



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00
F: 01 478 39 00
E: gfu.fu@gov.si
www.fu.gov.si

MEDNARODNO OBDAVČENJE

Dohodek iz nepremičnega premoženja

Pogosta vprašanja in odgovori

1. izdaja, SEPTEMBER 2014

Kazalo

Vprašanje 1: Kako je urejena pravica do obdavčitve dohodkov iz nepremičnin po Vzorčni konvenciji OECD? (1. 9. 2014).....	3
Vprašanje 2: Kako so opredeljene nepremičnine za namene izvajanja mednarodnih pogodb? (1. 9. 2014)	3
Vprašanje 3: Ali se v dohodek iz nepremičnin uvršča tudi dohodek iz kmetijstva in gozdarstva? (1. 9. 2014)	3
Vprašanje 4: Za kakšen način oz. obliko izkoriščanja nepremičnin se uporabljajo navedena pravila o obdavčitvi? (1. 9. 2014)	3
Vprašanje 5: Kako se obdavčuje dohodek iz nepremičnin, če ga doseže podjetje v okviru dejavnosti izkoriščanja nepremičnin? (1. 9. 2014)	4
Vprašanje 6: Kako je obravnavan dohodek iz kapitalskih dobičkov ob odsvojitvi nepremičnine po Vzorčni konvenciji OECD? (1. 9. 2014).....	4
Vprašanje 7: Kako so obdavčeni lastniki nepremičnin v Sloveniji, ki so npr. italijanski davčni rezidenti? (1. 9. 2014)	4

Vprašanje 1: Kako je urejena pravica do obdavčitve dohodkov iz nepremičnin po Vzorčni konvenciji OECD? (1. 9. 2014)

Odgovor

Glede na to, da je dohodek iz nepremičnin ekonomsko tesno povezan z državo, v kateri se nahaja nepremičnina, se prednostno obdavčuje v tej državi. To ne pomeni, da država rezidentstva prejemnika omenjenega dohodka ne sme obdavčevati. Država situs - lokacije (država, kjer se nahaja nepremičnina) lahko v skladu z njeno nacionalno zakonodajo dohodek iz nepremičnin obdavčuje brez omejitve in ima pri tem prednost pred državo rezidentstva. Država rezidentstva prejemnika dohodka lahko prav tako obdavči ta dohodek, vendar pa je dolžna pri tem zagotoviti odpravo nastale dvojne obdavčitve po metodi, ki je določena v mednarodni pogodbi.

Na ta način se obravnava dohodek iz nepremičnin, ki ga rezident določene države doseže iz nepremičnin, ki se nahajajo v drugi državi..

Vprašanje 2: Kako so opredeljene nepremičnine za namene izvajanja mednarodnih pogodb? (1. 9. 2014)

Odgovor

Dohodek iz nepremičnin je določen na podlagi definicije nepremičnine v pravu države pogodbenice, v kateri se zadevna nepremičnina nahaja. Pri tem opredelitev, ki jo ima nepremičnina po davčnem pravu prevlada nad opredelitvijo po drugi zakonodaji te države. Ne glede na to, da se opredelitev določa po domačem pravu države, kjer je nepremičnina, izraz vedno vključuje premoženje, ki je sestavni del nepremičnin, živino in opremo, ki se uporablja v kmetijstvu in gozdarstvu, pravice, za katere veljajo določbe splošnega prava v zvezi z zemljiško lastnino (npr. služnost, stvarno breme, stavbna pravica), užitek na nepremičninah in pravice do spremenljivih ali stalnih plačil kot odškodnino za izkoriščanje ali pravico do izkoriščanja nahajališč rude, virov ter drugega bogastva, medtem ko se ladje, čolni in letala ne štejejo za nepremičnine.

Vprašanje 3: Ali se v dohodek iz nepremičnin uvršča tudi dohodek iz kmetijstva in gozdarstva? (1. 9. 2014)

Odgovor

Določba Vzorčne konvencije OECD v dohodek iz nepremičnin izrecno uvršča tudi dohodek iz kmetijstva in gozdarstva, kar pomeni, da se ne obravnava v okviru določb o poslovnem dobičku podjetja ali podjetnika, kjer je pravica do obdavčitve podeljena izključno državi rezidentstva podjetja ali podjetnika, razen če bi se dejavnost v drugi državi opravljala preko stalne poslovne enote (v nekaterih primerih stalne baze)¹. V tem primeru pa bi imela pravico do obdavčitve teh dohodkov tudi država, v kateri se nahaja stalna poslovna enota oz. baza.

