

DOBIČEK IZ KAPITALA OD PRODAJE NEPREMIČNINE, KI LEŽI V SLOVENIJI

Pojasnilo DURS, št. 42153-48/2008, 20. 1. 2009

Zavezanec navaja, da sta on in njegova soproga britanske narodnosti, vendar v Združenem kraljestvu ne prebivata več, prav tako tam nimata v lasti nobene lastnine. V Sloveniji sta dne 17. 5. 2005 kupila posest ter se mesec dni pred tem, v Slovenijo tudi za stalno preselila. Prebivališče v Sloveniji je njun dom, kjer skupaj z družino stalno prebivata. Njuni otroci obiskujejo lokalno šolo, prav tako imata v Sloveniji registrirano podjetje. Za dovoljenje za začasno prebivanje v Sloveniji sta zaprosila 30. 6. 2005 in si le - to, v skladu z zahtevami, vsakokrat obnovila. Potrdilo o začasnem prebivanju sta dne 13. 7. 2007 obnovila in naj bi bilo veljavno do leta 2012.

V zvezi z navedenim zavezanec sprašuje, kaj se bo s tem potrdilom zgodilo po letu 2012, saj mu je bilo povedano, da naj bi se postopek pridobivanja potrdil oziroma dovoljenj do takrat spremenil. Nadalje zavezanca zanima, ali bosta morala s soprogo potrdilo o začasnem prebivališču ponovno obnoviti ali bosta pridobila dovoljenje za stalno prebivanje ter ali bodo potrdila o začasnem prebivališču in dovoljenja o stalnem prebivališču za osebe s potnimi listi držav članic EU takrat še obstajala?

Pred kratkim sta s soprogo prejela obvestilo davčnega urada, da se štejeta za slovenska davčna zavezanca. Kot je zavezancu znano, naj bi bila oseba, ki po treh letih proda hišo, ki je njeno stalno prebivališče, oproščena vseh davkov od kapitalskih dobičkov, ne glede na dobiček, ki je dosežen s prodajo. Zavezanec prosi za pisno potrditev, da mu v primeru prodaje hiše, od koder se bo z družino preselil na drugo posest v Sloveniji, ni potrebno plačati nobenih davkov, saj je v tej hiši z družino stalno prebival tri leta in pol.

V zvezi z navedenim odgovarjamo:

1. Rezidentski status

Z vidika obdavčitve dohodkov fizičnih oseb v Sloveniji je pomembno, ali se določena oseba za davčne namene šteje za rezidenta oziroma nerezidenta Slovenije. Rezidentski status je pomemben tako pri osebah, ki prihajajo v Slovenijo, kot tudi pri osebah, ki Slovenijo zapuščajo.

Zakon o dohodnini – **ZDoh-1** (Uradni list RS, št. 59/06 – UPB4, 49/06 – ZVPSBNO, 69/06 – odločba US), ki se je pričel uporabljati 1. 1. 2005, kakor tudi Zakon o dohodnini – **ZDoh-2** (Uradni list RS, št. 117/06, 10/08, 78/08 in 125/08), ki se uporablja od 1. 1. 2007 določata, da **rezidenti Slovenije** plačujejo dohodnino od vseh svojih dohodkov, ne glede na to, kje so doseženi (v Sloveniji ali izven Slovenije – t.i. obdavčitev po svetovnem dohodku), **nerezidenti** pa od dohodkov, ki so pridobljeni v Sloveniji.

Davčna obveznost posameznika je torej odvisna od njegovega statusa (rezident, nerezident). Zakon o dohodnini v 6. členu določa pogoje, ki jih mora izpolnjevati fizična oseba, da se šteje za rezidenta Slovenije (uradno prijavljeno stalno prebivališče v Sloveniji, običajno bivališče ali središče svojih osebnih in ekonomskih interesov v Sloveniji, prisotnost v davčnem letu skupno več kot 183 dni).

V primerih, ko rezidentskega statusa ni mogoče vnaprej opredeliti oziroma v primeru, ko ima oseba po dve stalni prebivališči – t.j. v Sloveniji in v tujini, je treba status rezidentstva individualno ugotavljati.

Iz podatkov Davčnega urada XX izhaja, da ima zavezanec status slovenskega rezidenta urejen le za obdobje davčnega leta 2007, za katero je vložili Napoved za odmero dohodnine. Soproga zavezanca pa v Sloveniji v nobenem obdobju, odkar se je preselila v Slovenijo, rezidentskega statusa nima urejenega.

