

NAPOVED ZA ODMERO AKONTACIJE DOHODNINE OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

Pojasnilo DURS, št. 4210-498/2007, 20. 12. 2007

Davčni zavezanci, ki so v letu 2007 dosegli dohodek iz naslova oddajanja premičnega in nepremičnega premoženja v najem, morajo **najpozneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto**, vložiti [napoved za odmero akontacijo dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem](#).

V nadaljevanju so podani odgovori na najbolj pogosta vprašanja, ki bodo v pomoč davčnim zavezancem:

1. Kdo je dolžan vložiti navedeno napoved?

Napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem mora vložiti davčni zavezanec (najemodajalec – fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti), če mu je dohodek iz oddajanja premoženja v najem izplačala oseba, ki ni plačnik davka (npr. fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti; pravna oseba iz tujine).

2. Ali so etažni lastniki, ki oddajajo v najem hišniško stanovanje oziroma skupne prostore v najem, dolžni vložiti navedeno napoved do 15. januarja?

To je odvisno od tega, komu so t.i. hišniška stanovanja oziroma skupni prostori oddani v najem, se pravi ali osebi, ki se šteje za plačnika davka (npr. pravni osebi ali fizični osebi, ki opravlja dejavnost) ali fizični osebi.

Če pravna oseba (najemnik) od fizičnih oseb – etažnih lastnikov – najame skupne prostore oziroma dele večstanovanjske hiše in:

- pri takem oddajanju v najem posreduje upravnik večstanovanjske hiše,
- najemnik s pogodbo dogovorjen znesek plačila nakaže upravniku večstanovanjske hiše, ta pa nato etažnim lastnikom izplačuje dohodek iz oddajanja v najem, in
- najemnik ob vsakem izplačilu dogovorjenega zneska ne pozna in ne more poznati vsakokratnega upravičenca do dohodka (tj. nima neposrednega dostopa do teh podatkov), temveč ima tekoče podatke o etažnih lastnikih večstanovanjske hiše upravnik,

se za plačnika davka šteje upravnik večstanovanjske hiše in ne najemnik. Plačnik davka lahko pooblasti drugo osebo, da v njegovem imenu izpolni obveznosti plačnika davka. Za ravnanje druge osebe odgovarja plačnik davka, kot da bi obveznost izpolnjeval sam.

V tem primeru etažni lastniki **niso dolžni vložiti napovedi za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem**. Plačnik davka je namreč dolžan za davčnega zavezanca (najemodajalca) izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot akontacijo dohodnine od navedenega dohodka. Šteje se, da je plačnik davka, ki je odtegnil davčni odtegljaj, davčni odtegljaj odtegnil v breme dohodka davčnega zavezanca.

V teh primerih, bo dohodek iz oddajanja premoženja v najem vključen v informativni izračun dohodnine za davčnega zavezanca na podlagi podatkov izplačevalca, ki jih mora zavezanec za dajanje podatkov posredovati davčni upravi do 31. januarja 2008, prav tako pa tudi davčnim zavezancem (najemodajalcem – etažnim lastnikom).

Spodnje pojasnilo ne velja za leto 2010 (glej pojasnilo [Dohodek iz oddajanja hišniškega stanovanja v najem](#))

Če je najemnik fizična oseba, se upravnik večstanovanjske hiše ne šteje za plačnika davka, ne glede na to, da najemniki s pogodbo dogovorjen znesek plačila najemnine nakažejo upravniku večstanovanjske hiše, ki ga slednji nato izplača etažnim lastnikom. V tem primeru je davčni zavezanec (najemodajalec – etažni lastniki) dolžan sam vložiti napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem najpozneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto. Na podlagi te napovedi bo davčni organ izdal odločbo o višini akontacije dohodnine od tega dohodka.

Če bo ugotovljeno, da znesek akontacije dohodnine ne presega 10 evrov, se davek po določbi prvega odstavka 50. člena ZDavP-2, ne bo odmeril, in odločba o odmeri davka ne bo izdana.

Kljub temu, da (po določbi četrtega odstavka 44. člena ZDavP-2) davčna obveznost v tem primeru preneha, pa bo napovedani znesek dohodka iz oddajanja premoženja v najem vključen v informativni izračun dohodnine za leto 2007.

3. Fizična oseba, ki opravlja dejavnost, oddaja študentom v najem stanovanje. Ali mora dohodek iz oddajanja premoženja v najem vključiti v davčni obračun ali mora ta dohodek napovedati do 15. januarja?

Če dohodek iz oddajanja premoženja v najem ni dosežen v okviru organiziranega podjetja oziroma organizirane dejavnosti, tak dohodek ne bo vključen v dohodek iz dejavnosti. To pomeni, da je fizična oseba, ki opravlja dejavnost, v teh primerih dolžna vložiti napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem do 15. januarja.

4. Fizična oseba oddaja stanovanje v najem Študentskim domovom. Ali je potrebno v tem primeru vložiti napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem?

Za obdobje, ko se dohodek iz oddajanja stanovanja v najem dosega na podlagi najemna pogodbe, sklenjene med fizično osebo – najemodajalcem in Študentskimi domovi, najemodajalec ni dolžan vložiti napovedi do 15. januarja. Študentski domovi namreč od tega dohodka izračunajo, odtegnejo in plačajo davčni odtegljaj kot akontacijo dohodnine.

