

Davčni vidik neodplačnih prenosov nepremičnin v lasti fizičnih oseb

Božena Macarol,
davčna svetovalka

SVETOVANJE MACAROL

Obdavčitev določenih neodplačnih pravnih poslov

Iz Obligacijskega zakonika:

- Darilna pogodba
- Darilna pogodba za primer smrti
- Izročilna pogodba
- Pogodba o dosmrtnem preživljanju
- ▶ Pogodba o preužitku (redka..)

Stvarno-pravnega zakonika:

- ▶ Pogodba/sporazum o delitvi solastnine

Pravne podlage za obdavčitev neodplačnih poslov pri prenosu nepremičnin v lasti fizičnih oseb

- ▶ Zakon o dohodnini: davek iz dobička od kapitala (darovalec, preužitkar, izročitelj... - lahko DDK)
- ▶ Zakon o davku na dediščine in darila (obdarjenec, preživljalec...- DDD)
- ▶ Zakon o davku na promet nepremičnin - praviloma ni DPN
- ▶ Zakon o davčnem postopku - ZDavP-2

Splošna pravila o obdavčitvi prenosov premoženja (1)

Glede načina pridobitve nepremičnin ločimo:

- **odplačne in (prodajna pogodba, menjalna pogodba)...**
- **neodplačne pravne posle (darilna pogodba, darilna pogodba za primer smrti, izročilna pogodba, pogodba o dosmrtnem preživljanju, pogodba o preužitku, volilo)**

Glede časa pridobitve neodplačno pridobljenega premoženja ločimo:

- **prejem nepremičnin v času življenja obeh pogodbenih strank,**
- **po smrti darovalca/preživljanca/prevzemnika/oporočitelja...**

Splošna davčna pravila o obdavčitvi prenosov premoženja (2)

Oddaja vseh davčnih napovedi v zvezi z odsvojitvijo nepremičnin na drugo fizično osebo:

- ▶ **Praviloma v 15 dneh** po nastanku neodplačnega pravnega posla..(DDK in DDD).
- ▶ Priglasitev uveljavljanja odloga obdavčitve DDK tudi v e-obliki..
- ▶ Pri dediščinah in volilih se napovedi ne predlaga - odmera na podlagi sklepa, ki ga sodišče posreduje FURS-u...
- ▶ Pri darilih obveznost vlaganja napovedi tudi za obdarjence 1. dednega reda!

Splošna pravila o obdavčitvi prenosov premoženja (3)

UGOTAVLJANJE VREDNOSTI:

Iz pogodbe o pravnem poslu v zvezi s pridobitvijo/odsvojitvijo kapitala

PRAVILOMA JE:

Izhodiščna vrednost pri nepremičninah: prodajna vrednost, vrednost iz sklepa o dedovanju/volilu oziroma posamična tržna vrednost - cenilec.

Povečanja - zmanjšanja davčne osnove za:

Pri DDK (povečanje nabavne vrednosti nepremičnine za stroške in zmanjšanje njene prodajne vrednosti za določene stroške)

Pri DDD se lahko uveljavlja tudi odbitke dolgov, stroškov in bremen...(dejanskih ali ocenjenih...).sodba USPR

Obdavčitev prenosov nepremičnin v lasti
fizičnih oseb...

Davčne posledice sklenjenih pogodb
na podlagi Obligacijskega in Stvarno-
pravnega zakonika...

OZ Darilna pogodba

- ▶ **1. Darovalec - DDK: DA** (razen 1. dedni red - priglasitev odloga plačila, nepremičnine pridobljene pred 1. 1. 2002...)
- ▶ **2. Obdarjenec- DDD: DA**(razen 1. dedni red - priglasitev)
- ▶ **3. DPN: NE** (neodplačni prenos)
- ▶ **4. Nastanek davčne obveznosti**
 - ▶ - **DDK:** na dan odsvojitve kapitala
 - ▶ - **DDD:** na dan prejema darila
- ▶ **5. Davčna osnova:**
 - ▶ - **DDK:** razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi...(98. in 99. čl. ZDoh-2)
 - ▶ - **DDD:** vrednost darila oz. njegova tržna vrednost pri nepremičninah, zmanjšana za dolgove, stroške in bremena...
- ▶ **6. Rok za oddajo davčne napovedi:** 15 dni po nastanku davčne obveznosti (tudi 1. dedni red)...

