

NAVODILO ZA IZPOLNJEVANJE OBRAZCA NAPOVEDI ZA ODMERO DOHODNINE OD DOBIČKA IZ KAPITALA PRI ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

1. UVOD

Napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine mora davčni zavezanec vložiti v 15 dneh od odsvojitve nepremičnine pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži.

Davčni zavezanci so napoved dolžni oddati ob odsvojitvi nepremičnine ne glede na to, ali je bila nepremičnina odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Napovedi ni treba oddati, če je bila nepremičnina pridobljena pred 1. 1. 2002.

Za obdavčljivo odsvojitve nepremičnine se šteje vsaka odsvojitve nepremičnine, kot so zlasti prodaja nepremičnine, dajanje nepremičnine v dar in zamenjava nepremičnine.

2. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 1 – OZNAKA STATUSA NAPOVEDI

Z vpisom ustrezne številke se označi status vložene napovedi glede na njeno vsebino oziroma namen in v skladu z določbami 62. do 64. člena Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14 in 91/15; v nadaljnjem besedilu: 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 popraviljanje napovedi.**

Oznaka 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. Če 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« vpisati številko 1 (vložitev po izteku roka).

Oznaka 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« vpisati številko 2 (samoprijava).

Oznaka 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« vpisati številko 3 (popravljanje do izdaje odločbe).

3. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 2 – PODATKI O ZAVEZANCU

Vpišejo se osnovni identifikacijski podatki zavezanca (ime in priimek, davčna številka, naslov bivališča, elektronski naslov, telefonska številka in rezidentstvo ter država rezidentstva).

4. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 3 – PODATKI O NEPREMIČNINI, KI JE PREDMET ODSVOJITVE

Zavezanec vpiše identifikacijske podatke o nepremičnini, ki je predmet odsvojitve.

Če je predmet odsvojitve parcela, se izpolnijo naslednji podatki:

- vrsta nepremičnine (vpiše se vrsta nepremičnine v obliki ustrezne številka iz Šifranta 1, ki je del napovedi),
- občina, kjer nepremičnina leži,
- šifra katastrske občine,
- številka parcele.

Če je predmet odsvojitve stavba ali del stavbe, se izpolnijo naslednji podatki:

- vrsta nepremičnine (vpiše se vrsta nepremičnine v obliki ustrezne številka iz Šifranta 1, ki je del napovedi),
- občina, kjer nepremičnina leži,
- šifra katastrske občine,
- številka stavbe,
- številka dela stavbe (le kadar je predmet odsvojitve del stavbe),
- naslov.

Če se z eno pogodbo odsvaja več nepremičnin, se vsaka nadaljnja nepremičnina vpiše na dodatni list, ki je oštevilčen (npr.: če se odsvajajo tri nepremičnine, bosta osnovni napovedi priložena še dva dodatna lista).

5. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 4 – PODATKI O PRIDOBITVI NEPREMIČNINE

Za vsak pridobljen del nepremičnine, ki se odsvaja, je treba vpisati naslednje podatke, kot jih zahteva napoved:

- datum pridobitve v obliki (dd.mm.LL);
- delež pridobljene nepremičnine glede na lastniški delež ob odsvojitvi;
- način pridobitve: zavezanec navede način pridobitve nepremičnine v obliki ustrezne številke iz Šifranta 2. Če nepremičnina ni bila pridobljena z nakupom, darilom, dedovanjem ali zamenjavo, zavezanec pod »drugo« vpiše vrsto pridobitve (priposestvanje, denacionalizacija, sodna ali upravna odločba ...);
- nabavna vrednost nepremičnine: vpiše se znesek nabavne vrednosti nepremičnine v eurih;
- znesek na nepremičnini opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine, če jih je plačal zavezanec;
- znesek davka na dediščine in darila, ki ga je plačal zavezanec ob pridobitvi nepremičnine;
- znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob pridobitvi nepremičnine;
- znesek stroškov, ki jih je plačal zavezanec v zvezi s cenitvijo pridobljene nepremičnine, ki jo je opravil pooblaščen cenilec v skladu z obstoječo metodologijo, kadar je cenitev potrebna, ker se vrednost nepremičnine ne da ugotoviti na drug način. Stroški cenitve se priznajo v višini dejanskih stroškov, vendar ne več kot 188 eurov – ta znesek je skupen za vse dele nepremičnine, ki se zdaj odsvaja;
- normirani stroški, povezani s pridobitvijo kapitala, v višini 1% od nabavne vrednosti kapitala. Znesek normiranih stroškov se bo priznal avtomatsko v odstotku od nabavne vrednosti nepremičnine.

