

VALORIZACIJA VREDNOSTI KAPITALA PRI OBDAVČEVANJU DOBIČKA IZ KAPITALA – PRI ODSVOJITVI NEPREMIČNIN (VELJA DO 31. 12. 2006)

Pojasnilo DURS, št. 42102-4/2006, 4. 4. 2006

V Uradnem listu RS, št. 34/06, je bil dne 31. 3. 2006 objavljen Pravilnik o načinu valorizacije vrednosti kapitala pri obdavčevanju dobička iz kapitala po ZDoh-1 (v nadaljevanju: pravilnik), ki je začel veljati dne 1. aprila. Pravilnik določa način valorizacije nabavne vrednosti kapitala iz prvega odstavka 86. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 21/06 – UPB3) in investicij in stroškov vzdrževanja iz 1. točke šestega odstavka 91. člena ZDoh-1.

Nabavna vrednost kapitala iz prvega odstavka 86. člena ZDoh-1 se za čas od koledarskega leta pridobitve kapitala do koledarskega leta odsvojitve kapitala uskladi s koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, če je bila odsvojitev opravljena po preteku enega leta od leta pridobitve.

Vrednost investicij in stroškov vzdrževanja iz 1. točke šestega odstavka 91. člena ZDoh-1 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 Republiki 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, ko je imel zavezanec kapital v lasti, v letu pridobitve oziroma preostanku leta, ko je bila investicija dokončana ali so stroški vzdrževanja nastali, in v letu odsvojitve, odvisno od tega, ali je zavezanec kapital imel v lasti manj kakor šest mesecev oziroma več kakor šest mesecev v koledarskem letu.

Koeficient rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji za posamezno koledarsko (davčno) leto iz 2. in 3. člena tega pravilnika se ugotovi na podlagi letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji za mesec december tekočega leta v primerjavi z mesecem decembrom prejšnjega leta po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Ne glede na prejšnji odstavek se, če je imel davčni zavezanec kapital v letu odsvojitve v lasti več kakor šest mesecev in mora oddati napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh od odsvojitve kapitala, koeficient rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji za leto odsvojitve ugotovi na podlagi zadnjega objavljenega letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Pomembno je torej:

- nabavna vrednost kapitala se uskladi, če je bila odsvojitev opravljena po preteku enega leta od leta pridobitve;
- vrednost investicij in stroškov vzdrževanja se uskladi, če je bila investicija dokončana oziroma so stroški vzdrževanja nastali vsaj eno koledarsko leto pred odsvojitvijo nepremičnine;
- pri določitvi koeficienta se upošteva število mesecev, ko je imel zavezanec kapital v lasti v posameznem letu;
- koeficient rasti cen se ugotovi na podlagi letnega indeksa rasti cen za mesec december tekočega leta v primerjavi z mesecem decembrom prejšnjega leta;
- če je imel davčni zavezanec kapital v letu odsvojitve v lasti več kakor šest mesecev in mora oddati napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh od

odsvojitve kapitala, se koeficient ugotovi na podlagi zadnjega objavljenega letnega indeksa rasti cen življenjskih potrebščin.

Podatke o indeksih cen rasti življenjskih potrebščin v Republiki Slovenji objavlja Statistični urad Republike Slovenije. Na njihovih spletnih straneh na naslovu www.stat.si/indikatorji_preracun_inflacija.asp, lahko podatke o letnem indeksu – stopnji inflacije za poljubno obdobje, ki upošteva indeks cen življenjskih potrebščin, hitro najdemo, v pomoč pa navajamo tabelo za izračun in dva primera.

Stopnja inflacije, izračunana na podlagi rasti cen življenjskih potrebščin

Zavezanec ima kapital v lasti v letu pridobitve oziroma preostanku leta, ko je bila investicija dokončana ali so stroški vzdrževanja nastali		Odsvojitvev kapitala v prvi polovici leta 2006* (manj kakor 6 mesecev v letu)
2002	Več kakor 6 mesecev v letu	18,6 % ali indeks 118,6
	Manj kakor 6 mesecev v letu	11,1 % ali indeks 111,1
2003	Več kakor 6 mesecev v letu	11,1 % ali indeks 111,1
	Manj kakor 6 mesecev v letu	5,7 % ali indeks 105,7
2004	Več kakor 6 mesecev v letu	5,7 % ali indeks 105,7
	Manj kakor 6 mesecev v letu	2,0 % ali indeks 102,0
2005	Več kakor 6 mesecev v letu	2,0 % ali indeks 102,0
	Manj kakor 6 mesecev v letu	Ni valorizacije

* Za odsvojitve v posameznih mesecih v drugi polovici leta 2006 in naprej bomo tabele pripravljali in objavljali vsak mesec sproti.

Primeri

1. Nepremičnina je bila pridobljena v marcu 2002 za 10,000.000 tolarjev, odsvojena pa v februarju 2006. V aprilu 2004 je bila na nepremičnini dokončana investicija v vrednosti 1,000.000 tolarjev.

Odsvojitve nepremičnine je bila opravljena po enem letu od pridobitve. V letu pridobitve (2002) jo je imel zavezanec v lasti več kakor 6 mesecev, v letu odsvojitve pa manj kakor 6 mesecev, zato se valorizacija opravi za prvo leto v celoti, za leto odsvojitve pa se valorizacija ne upošteva. Tako se nabavna vrednost nepremičnine valorizira s koeficienti za leta 2002, 2003, 2004 in 2005. Nabavna vrednost se pomnoži s faktorjem 1,186, tako da znaša valorizirana vrednost 11,860.000 tolarjev.

Tudi investicija je bila dokončana vsaj eno koledarsko leto pred odsvojitvijo nepremičnine, zato se tudi njena vrednost valorizira. Dokončana je bila v aprilu, torej je imel zavezanec nepremičnino z dokončano investicijo v lasti več kakor 6 mesecev v letu 2004. Zato se za valorizacijo investicije upoštevata koeficienta za leti 2004 in 2005. Vrednost investicije se torej pomnoži z indeksom 1,057, tako da znaša valorizirana vrednost 1,057.000.

2. Nepremičnina je bila pridobljena v juliju 2002, odsvojena bo v avgustu 2006. Na nepremičnini je bila v septembru 2005 dokončana investicija.

Odsvojitve nepremičnine je bila opravljena po enem letu od pridobitve. V letu pridobitve (2002) jo je imel zavezanec v lasti manj kakor 6 mesecev, v letu odsvojitve pa več kakor 6 mesecev, zato se valorizacija za prvo leto ne opravi, za leto odsvojitve pa se valorizacija upošteva, uporabi se zadnji objavljeni letni indeks rasti cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Tako se nabavna vrednost nepremičnine valorizira s koeficienti za leta 2003, 2004, 2005. Indekse za leto 2006 bomo objavljali vsak mesec sproti.

V obravnavanem primeru investicija ni bila dokončana vsaj eno koledarsko leto pred odsvojitvijo nepremičnine, zato se njena vrednost ne valorizira.