

ODDAJANJE SKUPNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

Pojasnilo DURS, št. 42140-4/2009, 4. 3. 2009

Prejeli smo vprašanje zavezanca v katerem navaja, da zakonca oddajata v najem več nepremičnin, ki so bile pridobljene v času trajanja zakonske zveze in predstavljajo skupno premoženje. Dohodek od najema dveh stanovanj prejema žena, od ostalih nepremičnin pa mož. Pri tem je kot lastnik vseh nepremičnin v zemljiški knjigi zaveden mož. Do sedaj je vse obveznosti v zvezi z oddajo stanovanj plačeval mož, sedaj pa bi želela plačevati te obveznosti vsak sam zase od svojega dela dohodka od najema. Pri tem se postavlja vprašanje, kako naj zakonca pravilno prijavita dohodka iz oddajanja nepremičnin, in sicer:

1. Ali zadošča, da najemnino od stanovanj, ki jo prejema žena, v dohodnino prijavi ona?
2. Ali mora za to, da bi najemnino kot dohodek lahko prijavila žena, z možem skleniti kakšno pogodbo in če v kakšni obliki?

V nadaljevanju odgovarjamo:

Ad 1)

Ne glede na to, da je bilo premoženje, ki se oddaja v najem, pridobljeno v času trajanja zakonske zveze, se šteje, da je prejemnik dohodka iz tega naslova mož, ki je kot lastnik vseh nepremičnin zaveden v zemljiški knjigi. To pomeni, da celoten dohodek iz oddajanja premoženja v najem dosega mož in bo ta dohodek pri njemu vključen v letno davčno osnovo za odmero dohodnine.

Peti odstavek 16. člena Zakona o dohodnini – ZDoh-2 (Uradni list RS št. 117/06, 10/08, 78/08 in 125/08) 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 tudi neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom drugače določeno.

V obrazložitvi k prej navedenemu členu je v Poročevalcu št. 101/06 pojasnjeno, da je z navedenim členom določeno pravilo, ki preprečuje prenose 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 v primeru, ko je pravica do dohodka prenesena na drugo osebo, šteje da je prejemnik tega dohodka oseba, ki je navedeno pravico prenesla, razen v primeru, če je hkrati opravljen tudi neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo.

Glede na to, da je lastnik nepremičnin, ki so vir dohodka, mož, tudi dohodek, ki ga prinaša navedeno premoženje, za namene izvajanja ZDoh-2 pripada njemu.

Ad 2)

Da bi se dohodek iz oddajanja stanovanj (premoženja) v najem štel za ženin dohodek, bi moral mož opraviti neomejen in nepreklicen prenos stanovanj, ki so vir dohodka na njo.

Prej navedeni peti odstavek 16. člena ZDoh-2 tudi ureja, v katerih primerih se prenos pravice do dohodka na drugo osebo ne bi štel za dohodek osebe, ki navedeno pravico prinaša. To bi bilo v primeru, ko bi bil hkrati s prenosom dohodka opravljen tudi neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom drugače določeno. Poznanih je več

načinov prenosa premoženja, od samih strank v postopku pa je odvisno za katerega se bodo odločile. To je lahko pogodba o razdelitvi premoženja, pogodba o priznanju lastninske pravice, pogodba o pripoznavanju, darilna pogodba, kupoprodajna pogodba,...).