

» Davki

Na kaj paziti, ko imamo opravka z nepremičninami



Z VIDIKA KUPCA JE PRI NAKUPU NEPREMIČNINE ZELO POMEMBNO VPRAŠANJE, ALI BO TRANSAKCIJA PREDMET OBDAVČITVE Z DAVKOM NA PROMET NEPREMIČNIN (DPN) ALI Z DAVKOM NA DODANO VREDNOST (DDV), SAJ BO OD TEGA ODVISNA PRODAJNA CENA NEPREMIČNINE, KI JO KUPUJETE, JE OPOZORIL DAVČNI SVETOVALEC JURE AJDOVEC IZ PODJETJA UNIJA CONSULTING.

Če boste nepremičnino kupovali od fizične osebe, bo transakcija vedno predmet obdavčitve z DPN – ta se odmeri v višini dveh odstotkov od davčne osnove (to je od prodajne cene nepremičnine). Davčni zavezanec za plačilo DPN je po zakonu vedno prodajalec. Seveda pa se lahko pogodbeni stranki (prodajalec in kupec) s pogodbo dogovorita tudi drugače. Tudi če boste nepremičnino kupovali od podjetja, boste imeli opravka z DPN, če kupujete staro nepremičnino, razen če bi nepremičnino kupovali kot podjetje, ki je DDV-zavezanec, in bi se s prodajalcem, prav tako DDV-zavezancem, dogovorili, da bo transakcija obdavčena z DDV. Nasprotno pa je pri tako imenovanih novih nepremičninah, ki jih prodaja podjetje (DDV-zavezanec), takšna transakcija vedno obdavčena z DDV. Navadno se novogradnje oglašujejo z neto cenami, torej je napisana cena brez DDV. Če kupujete nepremičnino od pravne osebe (DDV-zavezanca), je lahko stopnja DDV 9,5- ali 22-odstotna. Višina je odvisna od statusa nepremičnine – če je, de-

nimo, uporabna površina stanovanja v večstanovanjski stavbi manjša od 120 kvadratnih metrov, se obračuna 9,5-odstotni davek, če je večja, pa 22-odstotni. Pri stanovanjskih hišah se ta kvadratura povša na 240 kvadratnih metrov. Kot prodajalec pa se morate zavedati, da boste ob prodaji morali plačati tudi davek na **kapitalski dobiček**. Stopnja tega davka znaša od 25 odstotkov do nič, odvisno od časa imetništva. Stopnja se namreč znižuje vsakih pet let – na 15, 10 in pet odstotkov, pri čemer se dohodnina ne plača po 20 letih imetništva. Davčna osnova je razlika med vrednostjo nepremičnine ob prodaji in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi. Tako je vedno obdavčen zgolj kapitalski dobiček, ki ga dosežete ob prodaji nepremičnine.

Kdaj se ne plača dohodnina?

Dohodnina se ne plača, kadar pride do neobdavčljive odsvojitve nepremičnine (recimo v primeru odsvojitve nepremičnine po pogodbi o dosmrtnem preživljanju ali po darilni pogodbi za primer smrti) in oprostitve plačila dohodni-

ne (v primeru odsvojitve stanovanja, v katerem je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in je tam dejansko bival zadnja tri leta pred odsvojitvijo, ter v primeru odsvojitve nepremičnine, pridobljene pred 1. januarjem 2002).

VPRAŠANJI IZ OBČINSTVA

Podjetje je kupilo staro hišo in jo nato prodalo fizični osebi. Kolikšen davek se plača v tem primeru?

Jure Ajdovec: »Plača se dvoodstotni davek na promet z nepremičninami (DNP), ker gre za staro nepremičnino. Stara nepremičnina je tista, ki je prodana po dveh letih uporabe. Če podjetje, recimo, kupi ali zgradi novo nepremičnino, a je nihče iz nekega razloga 10 let ne uporablja in jo podjetje po 11 letih proda, se šteje za novo nepremičnino, ker še nista potekli dve leti od prve uporabe, in posledično se obračuna DDV.

Leta 2018 sem po pokojnem možu dobila hišo. Zdaj bi jo rada prodala, kako je z davki?



Jure Ajdovec:

»Če dobite nepremičnino v okviru zapuščine, se bo kot nabavna vrednost nepremičnine štela vrednost nepremičnine, ki je navedena v sklepu o dedovanju. Težava pa lahko nastane, če ste na zapuščinski obravnavi navedli nižjo vrednost, kot je tržna vrednost te nepremičnine, ker bo nabavna vrednost v tem primeru nižja, kot bi bila, če bi se upoštevala tržna vrednost. V tem primeru se še vedno lahko odločite, da cenilec ovrednoti nepremičnino po tržni vrednosti in se za davčne namene lahko upošteva tržna vrednost nepremičnine v trenutku, ko ste jo dobili pri dedovanju.«