Vprašanje 4: Za kakšen način oz. obliko izkoriščanja nepremičnin se uporabljajo navedena pravila o obdavčitvi? (1. 9. 2014)

Odgovor

¹ Stalna poslovna enota oz. stalna baza je podrobneje opredeljena v istoimenski rubriki Vprašanj in odgovorov.

Dohodek iz nepremičnin se obdavčuje po pravilih iz Vzorčne konvencije OECD, kadar je dosežen z neposredno uporabo, dajanjem v najem nepremičnine ali kakršnokoli drugo obliko uporabe nepremičnine.

Vprašanje 5: Kako se obdavčuje dohodek iz nepremičnin, če ga doseže podjetje v okviru dejavnosti izkoriščanja nepremičnin? (1. 9. 2014)

Odgovor

Ne glede na to, da je v skladu z Vzorčno konvencijo OECD pravilo za obdavčitev poslovnega dobička podjetja določeno na način, da se dobiček podjetja obdavčuje le v državi rezidentstva, razen če podjetje posluje v drugi državi v ali preko stalne poslovne enote v njej, se to pravilo v primeru dohodkov, ki jih podjetje doseže iz izkoriščanja nepremičnin, ne uporablja. Dohodek podjetja se v tem primeru lahko obdavčuje tudi v državi, kjer se nahaja nepremičnina, čeprav v njej ne posluje v ali preko stalne poslovne enote.

Vprašanje 6: Kako je obravnavan dohodek iz kapitalskih dobičkov ob odsvojitvi nepremičnine po Vzorčni konvenciji OECD? (1. 9. 2014)

Odgovor

Pravila o obdavčitvi dohodkov iz kapitalskih dobičkov ob odsvojitvi nepremičnine so določena v posebni določbi Vzorčne konvencije OECD in so podrobneje razložena med vprašanji in odgovori pod naslovom Kapitalski dobiček.

Vprašanje 7: Kako so obdavčeni lastniki nepremičnin v Sloveniji, ki so npr. italijanski davčni rezidenti? (1. 9. 2014)

Odgovor

V tem primeru je treba ločiti dve situaciji:

1. davčni zavezanci, nerezidenti, so lastniki nepremičnin v Sloveniji, ali
2. davčni zavezanci, nerezidenti, so lastniki nepremičnin v Sloveniji, od katerih dosegajo dohodke (npr. nepremičnino oddajajo v najem).

Obdavčitev nepremičnine, ki leži v Sloveniji, se presoja po določbi relevantne mednarodne pogodbe med Slovenijo in Italijo, ki ureja premoženje (in ne dohodek iz nepremičnin) in določa, da se premoženje, ki ga predstavljajo nepremičnine v lasti rezidenta države pogodbenice (Italije) in so v drugi državi pogodbenici (Sloveniji), lahko obdavčijo v tej drugi državi (Sloveniji). To pomeni, da ima Slovenija prednostno pravico do obdavčitve nepremičnine na podlagi mednarodne pogodbe, Italija pa je dolžna dvojno obdavčitev odpraviti, če sta davka primerljiva. Italija lahko pri določanju svojih davkov od dohodka (in v skladu s Protokolom k mednarodni pogodbi tudi od premoženja), take dohodkovne postavke vključi v svojo davčno osnovo. V takem primeru Italija od tako izračunanih davkov odšteje davek od dohodka, plačanega v Sloveniji, vendar samo v znesku, ki ne presega tistega deleža prej omenjenega italijanskega davka, ki ga take dohodkovne postavke predstavljajo v celotnem dohodku. Za natančne informacije glede možnosti odprave dvojne obdavčitve v Italiji se je treba obrniti na pristojni davčni organ v Italiji.

V drugem primeru pa je treba, kadar se od nepremičnine dosega dohodke (npr. nepremičnino se oddaja v najem), upoštevati določbe mednarodne pogodbe, ki ureja dohodke iz nepremičnin. Kot je pojasnjeno zgoraj se dohodek rezidenta države pogodbenice (Italije), ki izhaja iz

nepremičnin (vključno z dohodki iz kmetijstva ali gozdarstva), ki so v drugi državi pogodbenici (Sloveniji), lahko obdavči v tej drugi državi (Sloveniji). To pomeni, da ima država vira (Slovenija) prednostno pravico do obdavčitve, ne pa izključne, zato mora država rezidentstva (Italija) v skladu z relevantno določbo mednarodne pogodbe zagotoviti odpravo dvojne obdavčitve, in sicer s t.i. metodo davčnega kredita (obrazloženo zgoraj). To pomeni, da se pri poročunu dohodnine v državi rezidentstva (Italiji), upošteva že plačani davek na viru (v Sloveniji).