

DOHODKI IZ PREMOŽENJA IN ZDOH-2

Pojasnilo DURS, št. 4217-2/2006, 6. 12. 2006

Zavezanec navaja, da se z novim Zakonom o dohodnini – ZDoh-2 kaže problem v zvezi z zatečenim stanjem pri fizičnih osebah, ki oddajajo nepremičnine v najem. Po sedaj veljavnem Zakonu o dohodnini – ZDoh-1 so bile fizične osebe, ki oddajajo premoženje v najem, v določenih primerih opredeljene kot fizične osebe, ki opravljajo dejavnost, in so na tej podlagi ugotavljale davčno osnovo z upoštevanjem normiranih odhodkov oziroma z upoštevanjem dejanskih prihodkov in odhodkov. Po novem ZDoh-2 velja oddajanje nepremičnin (premoženja) v najem za opravljanje dejavnosti izključno takrat, ko fizična oseba ta dohodek dosega v okviru organiziranega podjetja oziroma organizirane dejavnosti. Prosi nas za pojasnilo glede obravnave davčnih zavezancev v davčnem letu 2007, katerih dohodek iz oddajanja premoženja v najem se je v letu 2006 obravnaval kot dohodek iz dejavnosti in ni bil dosežen v okviru organiziranega podjetja oziroma organizirane dejavnosti. V zvezi z navedenim pojasnjujemo:

Z novim Zakonom o dohodnini – ZDoh-2 (Uradni list RS, št. 117/06) se je spremenila opredelitev dohodka iz dejavnosti glede na Zakon o dohodnini – ZDoh-1 (Uradni list RS, št. 59/06 – UPB4 in 69/06 – odločba US).

V skladu s tretjim odstavkom 47. člena ZDoh-2 za dohodek iz dejavnosti ne velja dohodek iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjske pravice, določen v III.5 poglavju ZDoh-2, če ga ne dosega fizična oseba v okviru svojega organiziranega podjetja oziroma organizirane dejavnosti.

Iz navedenega izhaja, da je izključitev dohodkov iz dejavnosti obvezna, če se dohodki ne dosega v okviru organiziranega podjetja oziroma organizirane dejavnosti. Da je podjetje oziroma dejavnost organizirana, velja takrat, ko je podjetje oziroma dejavnost vpisana v ustrezen register po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, oziroma je dejavnost priglašena v drug predpisani register oziroma evidenco po drugih predpisih.

Davčni zavezanci, katerih dohodki iz oddajanja premoženja v najem ali iz prenosa premoženjske pravice so se v davčnem letu obravnavali kot dohodki iz dejavnosti, v davčnem letu 2007 pa v skladu z ZDoh-2 ne bodo mogli imeti takšne obravnave, lahko:

- ustanovijo organizirano podjetje v skladu z ZGD-1 oziroma dejavnost registrirajo v skladu z veljavnimi predpisi; tako se bodo navedeni dohodki tudi v davčnem letu 2007 obravnavali kot dohodki iz dejavnosti;
- v davčni register prijavijo spremembo, da se dohodki iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjskih pravic ne obravnavajo kot dohodki iz dejavnosti; tedaj se bodo navedeni dohodki v skladu z ZDoh-2 obravnavali kot dohodki iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjske pravice iz poglavja III.5 ZDoh-2, če so to po vsebini tovrstni dohodki.