



## NAPOVED ZA ODMERO DOHODNINE OD DOBIČKA IZ KAPITALA PRI ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

### 1. OZNAKA STATUSA NAPOVEDI

(Izpolni le zavezanec, ki vlaga napoved po izteku predpisanega roka, vlaga napoved kot samoprijavo ali popravlja napoved pred izdajo odločbe)

(1 vložitev po izteku roka,  
2 samoprijava, 3 popravljanje do  
izdaje odločbe)

### 2. PODATKI O ZAVEZANCU

\_\_\_\_\_ (ime in priimek) \_\_\_\_\_ (davčna številka)

\_\_\_\_\_ (podatki o bivališču: naselje, ulica, hišna številka) \_\_\_\_\_ (elektronski naslov)

\_\_\_\_\_ (poštna številka, ime pošte) \_\_\_\_\_ (telefonska številka)

da

Zavezanec je rezident Republike Slovenije:

ne

Država rezidentstva:

\_\_\_\_\_

### 3. PODATKI O NEPREMIČNINI, KI JE PREDMET ODSVOJITVE

Vrsta nepremičnine: .....

Naslov in drugi podatki o nepremičnini: .....

Identifikacijska oznaka nepremičnine: .....

### 4. PODATKI O PRIDOBITVI NEPREMIČNINE

| datum pridobitve | delež pridobitve | način pridobitve | nabavna vrednost nepremičnine (NVN) | STROŠKI                            |                                     |                                    |  |                                   |
|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|
|                  |                  |                  |                                     | investicije in stroški vzdrževanja | znesek davka na dediščine in darila | znesek davka na promet nepremičnin | stroški v zvezi s cenitvijo (največ 188 EUR) | normirani stroški v višini 1% NVN |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |

SKUPAJ (NVN plus stroški) do 5 let imetništva: .....

SKUPAJ (NVN plus stroški) od 5 do 10 let imetništva: .....

SKUPAJ (NVN plus stroški) nad 10 do 15 let imetništva: .....

SKUPAJ (NVN plus stroški) nad 15 do 20 let imetništva: .....

## 5. PODATKI O ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

| datum<br>odsvojitve | način<br>odsvojitve | vrednost<br>nepremičnine ob<br>odsvojitvi (VN) | STROŠKI                               |  |                                     |
|---------------------|---------------------|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
|                     |                     |  | znesek davka na<br>promet nepremičnin | stroški v zvezi s<br>cenitvijo (največ 188<br>EUR) | normirani stroški v<br>višini 1% VN |
|                     |                     |  |                                       |  |                                     |

SKUPAJ (VN minus stroški): .....

NAČIN PRIDOBITVE/ODSVOJITVE (legenda);

- a) nakup
- b) darilo
- c) dedovanje
- d) zamenjava
- e) drugo (kot npr. priposestovaje, denacionalizacija, sodna ali upravna odločba....)

## 6. OPROSTITEV PLAČILA DOHODNINE OD DOBIČKA IZ KAPITALA, DOSEŽENEGA PRI ODSVOJITVI STANOVANJA ALI STANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI 2. TOČKE DRUGEGA ODSTAVKA 96. ČLENA ZAKONA O DOHODNINI (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZDoh-2)

Uveljavljam oprostitev iz 2. točke drugega odstavka 96. člena ZDoh-2:

- Da
- Ne

Oprostitev uveljavljam za stanovanje ali stanovanjsko hišo iz točke 3 te napovedi:

- V celoti,
- V delu: (vrsta in površina) \_\_\_\_\_

Podpisani izjavljam:

- da sem odsvojil stanovanje oziroma stanovanjsko hišo – ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem – v kateri sem imel prijavljeno stalno prebivališče in jo imel v lasti ter sem tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo;
- da stanovanja ali stanovanjske hiše oziroma njunega dela, za katerega uveljavljam oprostitev, nisem uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti (stanovanje ali stanovanjska hiša oziroma njun del v poslovnih knjigah ni prikazano kot sredstvo za potrebe dejavnosti) ali ga oddajal v najem.

## 7. UVELJAVLJANJE ODBITKA DAVKA, PLAČANEGA V TUJINI

Ob odsvojitvi nepremičnine v tujini je bil plačan tuj davek v znesku (v eurih): \_\_\_\_\_

## 8. PRILOGE

V/Na \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (podpis zavezanca)

**3. PODATKI O NEPREMIČNINI, KI JE PREDMET ODSVOJITVE**

Vrsta nepremičnine: .....

Naslov in drugi podatki o nepremičnini: .....

Identifikacijska oznaka nepremičnine: .....

**4. PODATKI O PRIDOBITVI NEPREMIČNINE**

| datum pridobitve | delež pridobitve | način pridobitve | nabavna vrednost nepremičnine (NVN) | STROŠKI                            |                                     |                                    |  |                                   |
|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|
|                  |                  |                  |                                     | investicije in stroški vzdrževanja | znesek davka na dediščine in darila | znesek davka na promet nepremičnin | stroški v zvezi s cenitvijo (največ 188 EUR) | normirani stroški v višini 1% NVN |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |
|                  |                  |                  |                                     |                                    |                                     |                                    |  |                                   |

SKUPAJ (NVN plus stroški) do 5 let imetništva: .....

SKUPAJ (NVN plus stroški) od 5 do 10 let imetništva: .....

SKUPAJ (NVN plus stroški) nad 10 do 15 let imetništva: .....

SKUPAJ (NVN plus stroški) nad 15 do 20 let imetništva: .....

