

DAVČNA OBRAVNAVA DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM, DOSEŽENEGA PO 1. 1. 2013 V SKLADU Z ZAKONOM O DOHODNINI

Pojasnilo DURS št. 4210 – 11385/2012-1 (20. 12. 2012)

Z novelo Zakona o dohodnini - ZDoh-2L, ki je bila objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije, številka 94, dne 10. 12. 2012, se uvaja cedularna obdavčitev dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki ga zavezanec ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti. To pomeni, da se skladno s 135.č členom Zakona o dohodnini – ZDoh-2 (Uradni list RS, št. 13/11-UPB7, 24/12, 30/12, 40/12-ZUJF, 75/12 in 94/12) v tem primeru dohodek iz oddajanja premoženja v najem obdavčuje cedularno po proporcionalni davčni stopnji v višini 25 % od davčne osnove in se ne všteva več v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni. Tako plačana dohodnina se šteje za dokončni davek.

V nadaljevanju je pojasnjena davčna obravnava dohodka iz oddajanja premoženja v najem, doseženega po 1. 1. 2013, ki ga zavezanec ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti. To pomeni, da bo dohodek iz oddajanja premoženja v najem, ki bo izplačan od 1. 1. 2013 dalje, ne glede na obdobje, na katerega se navedeni dohodek nanaša, obdavčen na način kot je pojasnjen v nadaljevanju.

Uvodoma je treba poudariti, da je skladno s 5. členom ZDoh-2 zavezanec rezident Republike Slovenije zavezan za plačilo dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki ima vir v Republiki Sloveniji, kot tudi od tistega, ki ima vir izven Slovenije.

Zavezanec, ki je nerezident Republike Slovenije, pa je zavezan za plačilo dohodnine od vseh dohodkov iz oddajanja premoženja v najem, ki imajo vir v Republiki Sloveniji.

ZDoh-2 v prvem odstavku 12. člena določa, da ima dohodek od nepremičnine in pravic na nepremičnini, vključno z dobičkom iz kapitala od odsvojitve nepremičnine, ki je v Sloveniji, vir v Sloveniji.

Pri določitvi vira dohodka iz oddajanja premoženja v najem se upošteva tudi 5. točka 10. člena ZDoh-2. Ta določa, da ima dohodek vir v Sloveniji, če je dohodek izplačala ali ji je bil zaračunan, oseba, ki je rezident po tem zakonu ali po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, ali poslovna enota nerezidenta po tem zakonu ali po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, in sicer obresti, dohodek iz prenosa premoženjske pravice in dohodek iz oddajanja premoženja v najem, razen če je dohodek izplačala poslovna enota izven Slovenije in se v skladu s tem zakonom oziroma zakonom, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, šteje za odbitno postavko pri izračunu davčne osnove, ki pripada poslovnim enotam izven Slovenije.

ZDoh-2 v III.5.1 poglavju določa, kaj se po tem poglavju šteje za oddajanje premoženja v najem, kaj se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem, kateri dohodki iz oddajanja premoženja v najem so oproščeni plačila dohodnine ter davčno osnovo.

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Skladno s 75. členom ZDoh-2 je dohodek iz oddajanja premoženja v najem dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin in premičnin (v nadaljevanju: premoženje). Za dohodek iz oddajanja premoženja v najem se tako šteje:

1. vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je zato dolžan plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo;
2. drugi primeri uporabe premoženja, kadar tisti, katerega premoženje uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug ali ima nekdo drug pravico, da od njega zahteva opustitev določenih dejanj, ki bi jih imel sicer

pravico izvrševati na svojem premoženju, prejme ustrezno nadomestilo, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje najemnina in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, ki vključujejo zlasti:

1. obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik, razen obratovalnih stroškov, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik;
2. premije, nadomestila, odškodnine in podobne dohodke, ki ne predstavljajo dohodka iz prej navedene 1. točke.

