

OBDAVČITEV KAPITALSKEGA DOBIČKA PRI PODARITVI STANOVANJA SINU

Pojasnilo DURS, št. 4224-22/2006, 11. 9. 2006

Zavezanec navaja, da je septembra leta 2002 kupil enosobno stanovanje, v katerem živi in je od nakupa dalje tudi stalno prijavljen sin, ki mu želi sedaj omenjeno stanovanje tudi podariti. Pri tem pa se je soočil z odmero dohodnine od dobička iz kapitala, čeprav je to darovanje po I. dednem razredu in ne za prodajo. Podarjena vrednost bi bila enaka vrednosti nakupa in vloženih sredstev v obnovo stanovanja (z dokazili). Pri tem izpostavlja vprašanje:

- 1. Ali lahko za oprostitev plačila dohodnine od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja, uveljavlja 2. alineo 5. točke obrazca MF-DURS, obr. DOHKAP, št. 5, da stanovanje ni bilo namenjeno opravljanju dejavnosti oziroma ni bilo oddano v najem, saj sin najemnine ne plačuje.**

Oprostitev plačila dohodnine lahko uveljavlja le, če je v stanovanju prebival in bil tam stalno prijavljen tudi on sam – lastnik stanovanja.

Oprostitev namreč velja le za odsvojitve stanovanja ali stanovanjske hiše – ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem –, v katerem je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in ga je imel v lasti ter je tam dejansko prebival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo. Izpolnjeni morajo torej biti trije pogoji: odsvaja ga lastnik, ki je imel tam prijavljeno prebivališče in je tam dejansko prebival.

- 2. Ali je zavezanec dohodnini od dobička iz kapitala, v kakšnem odstotku in od katere vrednosti, če je bilo stanovanje kupljeno za 10,5 milijona SIT in bo z dokazljivimi stroški za obnovo darovano po ocenjeni vrednosti 11 milijonov SIT?**

Zavezanec za ugotavljanje davka od dobička iz kapitala je, vendar mu, če so napisani podatki točni, davka ne bo treba plačati.

Dobiček se ugotavlja kot razlika med valorizirano nabavno vrednostjo nepremičnine, kamor se vštevajo tudi stroški in investicije, in med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi. Če je zavezanec nepremičnino kupil septembra leta 2002 za 10,5 milijonov tolarjev in bo z dokazljivimi stroški za obnovo darovano po ocenjeni vrednosti 11 milijonov tolarjev (in ta cena ustreza vrednosti nepremičnine), mu ne bo treba plačati dobička, saj ne bo izkazane osnove za dobiček. Drugače davčna stopnja znaša za prvih pet let lastništva 20 odstotkov od dobička.

Če je nepremičnina vredna več kakor 11 milijonov tolarjev in bi nastal dobiček, bi lahko v skladu s 93. členom Zakona o dohodnini – ZDoh-1 (Uradni list RS, št. 59/06 – UPB4, 69/06 – odl. US) uveljavljali odlog ugotavljanja davčne obveznosti pri dobičku iz kapitala, saj bi kot davčni zavezanec podarili kapital otroku. Ko bi sin nekoč pozneje odtujil stanovanje, bi se dobiček v skladu z ZDoh-1 ugotavljal njemu.