



mag. KARMEN DARVAS SEGA,
FINANČNA HIŠA, d. o. o.



OBDAVČITEV PRI PRODAJI NEPREMIČNIN

S prodajo svoje nepremičnine in z dobičkom, ustvarjenim pri prodaji, torej z zaslužkom s prodajo nepremičnine, boste zapadli v obdavčitev. Pa poglejmo, kako to izgleda v praksi!

Davčna osnova se ugotovi kot razlika med vrednostjo ob odsvojitvi in vrednostjo ob pridobitvi. Torej obdavčena je razlika med prodajno in nabavno ceno nepremičnine. Prodajno vrednost znižamo z 1 odstotkom normiranih stroškov. Prodajno vrednost pa lahko seveda dodatno znižate za znesek davka na promet z nepremičninami, če ste ga plačali kot prodajalec nepremičnine.

Davek na promet z nepremičninami znaša 2 odstotka. Zavezanec za plačilo je prodajalec, sicer pa bi se lahko pogodbeni strani dogovorili drugače, da plača davek na promet z nepremičninami kupec. Prodajno vrednost lahko znižate tudi s stroški cenitev, ampak ne več kot 188 evrov. Da pa bi bila osnova za obračun davka čim nižja, imate tudi možnost povišati nabavno vrednost nepremičnine, in sicer za znesek davka na promet z nepremičninami, če ste ga plačali vi, s stroški cenitve do 188 evrov vrednost investicij in z drugimi stroški, ki povečujejo nabavno vrednost nepremičnine, kar dokažete z računi. Ob vsem tem pa uveljavljate še 1odstotek normiranih stroškov.

Koliko odstotkov davka na kapitalni dobiček, ustvarjen s prodajo nepremičnine, boste morali plačati, je odvisno od obdobja lastništva, torej od tega, kako dolgo ste posedovali nepremičnino, preden ste jo prodali. Ta davčna stopnja se postopoma znižuje:

- za imetništvo do 5 let boste plačali 25 %,
- za obdobje od 5 let do 10 let plačamo 15 %,
- po dopoljenih 10 letih do 15 let plačamo 10 %,

- od 15 let do 20 let plačamo 5 %,
- po 20 letih imetništva ni več obdavčitve.

Poglejmo konkreten primer izračuna prodaje hiše za 200.000 EUR, ki jo prodamo v letošnjem letu:

- Hiša je bila kupljena leta 2007 za ceno 150.000 evrov. Nepremičnino smo imeli v lasti 6 let, torej bo davčna stopnja znašala 15 %.
- Vrednost ob odsvojitvi znižamo za 2 % davka na promet z nepremičninami, kar znaša 4.000 evrov.
- Od odsvojitvene vrednosti upoštevamo 1% normiranih stroškov (2.000 evrov).
- Nabavno vrednost povišamo za 1% normiranih stroškov (od 150.000 evrov nabavne vrednosti to zneso 1.500 evrov).
- Pridemo do davčne osnove v višini (194.000 evrov minus 151.500 evrov = 43.000 evrov).
- Od teh 43.000 evrov plačamo 15 %, kar zneso 6.450 evrov davka.

Rok za oddajo napovedi je 15 dni od prodaje nepremičnine. Davčno obveznost odmeri davčni organ na podlagi napovedi davčnega zavezanca.

Plačila davka od kapitalnega dobička boste ob prodaji oproščeni, če ste nepremičnino pridobili pred 1. januarjem 2002 ali če ste v njej imeli prijavljeno stalno prebivališča in ste na tem naslovu dejansko bivali zadnja tri leta pred odsvojitvijo.

FINANČNA HIŠA®
Celovite finančne rešitve pod eno streho!



100 EURO **FINANČNA HIŠA®**

Za pregled, analizo in optimizacijo zavarovanj.

Veljavnost do 31. 5. 2013!

Bon vnovčite tako, da pokličete na **031 691 271** ali pišete na **info@financnahisa.si**!

