne določbe), ki še vedno velja in določa, da se ne glede na določbo 1. točke prvega odstavka 86. člena tega zakona dobiček, dosežen z odsvojitvijo nepremičnine, pridobljene pred 1. januarjem 2002, ne obdavčuje.

87. in 88. člen ZDoh-1 se z vidika obdavčevanja odsvojitve nepremičnin ne spreminjata. Pri 89. členu ZDoh-1 pa je z dopolnitvijo druge točke prvega odstavka jasneje opredeljen pogoj za oprostitev plačila dohodnine od dobička iz kapitala. V letošnjem letu je bilo namreč nekaj primerov, ko so zavezanci želeli uveljavljati oprostitev plačila dohodnine za stanovanje, v katerem so prebivali več kakor tri leta, a ga še niso imeli v lasti toliko časa (bili so npr. najemniki). Tako se sedaj dohodnina ne plača ob odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše – ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem –, v kateri je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in ga je imel v lasti ter 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 ga je oddajal v najem.

Zaradi na novo določene valorizacije je dopolnjen drugi odstavek 90. člena ZDoh-1, ki resda omogoča zniževanje pozitivne davčne osnove, vendar ne na račun negativne razlike kot posledice valorizacije kapitala.

Kakor je bilo že v uvodu izpostavljeno, se vrednost kapitala ob pridobitvi (91. člen ZDoh-1) valorizira. Dodan je novi peti odstavek, ki določa: "Nabavna vrednost kapitala iz prvega odstavka 86. člena tega zakona se za čas od koledarskega leta pridobitve kapitala do koledarskega leta odsvojitve kapitala uskladi s koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin v Sloveniji, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, če je bila odsvojitev izvršena po preteku enega leta od leta pridobitve. Vrednost investicij in stroškov vzdrževanja iz 1. točke šestega odstavka tega člena se za čas od koledarskega leta dokončanja investicije oziroma koledarskega leta nastanka stroškov vzdrževanja do koledarskega leta odsvojitve nepremičnine uskladi s koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin v Sloveniji, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, če je bila investicija dokončana oziroma so stroški vzdrževanja nastali vsaj eno koledarsko leto pred odsvojitvijo nepremičnine. Pri določitvi koeficienta rasti cen življenjskih potrebščin se upošteva število mesecev posedovanja kapitala v letu pridobitve in v letu odsvojitve, odvisno od tega, ali je zavezanec kapital posedoval manj kot šest mesecev oziroma več kot šest mesecev v koledarskem letu."

Dosedanji peti odstavek postane šesti in v drugi točki na novo eksplicitno opredeljuje, da se v vrednost kapitala ob pridobitvi poleg zneska davka na dediščine in darila všteva tudi znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je ob pridobitvi nepremičnine plačal zavezanec.

Vrednost kapitala ob odsvojitvi (92. člen ZDoh-1) z vidika odsvojitve nepremičnin ni spremenjena, je pa spremenjen čas pridobitve nepremičnine, kadar je darovalec pri odsvojitvi uveljavljal odlog ugotavljanja davčne obveznosti. Spremenjen je peti odstavek 93. člena ZDoh-1, ki se sedaj glasi:

"(5) Kadar se ugotavljanje davčne osnove odloži, se kot čas pridobitve s podaritvijo ali zamenjavo pridobljenega kapitala šteje:

1. v primeru, ko zakonec ali otrok zavezanca pridobi kapital z obdaritvijo – datum, ko je darovalec pridobil kapital;
2. v primeru zamenjave deleža v okviru zamenjave kapitalskih deležev, združitve in delitev, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb za namene obdavčitve pri zamenjavi kapitalskih deležev in obdavčitve pri združitvah in delitvah – datum, ko so bili zamenjani deleži pridobljeni."

Čeprav je sedaj obdavčena vsaka odsvojitve nepremičnine ne glede na dobo lastništva, je čas pridobitve pomemben zaradi pravilne določitve davčne stopnje. Z istega vidika je pomemben tudi novi četrti odstavek 94. člena ZDoh-1, ki določa: »Kadar je zavezanec pridobil kapital kot ena od oseb, ki imajo solastninsko pravico na kapitalu ali imajo na njem skupno lastnino, in se tak kapital pozneje razdeli, se za čas pridobitve kapitala, ki mu pripade na podlagi delitve, šteje čas, ko je na kapitalu pridobil solastninsko pravico oziroma ko je kapital pridobil v skupno lastnino.« Tu poleg morebitne nižje davčne stopnje pride v poštev še prehodna določba, po kateri se dobiček, dosežen z odsvojitvijo nepremičnine, pridobljene pred 1. januarjem 2002, ne obdavčuje.

Drugih sprememb glede ugotavljanja zavezanosti k dobičku in davčne osnove za dobiček pri odsvojitvi nepremičnine ni, so pa, kakor je bilo v uvodu izpostavljeno, spremenjene določbe glede davčnih stopenj.

Črtan je 125. člen ZDoh-1, ki je določal stopnjo akontacije dohodnine od dobička iz kapitala, zato je dodano novo poglavje: VII.A STOPNJA DOHODNINE IN OBVEZNOST PLAČEVANJA DOHODNINE OD OBRESTI, DIVIDEND IN DOBIČKA IZ KAPITALA.

Novi 126.a člen ZDoh-1-1D določa stopnjo dohodnine od obresti, od dividend in od dobička iz kapitala in se glasi:

"(1) Od obresti, dividend in dobička iz kapitala se dohodnina izračuna in plača od davčne osnove, ugotovljene v skladu z določbami poglavij III.4.3. in III.4.4. ter III.5., po stopnji 20 odstotkov in se šteje kot dokončen davek.

(2) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se stopnja dohodnine od dobička iz kapitala znižuje vsakih pet let imetništva kapitala in znaša po dopolnjenih:

1. petih letih imetništva kapitala: 15 odstotkov,
2. desetih letih imetništva kapitala: 10 odstotkov,
3. 15 letih imetništva kapitala: 5 odstotkov,
4. 20 ali več letih imetništva kapitala: 0 odstotkov."

Navedeno se upošteva za odsvojitve nepremičnin, ki so opravljene od 1. januarja 2006 dalje.