

DOHODEK IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

Pojasnilo DURS, št. 42406-10006/2005, 5. 1. 2006

Zavezanec sprašuje, kako urediti oddajanje v najem poslovno-stanovanjske hiše, ki so jo po smrti zapustnika dedovali štirje dediči, vsak do 1/4. Z najemniki poslovnih prostorov v navedeni hiši bodo po pravnomočnosti sklepa o dedovanju sklenili nove najemne pogodbe oziroma anekse k obstoječim. Najemniki poslovnih prostorov jim bodo mesečno nakazovali najemnino (vsakemu solastniku 1/4) in za vse najemodajalce izračunavali in plačevali akontacijo dohodnine, to pa je po njegovem mnenju nepraktično. Zato predlaga, da bi solastnika, ki živi v tej hiši, drugi trije solastniki pooblastili za upravljanje hiše oziroma skupnega premoženja, tako da bi pooblaščenec sklenil pogodbo z najemniki poslovnih prostorov v svojem imenu in za račun solastnikov, odprl poseben račun za zbiranje najemnine, iz katerega bi se med letom plačevale vse obveznosti v zvezi s hišo. Po koncu koledarskega leta bi prejeto najemnino, vlaganja v hišo in druge stroške v zvezi s hišo pooblaščenec razdelil na vse solastnike v enakih delih, ki bi jih nato solastniki prijavili v svojih dohodninskih napovedih. O izvedeni porazdelitvi prejete najemnine bi se poslalo obvestilo pristojnim davčnim uradom solastnikov.

Glede na navedbe predpostavljamo, da so poslovni prostori oddani v najem osebam, ki veljajo za plačnike davka, zato je pojasnilo pripravljeno v tem smislu. V nadaljevanju pojasnjujemo:

Po določbi prvega odstavka 303. člena Zakona o davčnem postopku – ZDavP-1 (Uradni list RS, št. 25/05 – UPB1, 96/05 – ZRTVS1, 100/05 – odločba US in 109/05) akontacijo dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja 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.

V skladu s prvim odstavkom 19. člena ZDavP-1 velja za plačnika davka pravna oseba, združenje oseb brez pravne osebnosti, in fizična oseba, ki opravlja dejavnost, ki izplača dohodek, od katerega se v skladu s tem zakonom ali zakonom o obdavčevanju izračunava, odteguje in plačuje davčni odtegljaj. V četrtem odstavku navedenega člena je določeno: velja, da je oseba, določena v prvem odstavku tega člena, dohodek izplačala, kadar jo dohodek bremeni, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje najemodajalec. Kadar zavezanec, ki dosega dohodek z oddajanjem premoženja v najem, ne uveljavlja stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, lahko uveljavlja normirane stroške v višini 40 odstotkov od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem.

Stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, lahko davčni zavezanec uveljavlja v napovedi za odmero dohodnine.

Akontacija dohodnine od dohodkov iz oddajanja nepremičnin in premičnin v najem se izračuna in plača v višini 25 odstotkov davčne osnove.

Navedeno pomeni, da mora plačnik davka (najemnik) za vsakega najemodajalca izračunati in plačati akontacijo dohodnine na podlagi davčnega obračuna, ne glede na to, ali je bila najemna pogodba sklenjena s pooblaščenecem (v svojem imenu za račun pooblastiteljev) ali s samimi lastniki nepremičnine.

Četrty odstavek 16. člena Zakona o dohodnini – ZDoh-1 (Uradni list RS, št. 70/05 – UPB2 in 115/05) namreč določa: če je pravica do dohodka prenesena na drugo osebo, velja, da

je prejemnik tega dohodka oseba, ki je navedeno pravico prenesla, razen kadar je hkrati opravljen tudi neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Glede odprtja posebnega računa, na katerem bi se med letom zbirala prejeta najemnina, vam pojasnujemo, da morajo po določbi 67. člena ZDavP-1 pravne in druge osebe, fizične osebe, ki opravljajo dejavnost, upravni in drugi državni organi in organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil plačila za dobavljeno blago in opravljene storitve in druga plačila prejemnikom nakazovati na njihove transakcijske račune, odprte pri izvajalcih plačilnega prometa. Plačila za dobavljeno blago in opravljene storitve in druga plačila se ne nakazujejo na transakcijske račune, če so to plačila v manjših zneskih ali če je drugače zagotovljena evidenca o teh plačilih, to pa podrobneje določa Pravilnik o primerih, v katerih se plačila za dobavljeno blago in opravljene storitve ter druga plačila ne nakazujejo na transakcijske račune (Uradni list RS, št. 140/04).

