

NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE OBRAZCA NAPOVEDI ZA ODMERO DOHODNINE OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

1. UVOD

Napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem mora davčni zavezanec vložiti do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto pri davčnem organu, kadar dohodek iz oddajanja premoženja v najem izplača oseba, ki ni plačnik davka po 58. členu [Zakona o davčnem postopku - ZDavP-2](#). Napoved se lahko vloži tudi preko portala [eDavki](#):

- z digitalnim potrdilom, če ima davčni zavezanec digitalno potrdilo SIGEN-CA, SIGOV-CA, POŠTA@CA, HALCOM CA, AC NLB. Več o uporabi elektronskega davčnega poslovanja eDavki se lahko prebere na spletni strani: <http://edavki.durs.si/OpenPortal/Pages/StartPage/StartPage.aspx>.
- brez digitalnega potrdila (registracija z uporabo [uporabniškega imena in gesla](#)). Več o tem na naslovu: <https://edavki.durs.si/OpenPortal/Pages/Registration/UsernameRegistration.aspx>.

2. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 1 - OZNAKA STATUSA NAPOVEDI

Z vpisom ustrezne številke se označi status vložene napovedi glede na njeno vsebino oziroma namen ter v skladu z določbami 62. do 64. člena [ZDavP-2](#). Polje se torej ne izpolnjuje, kadar se oddaja prva napoved za obdobje oziroma **se izpolnjuje samo, ko se napoved oddaja z uveljavljanjem določb [ZDavP-2](#), ki urejajo naknadno predložitev oziroma popravljanje napovedi.**

Oznaka DA-1

Davčni zavezanec, ki je iz opravičljivih razlogov zamudil rok za predložitev davčne napovedi, lahko pri pristojnem davčnem organu v skladu z 62. členom [ZDavP-2](#), vloži predlog za naknadno predložitev davčne napovedi. V predlogu mora obrazložiti razloge za zamudo in predložiti dokaze za svoje navedbe. Za opravičljive razloge se štejejo okoliščine, ki jih davčni zavezanec ni mogel predvideti oziroma odvrniti, in preprečujejo sestavo oziroma vložitev davčne napovedi v predpisanem roku. Predlog za naknadno predložitev davčne napovedi mora davčni zavezanec vložiti v osmih dneh po prenehanju razlogov za zamudo, vendar najpozneje v treh mesecih po izteku roka za predložitev napovedi. Davčni zavezanec mora vlogi za naknadno vložitev davčne napovedi praviloma priložiti davčno napoved. V primeru, da razlogi, ki preprečujejo sestavo oziroma vložitev davčne napovedi, v času vložitve vloge še trajajo, lahko zavezanec vlogo za naknadno vložitev davčne napovedi vloži brez priložene davčne napovedi, mora pa navesti rok, v katerem bo napoved predložil. Če v tem primeru davčni organ dovoli predložitev napovedi po izteku predpisanega roka, določi rok za predložitev napovedi s sklepom. Davčni zavezanec, ki vlaga napoved po izteku predpisanega roka na podlagi 62. člena [ZDavP-2](#), mora na napovedi v rubriki »Oznaka statusa napovedi« obkrožiti »DA-1« (Napoved vlagam po izteku roka).

Oznaka DA-2

Če je davčni zavezanec zamudil rok za vložitev davčne napovedi, pa ne izpolnjuje pogojev za predložitev napovedi po izteku predpisanega roka, oziroma je v napovedi, na podlagi katere je davčni organ že izdal odmerno odločbo, navedel neresnične, nepravilne ali nepopolne podatke, lahko na podlagi 63. člena [ZDavP-2](#) najpozneje do vročitve odmerne odločbe oziroma do začetka davčnega inšpekcijskega nadzora oziroma do začetka postopka o prekršku oziroma kazenskega postopka vloži davčno napoved na podlagi samoprijave. Na podlagi 396. člena [ZDavP-2](#) se davčni zavezanec, ki predloži davčno napoved na podlagi samoprijave, ne kaznuje za prekršek, če plača davek, ki je odmerjen na podlagi samoprijave. Davčni zavezanec ne more vložiti nove samoprijave glede obveznosti v zvezi s katerimi je samoprijavo predhodno že vložil. Davčni zavezanec, ki napoved vlaga na podlagi samoprijave v skladu s 63. členom [ZDavP-2](#), mora na napovedi v rubriki »Oznaka statusa napovedi« obkrožiti »DA-2« (Napoved vlagam na podlagi samoprijave).

