

NAVODILO ZA IZPOLNJEVANJE ZAHTEVKA ZA ZMANJŠANJE DAVČNE OSNOVE OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM ZARADI UVELJAVLJANJA DEJANSKIH STROŠKOV VZDRŽEVANJA PREMOŽENJA, KI OHRANJA UPORABNO VREDNOST PREMOŽENJA

1. UVOD

Zahtevek za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (v nadaljnjem besedilu: dejanski stroški vzdrževanja), vloži davčni zavezanec do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto pri davčnem organu.

Zahtevek se vloži, kadar dejanski stroški vzdrževanja premoženja presegajo normirane stroške v višini 10 %, ki jih je plačnik davka upošteval pri izračunu davčnega odtegljaja od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

V skladu z drugim odstavkom 77. člena Zakona o dohodnini lahko davčni zavezanec, najemodajalec, namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Davčna osnova se ne zmanjša za stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča.

2. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 1 – PODATKI O ZAVEZANCU

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

3. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 2 – PODATKI O PREMOŽENJU, PLAČNIKU DAVKA, DOHODKU IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM IN UVELJAVLJANIH DEJANSKIH STROŠKIH

Podatki za posamezno premoženje in posameznega plačnika davka (najemnika), se vpisujejo v stolpce.

3.1. PODATKI O PREMOŽENJU

V vrstici »**Vrsta premoženja**« davčni zavezanec obkroži, ali se oddaja v najem nepremičnina ali premičnina.

V vrstici »**Naslov nepremičnine**« se vpišejo ulica oziroma naselje, hišna številka, poštna številka in kraj. Če se oddaja v najem premično premoženje, se to polje ne izpolni.

Davčni zavezanec, ki oddaja v najem premično premoženje, v vrstici »**Opis premičnega premoženja**« izbere vrsto premičnega premoženja.

V vrstici »**Identifikator vrste nepremičnega premoženja**« se vpiše:

- za zemljišča: šifra katastrske občine, ime katastrske občine in številka parcele,
- za stavbe: šifra katastrske občine, ime katastrske občine in številka stavbe,
- za del stavbe: šifra katastrske občine, ime katastrske občine, številka stavbe in številka dela stavbe.

Podatki o tem se lahko pridobijo z javnim vpogledom v podatke o nepremičninah na geodetskem portalu <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>.

Če se oddaja v najem premično premoženje, se to polje ne izpolni.

Davčni zavezanec v vrstici »**Čas oddajanja (od–do)**« navede čas oddajanja v obliki (dd. mm. LLLL – dd. mm. LLLL).

3.2. PODATKI O PLAČNIKU DAVKA – NAJEMNIKU

V vrstici »**Davčna številka**« se vpiše davčna številka plačnika davka, ki je izplačal dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

V vrstici »**Ime in priimek oziroma naziv**« se vpišejo ime in priimek oziroma naziv plačnika davka, ki je izplačal dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

V vrstici »**Naslov oziroma sedež (naselje, ulica, hišna številka, pošta)**« se vpiše naslov oziroma sedež plačnika davka: naselje, ulica, hišna številka, pošta.

3.3. PODATKI O DOHODKU

V vrstici »**Skupni znesek (bruto) dohodka v obdobju (v EUR)**« se vpiše celotni znesek dohodka, ki je bil dosežen v obdobju oddajanja premoženja v najem, v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti.

Pridobljeni dohodek v tuji valuti se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan pridobitve dohodka.

V vrstici »**Skupni znesek davčnega odtegljaja v obdobju (v EUR)**« se vpiše znesek davka, ki ga je plačnik davka odtegnil od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti.

V vrstici »**Skupni znesek (neto) dohodka v obdobju (v EUR)**« se vpiše skupni znesek (bruto) dohodka v obdobju (v EUR), zmanjšan za skupni znesek davčnega odtegljaja v obdobju (v EUR).

3.4. PODATKI O STROŠKIH

V vrstici »**Skupni znesek uveljavljanih dejanskih stroškov (v EUR)**« se vpiše seštevek vseh uveljavljanih dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti, ki jih zavezanec podrobno razčleni v 3. točki obrazca.

4. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 3 – RAZČLENITEV DEJANSKIH STROŠKOV VZDRŽEVANJA PREMOŽENJA, KI OHRANJA UPORABNO VREDNOST PREMOŽENJA

Zavezanec (najemodajalec) ima pravico uveljavljati stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (dejanski stroški), če jih je plačal v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje. Pri uveljavljanju stroškov vzdrževanja mora zavezanec predložiti račune, ki se glasijo na njegovo ime in se nanašajo na v najem oddano premoženje. Za dejanske stroške se štejejo tudi dejansko porabljena 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.

4.1. PODATKI O RAČUNIH

V preglednico se vpisujejo podatki po posameznem računu, s katerim zavezanec uveljavlja dejanske stroške. Posamezen račun se oštevilči z zaporedno številko.

V vrstici »**Številka računa**« se vpiše številka računa, ki je navedena na uveljavljanem računu.

V vrstici »**Datum računa**« se vpiše datum računa.

V vrstici »**Znesek (v EUR)**« se vpiše znesek računa v eurih, zaokrožen na dve decimalni mesti. Znesek računa, izražen v tuji valuti, se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan izdaje računa.

V vrstici »**Razčlenitev stroškov (opis)**« se opredeli, za kakšen namen so bila sredstva porabljena.

5. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 4 – PODATKI O TRANSAKCIJSKEM (OSEBNEM) RAČUNU

Zavezanec vpiše številko transakcijskega (osebnega) računa, na katerega se mu nakaže poračun davčnega odtegljaja.

6. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 5 – PRILOGE

Davčni zavezanec k zahtevku predloži račune, s katerimi uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja.

Če so se oddajale v najem več kakor tri nepremičnine oziroma premičnine, se natisne dodatni zahtevek in se ga ustrezno označi kot sestavni del prvega zahtevka. V tem primeru se v dodatni zahtevek ne vpisujejo podatki pod 1. Podatki o zavezancu in podatki pod 4. Podatki o transakcijskem (osebnem) računu.