Nabavna vrednost nepremičnine in stroški v tuji valuti se preračunajo v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije. Preračun se opravi po tečaju, ki velja na dan pridobitve kapitala oziroma na dan nastanka stroškov.

6. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 5 – PODATKI O ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

Za nepremičnino, ki je odsvojena, je treba vpisati naslednje podatke:

- datum odsvojitve v obliki (dd.mm.LL);
- način odsvojitve; zavezanec označi način odsvojitve nepremičnine v obliki ustrezne številke iz Šifranta 2. Če nepremičnina ni bila odsvojena s prodajo, darovanjem ali zamenjavo, zavezanec pod »drugo« vpiše vrsto odsvojitve;
- znesek vrednosti nepremičnine ob odsvojitvi v eurih;
- znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob odsvojitvi nepremičnine;
- znesek stroškov, ki jih je plačal zavezanec v zvezi s ceno odsvojene nepremičnine, ki jo je opravil pooblaščen cenilec v skladu z obstoječo metodologijo, kadar je cenitev potrebna, ker se vrednost nepremičnine ne da ugotoviti na drug način. Stroški cenitev se priznajo v višini dejanskih stroškov, vendar ne več kot 188 eurov;
- normirani stroški, povezani z odsvojitvijo kapitala, v višini 1 % od vrednosti kapitala ob odsvojitvi. Znesek normiranih stroškov se bo priznal avtomatsko v odstotku od vrednosti nepremičnine.

Vrednost nepremičnine ob odsvojitvi in stroški v tuji valuti se preračunajo v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije. Preračun se opravi po tečaju, ki velja na dan odsvojitve kapitala oziroma na dan nastanka stroškov.

7. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 6 – OPROSTITEV PLAČILA DOHODNINE OD DOBIČKA IZ KAPITALA, DOSEŽENEGA PRI ODSVOJITVI STANOVANJA ALI STANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI 2. TOČKE DRUGEGA ODSTAVKA 96. ČLENA ZAKONA O DOHODNINI (ZDoh-2)

V skladu z 2. točko drugega odstavka 96. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11 – ZUKD-1, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 96/13, 29/14 – odl. US in 50/14; v nadaljnjem besedilu: ZDoh-2) se dohodnine ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše – ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem – v kateri je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in jo je imel v lasti ter je tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo; če je zavezanec stanovanje ali stanovanjsko hišo uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti ali jo je oddajal v najem, se za odsvojitve kapitala po tej točki ne šteje odsvojitve tistega dela stanovanja ali stanovanjske hiše, ki jo je zavezanec uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti (pod pogojem, da je stanovanje ali stanovanjska hiša oziroma njun del v poslovnih knjigah prikazano kot sredstvo za potrebe dejavnosti) ali jo je oddajal v najem.

V čas prijavljenega stalnega prebivališča se pri državljanu države članice EU oziroma EGP, ki ni Republika Slovenija, šteje tudi čas prijavljenega začasnega prebivališča v stanovanju ali stanovanjski hiši.

Davčni zavezanec označi, ali uveljavlja navedeno oprostitev. Če zavezanec označi »ne«, ne izpolnjuje drugih rubrik v tej točki obrazca.

Če zavezanec uveljavlja oprostitev, označi »da«. V tem primeru zavezanec ustrezno označi, ali uveljavlja oprostitev za stanovanje ali stanovanjsko hišo »v celoti« ali »v delu« (ki ga ni uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti ali ga oddajal v najem), in vpiše, v katerem delu (vrsta: nadstropje, soba, garaža, kletni prostor ... in površina: v m²).

8. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 7 – UVELJAVLJANJE ODBITKA DAVKA, PLAČANEGA V TUJINI

Če je bil od odsvojitve nepremičnine v tujini plačan davek, se vpiše znesek tujega davka v eurih, zaokrožen 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 nepremičnine. 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.

9. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 8 – PRILOGE IN OPOMBE

Zavezanec priloži napovedi dokazila, ki so podlaga za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine (računi za investicije, stroški v zvezi s cenitvijo ...).

DODATNI LIST št. ... k Napovedi za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine

K napovedi je dodan »Dodatni list«, ki se izpolni, če se z eno pogodbo odsvaja več nepremičnin istočasno. Pri izpolnjevanju dodatnega lista se upoštevajo navodila za vpisovanje podatkov pod točko 3 in 4 obrazca.