

VPLIV NEPREMIČNINE PRIDOBLENE PRED IN PO 1.1.2005 NA DAVČNO OSNOVO OD DOHODKA IZ DEJAVNOSTI OB PRENEHANJU ZAVEZANCA

Pojasnilo DURS, št. 4212-1845/2013-2 (01-640-06), 2. 8. 2013

Zavezanec navaja, da je samostojni podjetnik (v nadaljevanju zavezanec) začel opravljati dejavnost leta 2000. V letu 2003 mu je bilo izdano gradbeno dovoljenje za poslovni prostor, v letu 2004 pa je poslovni prostor dokončal. Leta 2010 je ta poslovni prostor predelal v apartmaje. Zavezanec v letu 2013 načrtuje prenehati z opravljanjem dejavnosti. Sprašuje ali ima odtujitev nepremičnine ob prenehanju zavezanca kakšen vpliv na davčno osnovo od dohodka iz dejavnosti. Na vprašanje odgovarjamo:

Odtujitev nepremičnine vpliva na davčno osnovo od dohodka iz dejavnosti ob prenehanju zavezanca in sicer v delu, ki se nanaša na pridobitev nepremičnine po 1.1.2005.

Zavezanec je v letu 2003 pridobil nepremičnino oziroma poslovne prostore. V letu 2010 je poslovne prostore predelal v apartmaje. Vlaganje v nepremičnino je zavezancu omogočilo pridobivanje novih dodatnih koristi (prihodkov). Skladno z računovodskimi standardi nastali stroški bremenijo poslovni izid v celotni dobi koristnosti tega vlaganja. V skladu s Slovenskim računovodskim standardom 1.15 (Ur.l. RS, št. 118/05, 119/08, 1/10 (popr. 90/10) in 2/12, v nadaljevanju SRS 1.15) je moral zavezanec usredsteviti s predelavo povezane stroške oziroma povečati nabavno vrednost nepremičnine. Posledično velja, da je bila nepremičnina v delu, ki se nanaša na predelavo v apartmaje, pridobljena v letu 2010.

Zakon o dohodnini (Ur.l. RS št. 13/2011-UPB7, 9/2012 Odl.US: U-I-18/11-10, 24/2012, 30/2012, 40/2012-ZUJF, 71/2012 Odl.US: U-I-76/11-15, 75/2012, 94/2012, 52/2013 Odl.US: U-I-147/12-18; v nadaljevanju ZDoh-2) v prvem odstavku 51. člena določa, da se pri ugotavljanju davčne osnove kot odtujitev sredstev, razen denarnih sredstev, šteje tudi prenehanje opravljanja dejavnosti. Ne glede na prejšnji stavek, se pri ugotavljanju davčne osnove pri prenehanju opravljanja dejavnosti za odtujitev ne šteje prenos nepremičnin in opreme iz podjetja zavezanca v njegovo gospodinjstvo, ki jih je zavezanec prenesel iz gospodinjstva v svoje podjetje ob začetku opravljanja dejavnosti ali po začetku opravljanja dejavnosti, če so bile te nepremičnine in oprema zgrajene oziroma pridobljene pred začetkom opravljanja dejavnosti. Davčno osnovo od dohodka iz dejavnosti torej povečujejo le prihodki nastali z odtujitvijo sredstev ob prenehanju zavezanca, ki so bila pridobljena v obdobju poslovanja bodisi neposredno s strani zavezanca bodisi posredno prek njegovega gospodinjstva.

Izjemo od splošnega pravila iz 51. člena ZDoh-2 predstavlja prehodna določba 146. člena ZDoh-2, ki določa, da se za prihodek ne šteje prihodek, dosežen z odtujitvijo nepremičnine s prenosom iz podjetja zavezanca v njegovo gospodinjstvo, pridobljene v podjetje pred 1. januarjem 2005, pod pogojem, da ne gre za nepremičnine iz drugega stavka prvega odstavka 51. člena tega zakona ali za nepremičnine, ki se s prenehanjem dejavnosti prenašajo na drug subjekt v skladu s četrtem odstavkom 51. člena tega zakona.

Na podlagi prvega odstavka 51. člena ZDoh-2 in 146. člena istega zakona, prihodek dosežen z odtujitvijo nepremičnine ob prenehanju zavezanca povečuje davčno osnovo od dohodka iz dejavnosti v delu, ki se nanaša na pridobitev nepremičnine po 1.1.2005. Delež nepremičnine pridobljene po 1.1.2005 se izračuna kot delež davčne vrednosti nepremičnine pridobljene po 1.1.2005 (v vašem primeru leta 2010) v celotni davčni vrednosti nepremičnine ob prenehanju opravljanja dejavnosti.