

DAVČNA OBRAVNAVA DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

Pojasnilo DURS, št. 4218-8/2007, 20. 9. 2007

Zavezanec navaja, da sta z ženo solastnika stanovanja, ki ga ne uporabljata, zato sta se odločila, da ga oddata v najem. Ker ima žena nižje dohodke, sta se dogovorila, da bo stanovanje oddala v najem ona in bo tudi dohodke iz tega naslova prejela le ona. Najemna pogodba je sklenjena le med ženo in najemnikom.

Zavezanec sprašuje, kdo se v navedenem primeru šteje za prejemnika dohodka, ali samo žena ali oba.

V nadaljevanju pojasnujemo:

Čeprav je v najemni pogodbi kot najemodajalka navedena le žena, se šteje, da sta prejemnika dohodka iz tega naslova oba, ker sta oba lastnika premoženja, ki je vir dohodka, in sicer v sorazmerju glede na lastniški delež v premoženju (stanovanju), ki se oddaja v najem.

Peti odstavek 16. člena Zakona o dohodnini – ZDoh-2 (Uradni list RS št. 117/06, 33/07 – odl. US: U-I-198/05-12, 45/07 – odl. US: U-I-260/04-28) določa, da če je pravica do dohodka prenesena na drugo osebo, se šteje, da je prejemnik tega dohodka oseba, ki je navedeno pravico prenesla, razen če je hkrati opravljen neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom določeno drugače.

V obrazložitvi k prej navedenemu členu je v Poročevalcu št. 101/06 pojasnjeno, da je z navedenim členom določeno pravilo, ki preprečuje prenos dohodkov na druge osebe, kar lahko pomeni ugodnejšo davčno obravnavo oseb z veliko premoženja oziroma visokimi dohodki. Tako je s tem splošnim pravilom določeno, da se, če je pravica do dohodka prenesena na drugo osebo, šteje da je prejemnik tega dohodka oseba, ki je navedeno pravico prenesla, razen če je hkrati opravljen neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo.

Ker sta oba lastnika premoženja (stanovanja), ki je vir dohodka, tudi dohodek, ki ga prinaša navedeno premoženje, pripada obema, v sorazmerju z lastniškim deležem v premoženju.