Oznaka DA-3

Davčni zavezanec lahko v skladu s 64. členom [ZDavP-2](#) popravi davčno napoved, ki jo je predložil davčnemu organu. Davčno napoved lahko popravi najpozneje do izdaje odmerne odločbe. Davčni zavezanec, ki popravlja že vloženo napoved preden je izdana odmerna odločba, mora na napovedi v rubriki »Oznaka statusa napovedi« obkrožiti »DA-3« (Popravljam že vloženo napoved).

3. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 2 – PODATKI O ZAVEZANCU

Vpišejo se osnovni identifikacijski podatki zavezanca (ime in priimek, davčna številka, naslov bivališča, telefonska številka, elektronski naslov in obkroži se »DA«, če je zavezanec rezident Republike Slovenije za davčne namene oziroma se obkroži »NE« in se pod »Drugo« navede država, katere rezident je davčni zavezanec za davčne namene). V vrstico »Državljanstvo« se vpiše država, katere državljan je davčni zavezanec in se lahko razlikuje od države rezidentstva za davčne namene. Podatek o državljanstvu se vpisuje za namene vodenja in vzdrževanja podatkov v evidenci trga nepremičnin po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1.

4. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 3 – PODATKI O DOHODKU

Vsako posamezno premoženje (nepremičnino, premično premoženje) označite z rimsko številko in zanj izpolnite svoj stolpec. Če ste oddajali v najem več kot štiri različna premoženja (nepremičnine oziroma premična premoženja), natisnite dodatno napoved, ki jo označite kot sestavni del napovedi, na kateri so navedeni podatki o zavezancu.

A - v vrstico »Dohodek« se vpiše celoten znesek dohodka v eurih, zaokroženo na dve decimalni mesti, ki je bil dosežen v obdobju oddajanja posameznega premoženja v najem. Pridobljeni dohodek v tuji valuti se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan pridobitve dohodka.

B - v vrstici »Normirani stroški« se z DA ali NE označi, ali se uveljavljajo normirani stroški. Zavezanec ima pravico uveljavljanja normiranih stroškov v višini 10 % (brez dokazil) ali pa dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (**dejanski stroški**), če jih je v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačal sam.

Zavezanec, ki oddaja v najem kmetijsko ali gozdno zemljišče, ne more uveljavljati ne normiranih stroškov ne dejanskih stroškov.

C - v vrstico »Dejanski stroški« se vpiše skupni znesek dejanskih stroškov, ki jih je zavezanec v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačal sam. Za te stroške mora zavezanec predložiti račune, ki se glasijo na njegovo ime in zadevajo v najem oddano premoženje. Za dejanske stroške se štejejo tudi dejansko porabljeni 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.

Napovedi se priložijo računi, ki jih je treba vpisati pod točko 7 PRILOGE ter pri navedbi računov označiti, na katero premoženje se nanašajo.

Č – v vrstico »Čas oddajanja (od-do)« se vpiše dejanski čas, ko je bilo premoženje v posameznem letu oddano v najem (npr. če je bilo premoženje oddano od marca do decembra, se vpiše 3 – 12).

D – Vrstico »Znesek plačane najemnine« izpolnijo le zavezanci, ki dohodek iz oddajanja premoženja v najem dosegajo z oddajanjem premoženja v podnajem. Če se oddaja premoženje, ki ga ima zavezanec v najemu, v podnajem, se vpiše znesek najemnine, ki ga zavezanec plača za to premoženje.

5. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 4 - UVELJAVLJANJE ODBITKA DAVKA, PLAČANEGA V TUJINI, OZIROMA OPROSTITVE

Davčni zavezanec **rezident**, ki prejema dohodek iz oddajanja premoženja v najem in so ti dohodki obdavčeni izven Republike Slovenije, lahko v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem uveljavlja odbitek tujega davka v skladu s 328. členom ZDavP-2, ali uveljavlja oprostitev plačila dohodnine od dohodka, ki v skladu z mednarodno pogodbo o izogibanju dvojnega obdavčevanja dohodka, ni obdavčen v Republiki Sloveniji.

