

## **ODPOVED POGODBE O FINANČNEM NAJEMU TER S TEM POVEZANA OBLIKA DOHODKA TER DAVČNA OSNOVA ZA FIZIČNO OSEBO**

**Pojasnilo DURS, št. DT4210-22/2008, 18. 3. 2008**

Zavezanec je izpostavil problem, s katerim se je soočila njegova stranka, leasing hiša. Za lažje razumevanje izpostavljenega problema, je le-tega opisal na konkretnem primeru in tudi podal predlog odgovora oziroma rešitve. Glede na to, da podatki in navedbe, ki nam jih je posredoval, niso zadostovali za podajo odgovorov na vsa vprašanja, je bil pozvan k predložitvi dokumentov v zvezi tem primerom. Na podlagi naknadnih dokazil (pogodbe o leasingu, načrta odplačevanja leasinga, prodajne pogodbo, odločbe upravne enote), ki smo jih prejeli dne 12. 3. 2008, je bilo ugotovljeno, da gre v resnici za drugačen primer, od prvotno predstavljenega, kar je potrdila tudi njegova stranka. Vsled tega, navajamo dejanski primer, tako kot izhaja iz predloženih dokumentov in na katerega sta vezani postavljeni vprašanji. Ob tem pripominjamo, da za sam izračun nismo uporabili, zneskov iz dokumentov.

Iz omenjenih dokumentov tako izhaja, da je leasing hiša kupila predmet leasinga – nepremičnino od prodajalca PF in jo dala v finančni najem leasingojemalcu GL. Vrednost predmeta leasinga je bila **40.000 EUR**. Ob sklenitvi pogodbe o leasingu je leasingojemalec GL plačal leasing hiši polog v višini **12.000 EUR** tako, da je glavnica leasinga znašala **28.000 EUR**. To pomeni, da je leasing hiša financirala nakup nepremičnine v višini **28.000 EUR**. Po določenem času je leasingojemalec naročil leasing hiši, da pogodbeno nepremičnino proda tretji osebi VK. Pravno formalni lastnik nepremičnine (vpisan v zemljiško knjigo) je bila leasing hiša. Terjatev, ki jo je zavezanec izkazoval do leasingojemalca GL, je ob trenutku prodaje nepremičnine tretji osebi VK znašala **24.000 EUR** (še ne zapadli obroki). Nepremičnina je bila tretji osebi VK prodana za **56.000 EUR**. Razlika med terjatvijo do leasingojemalca GL in prodajno vrednostjo nepremičnine je znašala **32.000 EUR** in je pripadala leasingojemalcu – fizični osebi GL, kot izhaja iz pogodbe o leasingu. V zvezi z navedenim se postavljata vprašanji:

1. Kakšno vrsto dohodka je dosegla fizična oseba (leasingojemalec)?
2. Kaj predstavlja davčno osnovo?

### **Add 1)**

V obravnavanem primeru, razlika med terjatvijo do leasingojemalca GL in prodajno vrednostjo nepremičnine (56.000 – 24.000) v višini 32.000 EUR, v skladu z določbo v pogodbi o leasingu\*, pripada leasingojemalcu GL. Ker je v ta znesek vključen tudi polog 12.000 EUR, ki ga je leasingojemalec GL plačal ob sklenitvi pogodbe in mu je sedaj vrnjen, ker ni prišlo do odkupa nepremičnine z njegove strani, se za določitev davčne osnove le ta odšteje od izplačanega razlike. Znesek vračila pologa se ne šteje za njegov dohodek, ker s tem ni doseženo povečanje blaginje leasingojemalca GL, niti v obliki porabe niti v povečanju premoženja. Razlika med 32.000 EUR in 12.000 EUR znaša 20.000 EUR in se šteje za drug dohodek leasingojemalca GL, po 11. točki tretjega odstavka 105. člena Zakona o dohodnini – ZDoh-2 (Uradni list RS, št. 117/06, 90/07 in 10/08).

Kot navaja že sam, opredelitev dohodkov, ki so obdavčeni z dohodnino, temelji na t.i. negativni opredelitvi dohodka. V obdavčitev so zajeti vsi dohodki fizične osebe, ne glede na vrsto, razen tistih, ki so v zakonu posebej navedeni kot oproščeni dohodki oziroma se sploh ne štejejo za dohodek po tem zakonu.

### **Add 2)**

Davčna osnova je, po prvem odstavku 108. člena ZDoh-2, dosežen dohodek v višini 20.000 EUR od katerega se akontacija dohodnine izračuna in plača po stopnji 25 %.

*\* V obravnavanem primeru je določba, ki zavezuje leasigodajalca, da mora presežek kupnine plačati leasingojemalcu v roku 8 dni od prejema kupnine, vsebovana že v pogodbi o leasingu.. Lahko pa to urejajo tudi splošni pogoji pogodbe o finančnem leasingu nepremičnin – za potrošnike, kateri med drugim urejajo obračun razmerja v primeru odstopa od pogodbe. S temi določbami se obvaruje dolžnika pred zlorabo, ko bi upnik prejel stvar, ki je vredna več kot njegova terjatev.*