

DOHODEK IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM IN UVELJAVLJANJE DEJANSKIH STROŠKOV

Pojasnilo DURS, št. 4218-19/2006, 13. 9. 2006

Zavezanec navaja, da je nerezident Republike Slovenije, ki v Sloveniji dosega dohodek iz oddajanjem premoženja (nepremičnine – stanovanja) v najem. Navedeno nepremičnino oddaja v najem pravni, pa tudi fizični osebi. Pri tem se mu postavlja vprašanje, kako uveljavljati stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja (v nadaljevanju: dejanski stroški), če:

- dohodek dosega pri pravni osebi in akontacijo dohodnine od navedenega dohodka izračuna pravna oseba (najemodajalec) kot davčni odtegljaj v obračunu davčnega odtegljaja,
- navedeni dohodek izplača fizična oseba najemodajalec, ki ni plačnik davka in akontacijo dohodnine od navedenega dohodka ugotovi davčni organ na podlagi njegove napovedi.

Razpolaga le z enim računom, s katerim želi zniževati davčno osnovo tako takrat, ko dohodek izplačuje pravna oseba, kakor takrat, ko dohodek izplačuje fizična oseba. V nadaljevanju pojasnjujemo:

Način uveljavljanja dejanskih stroškov je urejen v 305. členu Zakona o davčnem postopku – ZDavP-1 (Uradni list RS, št. 21/06 – UPB2 in 58/06 – popr.), tako za primer, ko dohodek izplačuje pravna oseba, kakor tudi za primer, ko dohodek izplačuje fizična oseba.

Če dohodek iz oddajanja premoženja v najem izplačuje pravna oseba, lahko uveljavlja nerezident dejanske stroške v 30 dneh od izplačila dohodka pri davčnem uradu, pri katerem je s pisnim zahtevkom vpisan v davčni register.

Iz navedenega izhaja: ko dohodek izplačuje pravna oseba, ni možno predložiti zahtevka, s katerim bi se zmanjšala davčna osnova celotnega dohodka, temveč le za dohodke, ki so izplačani, po koncu investicije oziroma izstavitvi računa, in to tako, da se ob vsakokratnem izplačilu dohodka predloži nov zahtevek do izteka davčnega leta.

Kadar nekdo prejema dohodek iz naslova oddajanja premoženja v najem za več mesecev v letu od fizične oseba, je treba vložiti napoved v 15 dneh po poteku časa, za katerega je bilo dano premoženje v najem, vendar najpozneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto.

V tej napovedi lahko rezidenti in nerezidenti uveljavljajo normirane ali dejanske stroške. To pomeni, da neizkoriščeni del stroškov lahko uveljavlja v navedeni napovedi, če so ti višji od 40 odstotkov normiranih stroškov.

Pripominjamo, da sta na spletni strani DURS objavljena »Zahtevek za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja« in »Napoved za odmero akontacije dohodnine iz oddajanja premoženja v najem«. Posredujemo povezavi do navedenih obrazcev, ki jih je možno iztiskati in uporabiti za uveljavitev dejanskih stroškov in za izpolnitev davčnih obveznosti:

http://www.durs.gov.si/index.php?id=8656&no_cache=1

http://www.durs.gov.si/index.php?id=8662&no_cache=1.