Dohodki iz oddajanja premoženja v najem, ki so oproščeni plačila dohodnine

V nadaljevanju navedeni dohodki iz oddajanja premoženja v najem so skladno s 76. členom ZDoh-2 oproščeni plačila dohodnine. Dohodnine se ne plačuje od:

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

Davčna osnova

Davčna osnova od dohodka iz oddajanja premoženja v najem je urejena v 77. členu ZDoh-2. Skladno z navedenim členom je davčna osnova dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 10 % od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (v nadaljevanju: dejanski stroški vzdrževanja), če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Dejanski stroški vzdrževanja se priznajo na podlagi računov. Pri tem lahko minister, pristojen za finance, podrobneje določi dejanske stroške vzdrževanja za namene izvajanja tega člena.

Normirani niti dejanski stroški se ne priznajo pri dohodku, doseženem z oddajanjem kmetijskega ali gozdnega zemljišča v najem. Davčna osnova je v tem primeru dosežen dohodek.

Davčna osnova od dohodka, ki ga najemnik doseže z oddajanjem premoženja v podnajem, je dohodek, dosežen na podlagi podnajema, zmanjšan za najemnino in drugo nadomestilo, ki ga navedeni najemnik plačuje za najem tega premoženja.

Pri vzajemnem oddajanju premoženja v najem se davčna osnova določi za vsako stran posebej, in sicer glede na primerljivo tržno ceno najemnine od premoženja, ki ga fizična oseba odda v najem, upošteva normirane stroške v višini 10 % ali dejanske stroške vzdrževanja premoženja.

Zavezanec lahko kot dejanske stroške vzdrževanja uveljavlja tudi dejansko porabljena 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 teh stroškov.

Davčna stopnja

Na podlagi novega 135.č člena ZDoh-2 se od dohodka iz oddajanja premoženja v najem dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 25 % in se šteje kot dokončni davek. To pomeni, da se dohodek iz oddajanja premoženja v najem obdavčuje cedularno

po proporcionalni davčni stopnji v višini 25 % od davčne osnove in se ne všteva več v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

Postopek plačevanja davka

Z novim 135.d členom ZDoh-2 se določa način izračuna in plačila dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Izračun in plačilo dohodnine se opravi na podlagi davčnega obračuna z davčnim odtegljajem, ki ga opravi plačnik davka* (npr. pravna oseba; fizična oseba, ki opravlja dejavnost, upravnik večstanovanjske stavbe, ...). Na podlagi prvega odstavka 59. člena Zakona o davčnem postopku – ZDavP-2 (Uradni list RS, št. 13/11-UPB4, 32/12 in 94/12) je plačnik davka dolžan za davčnega zavezanca izračunati, odtegniti in plačati dohodnino kot davčni odtegljaj od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Pri tem se šteje, da je plačnik davka, ki je odtegnil davčni odtegljaja, davčni odtegljaj odtegnil v breme dohodka davčnega zavezanca (prejemnika dohodka iz najema). Plačnik davka mora davčni odtegljaj izračunati in odtegniti ob obračunu dohodka, plačati pa na dan izplačila dohodka.

Če plačnika davka ni, izračun dohodnine z odmero opravi davčni organ na podlagi napovedi zavezanca. Zavezanec za plačilo dohodnine na podlagi odločbe o odmeri dohodnine je zavezanec sam. Napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem mora davčni zavezanec skladno z drugim odstavkom 326. člena ZDavP-2 vložiti pri davčnem organu v 15 dneh od prejema dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Ne glede na to, pa vloži davčni zavezanec, ki prejema dohodek iz oddajanja premoženja v najem za več mesecev v letu, napoved v 15 dneh po poteku časa, za katerega je bilo dano premoženje v najem, vendar najpozneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto.

*Več o plačniku davka, ki je opredeljen v 58. členu ZDavP-2, se lahko prebere v pojasnilu, ki je objavljeno na spletnih straneh Davčne uprave RS, dostopno preko naslednje povezave:

http://www.durs.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/davcni_postopek/obrazlozitev_k_58_clenu_zakona_o_davcnem_postopku/.