Glede na navedeno predlagamo, da si zavezanec in njegova soproga, svoj rezidentski status formalno uredita pri krajevno pristojnem davčnem uradu. Iz navedb zavezanca namreč izhaja, da oba s soprogo izpolnjujeta pogoje za rezidenta Slovenije.

Posameznik, ki **želi pridobiti mnenje davčnega organa** o svojem rezidentskem statusu ali želi formalno urediti svoj rezidentski status (*vpis statusa v davčni register*), pri pristojnem davčnem uradu vloži vlogo za ugotovitev rezidentskega statusa, kateri priloži izpolnjen vprašalnik "Ugotovitev rezidentskega statusa – prihod v Republiko Slovenijo". Zavezanci vprašalnik, ki davčnemu organu omogoča lažjo presojo dejstev in okoliščin, ki vplivajo na status zavezanca, pridobijo pri davčnem organu ali na spletni strani davčne uprave:

http://www.durs.gov.si/si/fizicne_osebe/dohodnina_za_fizicne_osebe_obrazci/ugotovitev_rezidentskega_statusa/ugotovitev_rezidentskega_statusa_po_zdoh_2_in_po_mednarodnih_pogodbah_o_izogibanju_dvojnega_obdavcevanja/

2. Dovoljenje za prebivanje v Sloveniji

Zakon o tujcih (Uradni list RS, št. 71/08 – UPB5) pri postopkih za pridobitev dovoljenja za bivanje v Sloveniji ločuje med **državljeni tretjih držav** in **državljeni držav članic EU**.

Državljanom tretjih držav je na podlagi delovnega dovoljenja izdano *dovoljenje za začasno prebivanje*, ki se lahko podaljšuje, če imajo veljavno tudi delovno dovoljenje.

Državljan EU, ki pride v Slovenijo z veljavno osebno izkaznico ali veljavnim potnim listom, lahko prebiva na območju Slovenije brez prijave prebivanja tri mesece od dneva vstopa v državo. Če želi na območju Slovenije prebivati dlje kot tri mesece, mora pri upravni enoti, na območju katere prebiva, prijaviti prebivanje.

V skladu z 41. členom Zakona o tujcih, lahko tujec, ki v Sloveniji *neprekinjeno prebiva 5 let*, in so izpolnjeni še drugi s tem zakonom določeni pogoji, **pridobi dovoljenje za stalno prebivanje**. V določenih primerih pa se lahko tujcu izda dovoljenje za stalno prebivanje tudi pred iztekom roka petih let.

Za več informacij v zvezi s tem, predlagamo, da se zavezanec obrne na Upravno enoto, ki je pristojna za navedena vprašanja.

3. Obdavčitev prodaje nepremičnine v skladu s slovensko nacionalno zakonodajo

V primeru odsvojitve nepremičnine je zavezanec kot prodajalec zavezan k plačilu davka na promet nepremičnin v skladu z določbami Zakona o davku na promet nepremičnin, ter hkrati tudi plačilu dohodnine od dobička iz kapitala po določbah Zakona o dohodnini.

Zakon o davku na promet nepremičnin ZDPN-2 (Uradni list RS, št. 117/06), v drugem odstavku 3. člena določa, da je promet nepremičnin vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini. Zavezanec za davek je prodajalec nepremičnine. Lahko pa kupec s pogodbo prevzame obveznost plačila davka na promet nepremičnin in pridobi položaj stranke v postopku.

Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine. Če doseženo plačilo ne ustreza ceni, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, je davčna

osnova vrednost nepremičnine, ugotovljena v odmernem postopku. Davek se od davčne osnove obračuna po stopnji 2 %. Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem uradu, na območju katerega nepremičnina leži.

V primeru prodaje nepremičnine, se bo zavezancu v skladu s 1. točko prvega odstavka 93. člena ZDoh-2 ugotavljal tudi dobiček iz kapitala. ZDoh-2 sicer omogoča oprostitvev plačila dohodnine pri odsvojitvi t.i. »glavnega prebivališča« vendar mora zavezanec izpolnjevati pogoje za oprostitvev. V drugem odstavku 96. člena ZDoh-2 je določeno, da se dohodnine ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše – ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem – **v katerem je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in ga je imel v lasti ter je tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo.** Le ob izpolnjevanju vseh navedenih pogojev je zavezanec upravičen do oprostitve pri plačilu dohodnine od dobička iz kapitala. Kot izhaja iz navedb zavezanca, le - ta v tem času ne izpolnjuje pogoja o 3-letnem obdobju prijavljenega stalnega prebivališča.