

DOHODEK IZ ODDAJANJA HIŠNIŠKEGA STANOVANJA V NAJEM

Pojasnilo DURS, št. 4210-62/2010, 5. 1. 2011

Zavezanka sprašuje, če obstaja predlog za spremembo drugega odstavka 318. člena Zakona o davčnem postopku, na podlagi katerega je dolžna vsako leto vlagati napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Pri tem navaja, da živi v soseski s približno 300 stanovanji, v kateri se oddaja »kurilniško stanovanje« v najem, katero je v lasti etažnih lastnikov. V večini primerov znesek odmerjene akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja tega stanovanja v najem ne presega 10 eurov, zato davčni urad v teh primerih pošlje le obvestilo, da se davek po določbi prvega odstavka 50. člena Zakona o davčnem postopku ne odmeri in odločba o odmeri davka ne bo izdana. Meni, da je vlaganje davčne napovedi za takšna stanovanja povsem neracionalno, zato sprašuje, ali obstaja pobuda, da se za take majhne zneske ne bi vlagala davčna napoved.

V zvezi z navedenim odgovarjamo:

S spremembo Zakona o davčnem postopku se od 30. 12. 2009 dalje, za plačnika davka šteje upravnik večstanovanjske stavbe v primeru, ko za račun etažnih lastnikov stavbe, ki so fizične osebe, prejme dohodek, ki bremeni fizično osebo.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 110/09, (1/10 popr.)), ki je začel veljati 30. 12. 2009 je med drugim prinesel spremembe tudi na področju plačevanja akontacija dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem za primere, ko fizična oseba (najemnik) od fizičnih oseb, ki so etažni lastniki, najame skupne prostore (v danem primeru je to kurilniško stanovanje) in:

- pri takem oddajanju v najem posreduje upravnik večstanovanjske stavbe,
- najemnik (fizična oseba) s pogodbo dogovorjen znesek plačila nakaže upravniku večstanovanjske stavbe, ta pa nato etažnim lastnikom izplačuje dohodke iz oddajanja v najem.

V teh primerih se za plačnika davka, po 6. točki 58. člena ter upošteva določbo 3. točke osmega odstavka 58. člena Zakona o davčnem postopku – ZDavP-2 (Uradni list RS, št. 117/06, 24/08-ZDDKIS, 125/08, 20/09-ZDoh-2D, 110/09, (1/10 popr.)), šteje upravnik večstanovanjske stavbe.

To pomeni, da je upravnik večstanovanjske stavbe kot plačnik davka dolžan za davčnega zavezanca (etažnega lastnika – fizične osebe) izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot akontacijo dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, od katerih se v skladu s tem zakonom ali zakonom o obdavčenju izračunava, odteguje in plačuje davčni odtegljaj. Šteje se, da je plačnik davka (upravnik večstanovanjske stavbe), ki je odtegnil davčni odtegljaj, davčni odtegljaj odtegnil v breme dohodka davčnega zavezanca (etažnega lastnika – fizične osebe).

S tem je dosežena administrativna razbremenitev etažnih lastnikov, saj po novem etažni lastniki ne bodo dolžni oddajati napovedi za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem v primeru, ko so skupni prostori s posredovanjem upravnika večstanovanjske stavbe oddani v najem najemjemalcem, ki so fizične osebe.