Drugi člen navedenega Pravilnika določa:

1. Osebi iz prvega odstavka 67. člena ZDavP-1 ni treba na transakcijski račun fizične osebe nakazati:
 1. dohodkov iz delovnega razmerja iz 25. člena Zakona o dohodnini – ZDoh-1 (Uradni list RS, št. 70/05-UPB2);
 2. dohodkov, ki so v skladu z 20. členom ZDoh-1 izvzeti iz obdavčitve z dohodnino;
 3. dividend in obresti, ki ne presegajo 30.000 tolarjev;
 4. nadomestil, izplačanih predsedniku in članom volilnih odborov ter njihovim namestnikom za opravljanje funkcije v skladu s predpisi, ki urejajo volitve;
 5. prejemkov od kmetijskih pridelkov, gozdnih plodov, industrijskih in drugih odpadkov ter izdelkov domače in umetne obrti, ki ne presegajo 30.000 tolarjev.
2. Kadar je oseba iz prvega odstavka 67. člena ZDavP-1 (v nadaljevanju: izplačevalec dohodka) fizična oseba, ki opravlja dejavnost, ji plačila za dobavljeno blago in opravljene storitve ni treba nakazati na transakcijski račun pravne osebe ali fizične osebe, ki opravlja dejavnost, če posamično plačilo ne presega 100.000 tolarjev.
3. Kadar je izplačevalec dohodka pravna oseba, ji plačila za dobavljeno blago in opravljene storitve, ki jih izplačuje, ni treba nakazati na transakcijski račun pravne osebe, ki opravlja dejavnost, ali fizične osebe, ki opravlja dejavnost, če posamično plačilo ne presega 100.000 tolarjev.

Iz navedenih zakonskih določb in določb Pravilnika izhaja, da v navedenem primeru lahko najemodajalci plačila najemnine nakazujejo le na transakcijske račune najemodajalcev, odprte pri izvajalcih plačilnega prometa.

V zvezi z vašim predlogom, da se po koncu koledarskega leta vsa prejeta najemnina, stroški vlaganja v hišo in drugi stroški v zvezi z hišo porazdelijo na vse solastnike v enakih delih, ki bi jih solastniki nato napovedali v svojih dohodninskih napovedih, o izvedeni porazdelitvi prejetih najemnin pa bi obvestili pristojne davčne urade, kamor sodijo solastniki, pa pojasnujemo:

Pravne osebe, združenja oseb, ki so brez pravne osebnosti, in fizična oseba, ki opravlja dejavnost, ki so hkrati plačniki davka, in druge pravne osebe, združenja oseb, ki so brez pravne osebnosti, in fizične osebe, ki opravljajo dejavnost, morajo davčnemu organu dostaviti podatke, potrebne za pobiranje dohodnine, vključno s podatki, ki zadevajo dohodke, oproščene dohodnine, na določanje davčne osnove in na uveljavljanje davčnih olajšav ter na identifikacijo zavezanca za davek in zavezanca za dajanje podatkov (prvi odstavek 319. člena ZDavP-1). Osebe, zavezane za dajanje podatkov, morajo podatke iz

tega člena dostaviti davčnemu organu in davčnemu zavezancu do 31. januarja tekočega davčnega leta za preteklo davčno leto (četrty odstavek 319. člena ZDavP-1).

Iz navedenega lahko povzamemo, da je najemodajalec (plačnik davka) zavezan opraviti izračun in plačilo akontacijo dohodnine na podlagi davčnega obračuna za vsakega najemodajalca posebej. Plačila najemnine pa se nakazujejo na transakcijske račune najemodajalcev.

Najemodajalci morajo do 31. januarja tekočega davčnega leta za preteklo davčno leto davčnemu organu dostaviti podatke o dohodku iz oddajanja premoženja v najem za vsakega najemodajalca posebej, ti pa morajo te dohodke napovedati v svoji dohodninski napovedi do 31. marca tekočega leta za preteklo leto. Navedeni podatki morajo biti dostavljeni tudi zavezancem (najemodajalcem).