Za obdobje, ko najemna pogodba ni sklenjena s Študentskimi domovi, ampak s samim študentom, je zavezanec ta dohodek dolžan napovedati sam in sicer v 15 dneh po poteku časa, za katerega je bilo dano premoženje v najem, vendar najpozneje do 15. januarja.

5. Kaj se šteje za premoženje?

Po III. 5. poglavju (Dohodek iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjske pravice) se kot premoženje štejejo nepremičnine kot tudi premičnine.

Najbolj pogoste oblike nepremičnin, ki se oddajajo v najem so npr.: stanovanja, hiše, zemljišča, parkirni prostori, fasade na katerih se oglašuje, ...

Med tem, ko je dohodek dosežen z oddajanjem nepremičnin načeloma vedno obdavčen, je dohodek dosežen z oddajanjem premičnin obdavčen le izjemoma. Tako so obdavčeni le dohodki doseženi z oddajanjem opreme, bivalnika in prevoznih sredstev (npr. letala, avtodomov, camp prikolic, ...) .

6. Kaj se obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem?

Najbolj pogosta oblika dohodka iz oddajanja premoženja v najem so najemnine. Poleg tega pa se kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem obdavčujejo tudi druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, kot npr. odškodnine za

nemožnost uporabe premoženja, nadomestila, premije, obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik.

7. Kaj se ne obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem?

Obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik.

Za obratovalne stroške stanovanjske nepremičnine, ki jih plačuje najemnik, (v smislu prve točke tretjega odstavka 75. člena ZDoh-2), se štejejo individualni obratovalni stroški in skupni obratovalni stroški, kot so določeni v 91. členu Stanovanjskega zakona – SZ (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04). V skladu z osmo alineo prvega odstavka 91. člena SZ mora biti način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemni in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški), določen v najemni pogodbi. Šteje se, da jih je plačal najemnik, če je v najemni pogodbi določeno, katere stroške plačuje najemnik. Prav tako se šteje, da jih je plačal najemnik, če je v najemni pogodbi določeno, kateri stroški bremenijo najemnika in če najemodajalec na tej podlagi razpolaga z računi oziroma dokumentacijo, iz katere je razvidno, da so bremenili najemnika.

8. Od katerih dohodkov iz oddajanja premoženja v najem se dohodnina ne plačuje?

Dohodnine se ne plačuje od:

- dohodka iz oddajanja premoženja v najem, razen od dohodka iz oddajanja opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem,
- materialnih vlaganj najemnika, ki ohranjajo uporabno vrednost kmetijskega in gozdnega zemljišča,
- dohodka preživljanca po pogodbi o dosmrtnem preživljanju,
- dohodka za odstop prostora za izvedbo volitev ali referendumov na državni ali lokalni ravni, izvedenih v skladu z zakonom, če dohodek ne presega 42 evrov.

9. Kje se vloži napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ali pri pristojni davčni izpostavi, kjer se nahaja stanovanje (nepremičnina) ali pri davčnem uradu oziroma izpostavi pri kateri davčni zavezanec vpisan v davčni register?

Napoved se vloži pristojnem davčnem uradu oziroma izpostavi, pri kateri je zavezanec za davek vpisan v davčni register.

10. Kje se dobi obrazec napovedi za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem?

Obrazec »Napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem« si lahko iztiskate iz spletne strani DURS in ga uporabite za izpolnitev davčne obveznosti. Povezava do navedene napovedi: http://www.uradni-list.si/files/RS_-2009-114-05205-OB~P005-0000.PDF.

11. Kdaj se priznajo normirani stroški?

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se zmanjša za normirane stroške v višini 40 %, če ne gre za oddajanje kmetijskega ali gozdnega zemljišča ali za dohodek, ki ga najemnik doseže z oddajanjem premoženja v podnajem.

12. Kaj se šteje za dejanske stroške vzdrževanja premoženja?

Zavezancu se dohodek iz oddajanja premoženja v najem zmanjša za 40 % normirane stroške v vsakem primeru, seveda če ne gre za dohodek, dosežen z oddajanjem kmetijskega ali gozdnega zemljišča ali za dohodek dosežen na podlagi podnajema. Zavezance pa ima možnost, da **namesto normiranih stroškov** uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Na splošno se tako med stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja, vštevajo stroški popravil, potrebnih zaradi ohranjanja nepremičnine v dobrem stanju (npr. beljenje prostorov, zamenjava dotrajanega parketa ali ploščic, popravilo odtokov, zamenjava žlebov, zamenjava razbitih oken). Dejanski stroški se priznajo na podlagi računov.

Kot dejanske stroške vzdrževanja lahko zavezanec uveljavlja tudi dejansko porabljeni sredstva rezervnega sklada za vzdrževanje večstanovanjske stavbe. Zavezancu se prizna znesek njemu pripisanih porabljenih sredstev rezervnega sklada, ki so bila vplačana v zvezi z nepremičnino, oddano v najem, in sicer na podlagi obvestila upravnika, ki nastale stroške vzdrževanja porazdeli med etažne lastnike po vnaprej določenih kriterijih in sestavi razdelilnik oziroma obračun stroškov.