

NAVODILO 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, 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>.

1. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 1 – OZNAKA STATUSA NAPOVEDI

Z vpisom ustrezne številke se označi status vložene napovedi glede na njeno vsebino oz. namen ter v skladu z določbami 62. do 64. člena [ZDavP-2](#). Polje se torej ne izpolnjuje, kadar se oddaja prva napoved za obdobje oz. 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. 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« 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, telefonska številka, elektronski naslov in rezidentstvo ter država rezidentstva).

4. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 3 – PODATKI O PREMOŽENJU IN O DOHODKU IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

Podatki za posamezno premoženje se vpisujejo v stolpce.

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

Davčni zavezanec v vrstici »**Naslov stanovanja, hiše, poslovnega prostora,..**« navede ulico oziroma naselje, hišno številko, poštno številko in kraj. Če se oddaja v najem premično premoženje, se to polje pusti prazno.

Davčni zavezanec v vrstici »**Identifikator vrste premoženja**« navede:

- za zemljišča: šifro katastrske občine, ime katastrske občine in številko parcele,
- za stavbe: šifro katastrske občine, ime katastrske občine in številko stavbe,
- za del stavbe: šifro katastrske občine, ime katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe.

Če se oddaja v najem premično premoženje, se to polje pusti prazno.

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>.

V vrstici »**Opis premičnega premoženja**« se navede vrsta premičnine (oprema, bivalnik, prevozno sredstvo), tip in leto izdelave.

V vrstici »**Znesek doseženega dohodka (v EUR)**« se vpiše celoten znesek dohodka v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti, ki je bil dosežen v obdobju oddajanja premoženja v najem. Pridobljeni dohodek v tuji valuti se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan pridobitve dohodka.

Če je bil od dohodka iz oddajanja premoženja v najem plačan davek v tujini, se vpiše v vrstici »**Tuji davek (v EUR)**« znesek tujega davka v eurih, zaokrožen na dve decimalni mesti. Znesek tujega davka se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan pridobitve obresti.

V vrstici »**Država**« se vpiše država, v kateri je bil dohodek dosežen.

Zavezanec v vrstici »**Čas oddajanja (od-do)**« navede čas oddajanja v obliki (dd.mm.LLLL - dd.mm.LLLL).

Zavezanec ima pravico uveljavljanja normiranih stroškov v višini 10 % **ali** pa stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (dejanski stroški), če jih je plačal v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje. Za stroške vzdrževanja mora zavezanec predložiti račune, ki se glasijo na njegovo ime in zadevajo v najem oddano premoženje. Za dejanske stroške se štejejo tudi dejansko porabljen 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. Če zavezanec oddaja v najem kmetijsko ali gozdno zemljišče, ne more uveljavljati normiranih stroškov in tudi ne stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (dejanske stroške).

V vrstici **»Uveljavljam 10 % normirane stroške«** zavezanec obkroži **»da«**, če želi, da se mu priznajo 10 % normirani stroški oziroma **»ne«**, če želi uveljavljati znesek dejanskih stroškov vzdrževanja. Pri uveljavljanju dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja zavezanec ne more hkrati uveljavljati tudi normiranih stroškov v višini 10 %.

Pri uveljavljanju dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja mora zavezanec te stroške razčleniti. Zavezanec v vrstici **»Znesek dejanskih stroškov (v EUR)«** vpiše stroške v eurih, zaokroženo na dve decimalni mesti na podlagi računov. V vrstici **»Razčlenitev dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (opis, številka in datum računa)«** vpiše podatke o plačanih računih, ki se glasijo na njegovo ime: datum računa, številko računa, dobavitelja, specifikacijo nakupa oziroma storitve. Stroški vzdrževanja, katerih znesek je na računu izražen v tuji valuti, se preračunajo v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan nastanka stroškov.

V vrstico **»Uveljavljam oprostitev po mednarodni pogodbi (odstavek, člen)«** se vpiše številka odstavka in člena mednarodne pogodbe o izogibanju dvojnega obdavčevanja dohodka, sklenjene med Republiko Slovenijo in državo, v kateri je bil dohodek dosežen, na podlagi katere davčni zavezanec rezident uveljavlja oprostitev plačila dohodnine.

Zadnjo vrstico **»Znesek plačane najemnine za premoženje dano v podnajem«** izpolnijo le zavezanci, ki dohodek iz oddajanja premoženja v najem dosežejo z oddajanjem premoženja v podnajem. Znesek plačane najemnine se vpiše v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti. Če se najemnina plačuje v tuji valuti se ta preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banke Slovenije na dan plačila najemnine.

5. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 4 – PODATKI O IZPLAČEVALCU DOHODKA – NAJEMNIKU

Davčni zavezanec vpiše podatke o izplačevalcu (ime in priimek oziroma naziv firme, naslov oziroma sedež, država in davčna številka). Če izplačevalcu ni dodeljena davčna številka po [ZDavP-2](#) in po Zakonu o finančni upravi - ZFU, se navede številka, ki se uporablja za davčne namene v državi rezidentstva izplačevalca dohodka (davčna številka ali druga identifikacijska številka). Podatek o tej številki ni obvezen.

Davčni zavezanec vpisuje podatke o izplačevalcih, kadar je teh več, v enakem zaporedju, kakor so vpisani podatki o dohodkih v tabeli 3.

6. VPISOVANJE PODATKOV POD TOČKO 5 – 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 z 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.

Davčni zavezanec rezident v tabelo 5 vpiše podatke o dohodkih iz oddajanja premoženja v najem, ki so izkazani v tabeli 3 in so obdavčeni izven Republike Slovenije.

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

Davčni zavezanec **nerezident** vpiše številko odstavka in člena iz mednarodne pogodbe o izogibanju dvojnega obdavčevanja dohodka, sklenjeno med Republiko Slovenijo in drugo državo, na podlagi katere uveljavlja znižanje oziroma oprostitvev 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).

Če se oddaja v najem več kot tri nepremičnine oziroma premična premoženja, se iztiska dodatna napoved in se jo ustrezno označi kot sestavni del napovedi, na kateri so navedeni podatki o zavezancu.