OZ Darilna pogodba za primer smrti

- ▶ 1. Darovalec - DDK: NE (oprostitvev 95. čl. ZDoh-2)
- ▶ 2. Obdarjenec: DDD (razen 1. dedni red)
- ▶ 3. DPN: NE
- ▶ 4. Nastanek davčne obveznosti: na dan smrti darovalca
- ▶ 5. Davčna osnova: vrednost v dar prejetega premoženja
- ▶ 6. Rok za oddajo napovedi: najprej **priglasitev** darilne pogodbe za primer smrti v 15 dneh od sklenitve pogodbe tam, kjer je to premoženje. Davčno napoved predloži v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem uradu, kjer je prijavil darilno pogodbo za primer smrti.

OZ Pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja - izročilna pogodba

- ▶ **1. Izročitelj: DDK :NE** (vendar nujna priglasitev odloga v 1. dednem redu, - za to pogodbo ni predvidena oprostitev - 100. člen)
- ▶ **2. Potomec:** - **DDD:** praviloma NE (1. dedni red)
 - ▶ - **DPN:** NE (neodplačno)
- ▶ **3. Nastanek davčne obveznosti:**
 - ▶ - **DDK:** na dan podpisa izročilne pogodbe
 - ▶ - **DDD:** datum podpisa izročilne pogodbe oz. po prejemu predmeta pogodbe
- ▶ **4. Davčna osnova:**
 - ▶ - **DDK:** razlika med tržno vrednostjo in vrednostjo kapitala ob pridobitvi
 - ▶ - **DDD:** vrednost izročene premoženja (oprostitev 1. dedni red)
- ▶ **5. Rok za oddajo napovedi:** 15 dni po nastanku davčne obveznosti (tudi 1. dedni red...)

OZ Pogodba o dosmrtnem preživljanju

- ▶ **1. Preživljanec:** DDK: NE (oprostitvev po 95. členu ZDoh-2)
- ▶ **2. Preživljalec:** DDD: DA (razen 1. dedni red)
- ▶ **3. DPN:** NE
- ▶ **4. Nastanek davčne obveznosti za DDD:** na dan smrti preživljanca
- ▶ **5. Davčna osnova:** vrednost premoženja po odbitku dolgov, stroškov in bremen.
- ▶ **6. Rok za oddajo napovedi za DDD:** najprej priglasitev pogodbe, nato napoved v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti.

Pogodba o preužitku

- ▶ **1. Preužitkar:** DDK - DA (razen če je možna priglasitev odloga v okviru 1. dednega reda)
- ▶ **2. Prevzemnik:** DDD - DA (razen 1. dedni red)
- ▶ **3. DPN:** NE (neodplačen prenos).
- ▶ **4. Nastanek davčne obveznosti:** - DDK ob podpisu pogodbe o preužitku
 - ▶ - DDD ob prejemu premoženja
- ▶ **5. Davčna osnova:**
 - ▶ - **DDK:** tržna vrednost nepremičnine zmanjšana za vrednost nepremičnine ob pridobitvi (izjeme, 1. dedni red, nepremičnine pridobljene pred 1. 1. 2002)
 - ▶ - **DDD:** vrednost premoženja v času nastanka davčne obveznosti po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na to premoženje.
- ▶ **6. Rok za oddajo napovedi:** - DDK v 15 dneh po podpisu pogodbe o preužitku
 - ▶ - DDD v 15 dneh po prejemu premoženja
 - ▶

SPZ - Pogodba/sporazum o delitvi solastnine

- ▶ **Davki:** če se solastnina deli v enakih deležih, kot znašajo solastni deleži, davkov ni.
- ▶ **Če nekdo večjo razliko v vrednosti brezplačno podari/odstopi:**
 - ▶ - **DDK:** (darovalec presežka, razen izjem...)
 - ▶ - **DDD:** (prejemnik brezplačne razlike v vrednosti)
 - ▶ - **DPN:** neobdavčeno, če ni kupnine...
- ▶ **Če je večjo razliko v vrednosti:**
 - ▶ - **prodajalec plača:** DDK (razen izjem...) in
 - ▶ - **DPN:** od plačila za del nepremične, ki presega lastniški delež
- ▶ Dogovor o plačilu že zadostuje za obdavčitev...

Hvala, ker ste bili z mano!

Božena Macarol

Mail: bozena@macarol.si