E – v vrstico »Tuji davek« se vpiše znesek tujega davka v eurih, zaokroženo na dve decimalni mesti. Znesek tujega davka v tuji valuti se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije in velja na dan pridobitve obresti. Kadar davčni zavezanec uveljavlja odbitek davka, plačanega v tujini, so sestavni del napovedi tudi ustrezna dokazila glede davčne obveznosti izven Republike Slovenije, zlasti

o znesku davka, plačanega v tujini, o osnovi za plačilo davka in o tem, da je znesek davka, plačan v tujini, dokončen in dejansko plačan. Dokazila, priložena k napovedi, se vpiše pod točko 7 PRILOGE.

F – v vrstico »**Država**« se vpiše država, v kateri je bil dohodek dosežen.

G – v vrstici »**Oprostitev**« se obkroži DA, če se uveljavlja oprostitev plačila dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki v skladu z mednarodno pogodbo o izogibanju dvojnega obdavčevanja dohodka ni obdavčen v Republiki Sloveniji.

Seznam veljavnih mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčenja dohodka in premoženja je objavljen na spletni strani Finančne uprave Republike Slovenije na naslovu:

http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/mednarodno_obdavcenje/.

6. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 5 - PODATKI O PREMOŽENJU

H – v vrstici »**Vrsta premoženja ***« se obkroži N, če se oddaja nepremično premoženje. Če se oddaja premično premoženje, se obkroži P.

I – v vrstico »**Opis premičnega premoženja**« se vpiše vrsta premičnega premoženja (oprema, bivalnik, prevozno sredstvo, ...), tip in leto izdelave.

J – v vrstico »**Naslov nepremičnine**« se vpiše ulico in kraj, kjer se nahaja nepremičnina, če ima nepremičnina naslov.

K – v vrstico »**Šifra katastrske občine**« se vpiše šifra katastrske občine, kjer nepremičnina leži.

L – v vrstico »**Številka parcele (za zemljišča)**« se vpiše številka parcele le za zemljišča.

M – v vrstico »**Številka stavbe**« se vpiše številka stavbe.

N – v vrstico »**Številka dela stavbe**« se vpiše številka dela stavbe.

O – v vrstici »**Kmetijsko/gozdno zemljišče**« se obkroži DA, če se oddaja v najem kmetijsko ali gozdno zemljišče.

Podatke pod **K**, **L**, **M** in **N** se za nepremičnine, ki so v Sloveniji, lahko pridobijo z javnim vpogledom v podatke o nepremičninah na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije na naslovu:

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>.

7. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 6 – UVELJAVLJANJE OPROSTITVE PLAČILA DOHODNINE OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM NA PODLAGI DOLOČB MEDNARODNE POGODBE O IZOGIBANJU DVOJNEGA OBDAVČEVANJA DOHODKA

Davčni zavezanec **nerezident** vpiše zaporedno številko premoženja iz tabele pod točko 3, številko odstavka in člena mednarodne pogodbe o izogibanju dvojnega obdavčevanja dohodka, sklenjeno med Republiko Slovenijo in drugo državo, na podlagi katere uveljavlja znižanje oziroma oprostitev plačila dohodnine od dohodkov iz oddajanja premičnega premoženja v najem.

Zavezanec nerezident mora k napovedi priložiti potrdilo o rezidentstvu, ki ga izda pristojni organ druge države pogodbenice, iz katerega je razvidno, da je zavezanec rezident te druge države v smislu določb mednarodne pogodbe o izogibanju dvojnega obdavčevanja dohodka med Republiko Slovenijo in to drugo državo. Vpiše se druga država pogodbenica in datum (dd.mm.LLLL) izdaje potrdila.

8. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 7 – PRILOGE

Davčni zavezanec priloži ustrezna dokazila, s katerimi dokazuje podatke v zvezi z doseženimi dohodki iz oddajanja premoženja v najem (primeroma: račune, potrdilo o plačanem davku v tujini, ...).

9. VPISOVANJE POD TOČKO 8 – OPOMBE

Pod to točko se vpiše morebitne dodatne obrazložitve, ki so pomembne za pravilno odmero dohodnine in za pravilnost podatkov o oddanih nepremičninah za namene vodenja evidence trga nepremičnin po ZMVN-1.

10. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 9 - DODATNI PODATKI O ODDANIH STAVBAH IN DELIH STAVB ZA NAMENE VODENJA EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN PO ZMVN-1

V dodatno tabelo se vpisujejo podatki o posameznem najemnem pravnem poslu za oddane stavbe in dele stavb, če so v Sloveniji in je bil v letu, za katerega se vlaga napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, najemni posel ali aneks sklenjen za 6 ali več mesecev. Če pogodbe ali aneksi v preteklem letu niso bili sklenjeni (ker so bili sklenjeni v preteklih letih) oziroma so bili sklenjeni za manj kot 6 mesecev, se pod tabelo pri izjavi obkroži DA. Podatki se vpisujejo za najemne pravne posle, sklenjene po 1. januarju 2018.

Za namene vodenja evidence trga nepremičnin po ZMVN-1 se v najemne pravne posle všttevajo posli oddajanja stavb in delov stavb v odplačni najem, ki so za najmanj šest mesecev sklenjeni na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, ki je sklenjen zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema.

P - v vrstico »**Zaporedna številka premoženja iz tabele pod točko 3 in zaporedna številka posla**« z rimsko številko (I, II, III, IV, ...) se vpiše zaporedna številka premoženja iz tabele pod točko 3, z arabsko številko (1, 2, 3, 4, ...) pa posamezen pravni posel oddaje v najem tega premoženja. Če je bilo na primer v letu, za katerega se vlaga napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, isto stanovanje (posamezno premoženje z zaporedno številko I iz tabele pod točko 3) oddano v najem na podlagi dveh najemnih pogodb – pri čemer je vsaka sklenjena za najmanj šest mesecev – se v prvi stolpec vpiše I/1, v drugi pa I/2, ne glede na dejansko trajanje obeh najemnih poslov.

R - v vrstico »**Vrsta oddanih prostorov***« se vpiše ustrezna številka iz ŠIFRANTA 1 - Vrsta oddanih prostorov pod točko 10. Če se z eno pogodbo oddaja več različnih vrst prostorov (npr. stanovanje in parkirni prostor), se pod vrsto oddanih prostorov vpiše le šifra prostora, ki je glavni predmet najemnega posla (v navedenem primeru je to stanovanje, zato se vpiše šifra 02).

S - v vrstico »**Vrsta najemnega posla**« se vpiše ustrezna številka iz ŠIFRANTA 2 - Vrsta najemnega posla pod točko 10.

Š - v vrstico »**Oddana površina (m²)**« se vpiše površina oddanih prostorov, ki so predmet najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi.

T – v vrstici »**Opremljenost**« se označi z DA ali NE, ali so prostori, ki so predmet najema, opremljeni tako, da je mogoča njihova takojšnja uporaba.

U – v vrstici »**Obratovalni stroški**« se označi z DA ali NE, ali najemnina vključuje obratovalne stroške ali ne (stroški elektrike, vode, komunalnih storitev, upravljanja in podobno).

V – v vrstico »**Drugi najemodajalci**« se vpiše, ali z navedenim poslom iste oddane prostore oddaja poleg zavezanca še drug najemodajalec (npr. solastnik). V tem primeru se označi »DA«.

Z – v vrstico »**Datum sklenitve pogodbe/aneksa**« se vpiše datum podpisa najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi v letu, za katero se vlaga napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Ž – v vrstico »**Dogovorjeni datum prenehanja najema**« se vpiše pogodbeno dogovorjen datum prenehanja najemne pogodbe oziroma aneksa. V primeru oddaje za nedoločen čas se navede »nedoločen čas«.

X – v vrstico »**Dogovorjena mesečna najemnina**« se vpiše znesek mesečne najemnine, ki je bila za oddane stavbe ali dele stavb dogovorjena z najemno pogodbo oziroma z aneksom k najemni pogodbi.

V primeru, da stavbo ali dele stavbe oddaja v najem več najemodajalcev, se vpiše dogovorjena mesečna najemnina, ki jo po pogodbi/aneksu prejmejo vsi najemodajalci skupaj.

Y – v vrstice **»Podatki o najemjemalcu – izplačevalcu najemnine«** se vpiše podatke o najemjemalcih (ime in priimek ali ime oziroma firma, naslov oziroma sedež, državljanstvo oziroma država sedeža ter davčna ali identifikacijska številka).