

GRADNJA NEPREMIČNIN ZA TRG IN OBDAVČITEV Z ZORNEGA KOTA ZDOH-2

Pojasnilo DURS, št. 4210-196/2007, 24. 9. 2007

Zavezanec navaja, da sta dve fizični osebi podedovali zemljišče, na katerem načrtujeta zgraditi 12 stanovanj. Po končani gradnji nameravata 10 stanovanj prodati. Pred začetkom gradnje se nameravata registrirati za namene DDV. Zanima ga, ali se prodaja 10 stanovanj, pridobljenih z graditvijo, ki jo je izvajal zavezanec sam, z zornega kota ZDoh-2 obravnava in obdavčuje kot dohodek, dosežen z opravljanjem dejavnosti, ali kot dobiček iz kapitala. Odgovor:

Gradnja nepremičnin za trg je opravljanje pridobitne dejavnosti, zato je obdavčitev dohodkov odvisna od statusno pravne oblike, v kateri se ta dejavnost opravlja. Dohodki so obdavčeni z davkom od dohodkov pravnih oseb (za gospodarske družbe) ali z dohodnino kot dohodek iz dejavnosti (za organizirana podjetja).

Po Zakonu o gospodarskih družbah je pridobitna dejavnost vsaka dejavnost, ki se opravlja **na trgu zaradi pridobivanja dobička**, v okviru gospodarske družbe ali organiziranega podjetja (3. člen ZGD-1 (Uradni list RS, št. 42/06, 60/06)). Zavezanec navaja, da se bo fizična oseba pred začetkom gradnje nepremičnin registrirala za namene DDV, **torej bo neodvisno opravljala gospodarsko dejavnost**, ne glede na namen in rezultat opravljanja te dejavnosti (5. člen ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06)).

Če fizična oseba v opisanem primeru svoje gospodarske dejavnosti, to je gradnje nepremičnine za trg, ne bo registrirala, se bo to štelo **za opravljanje dela na črno**. Prvi odstavek 3. člena Zakona o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno – ZPDZC (Uradni list RS, št. 12/07 – UPB1) namreč določa, da se za delo na črno šteje tudi opravljanje dejavnosti ali dela, če posameznik opravlja dejavnost ali delo in **ni vpisan ali priglašen, kakor to določa ta ali drugi zakon**.