# NAVODILO ZA IZPOLNJEVANJE OBRAZCA NAPOVEDI ZA ODMERO DOHODNINE OD DOBIČKA IZ KAPITALA PRI ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

## 0. UVOD

- (1) Napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine mora davčni zavezanec vložiti v 15 dneh od odsvojitve nepremičnine pri davčnem uradu kjer nepremičnina leži.
- (2) Davčni zavezanci so napoved dolžni oddati ob odsvojitvi nepremičnine, ne glede na to, ali je bila nepremičnina odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Napovedi ni treba oddati, če je bila nepremičnina pridobljena pred 1.1.2002.
- (3) Za obdavčljivo odsvojitvev nepremičnine se šteje vsaka odsvojitvev nepremičnine, kot so zlasti prodaja nepremičnine, dajanje nepremičnine v dar ter zamenjava nepremičnine. Stopnja davka je določena v višini 20 odstotkov, ki se vsakih dopolnjenih pet let imetništva kapitala zmanjša (po petih letih je stopnja 15 odstotkov, po desetih letih 10 odstotkov, po petnajstih letih 5 odstotkov in po dvajsetih 0 odstotkov).

## 1. VPISOVANJE OZNAKE STATUSA NAPOVEDI

- (1) Z vpisom ustrezne številke se označi status vložene napovedi, glede na njeno vsebino oz. namen ter v skladu z določbami 62. do 64. člena Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: 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.**

- (2) **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, vložil 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 vložil 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).

- (3) **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 vložil 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).

(4) **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).

## 2. VPISOVANJE PODATKOV O ZAVEZANCU

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

## 3. VPISOVANJE PODATKOV O NEPREMIČNINI, KI JE PREDMET ODSVOJITVE

- (1) Zavezanec vpiše »vrsto nepremičnine« (stanovanje, hiša, poslovni prostor, kmetijsko, gozdno ali drugo zemljišče ....), »naslov in druge podatke o nepremičnini« (država, naslov, parcelna številka in katastrska občina ter površina (v m<sup>2</sup>), »Identifikacijske oznake nepremičnin« (za parcelo: šifra KO in številka parcele, za stavbo: šifro KO in številko stavbe, za del stavbe: šifra KO, številka stavbe in številka dela stavbe).

V primeru, da se z eno pogodbo odsvaja več nepremičnin, se vsaka nadaljnja nepremičnina vpiše na dodatni list, ki je oštevilčen (npr.: če se odsvajajo tri nepremičnine, bosta poleg osnovne napovedi, dodana še dva dodatna lista).

## 4. VPISOVANJE PODATKOV O PRIDOBITVI NEPREMIČNINE

- (1) Za vsak pridobljeni del nepremičnine, ki se odsvaja, je potrebno vpisati naslednje podatke, kot jih zahteva napoved:

- datum pridobitve v obliki (dd.mm.LL).
- delež pridobljene nepremičnine glede na lastniški delež ob odsvojitvi.
- način pridobitve; zavezanec navede način pridobitve nepremičnine. Če nepremičnina ni bila pridobljena z nakupom, darilom, dedovanjem ali zamenjavo, zavezanec pod »drugo« vpiše vrsto pridobitve (priposestevanje, denacionalizacija, sodna ali upravna odločba ...).
- nabavna vrednost nepremičnine; v eurih se vpiše znesek nabavne vrednosti nepremičnine;
- znesek na nepremičnini opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine, če jih je plačal zavezanec;
- znesek davka na dediščine in darila, ki ga je plačal zavezanec ob pridobitvi nepremičnine;
- znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob pridobitvi nepremičnine;
- znesek stroškov, ki jih je plačal zavezanec v zvezi s cenitvijo pridobljene nepremičnine, ki jo je opravil pooblaščen cenilec v skladu z obstoječo metodologijo, kadar je cenitev potrebna, ker se vrednost nepremičnine ne da ugotoviti na drug način; stroški cenitve se priznajo v višini dejanskih stroškov, vendar ne več kot 188 eurov – ta znesek je skupen za vse dele nepremičnine, ki se sedaj odsvaja;
- normirani stroški, povezani s pridobitvijo kapitala, v višini 1% od nabavne vrednosti kapitala. Znesek normiranih stroškov se bo priznal avtomatsko v odstotku od nabavne vrednosti nepremičnine.

- (2) Nabavna vrednost nepremičnine in stroški v tuji valuti se preračunajo v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije. Preračun se opravi po tečaju, ki velja na dan pridobitve kapitala oziroma na dan nastanka stroškov.

## 5. VPISOVANJE PODATKOV O ODSVOJITVI NEPREMIČNINE

- (1) Za nepremičnino, ki je odsvojena, je potrebno vpisati naslednje podatke:

- datum odsvojitve v obliki (dd.mm.LL).
- način odsvojitve; zavezanec označi način odsvojitve nepremičnine. Če nepremičnina ni bila odsvojena s prodajo, darovanjem ali z zamenjavo, zavezanec pod »drugo« vpiše vrsto odsvojitve.
- znesek vrednosti nepremičnine ob odsvojitvi v eurih;
- znesek davka na promet nepremičnin, ki ga je plačal zavezanec ob odsvojitvi nepremičnine;
- znesek stroškov, ki jih je plačal zavezanec v zvezi s cenitvijo odsvojene nepremičnine, ki jo je opravil pooblaščen cenilec v skladu z obstoječo metodologijo, kadar je cenitev potrebna, ker se vrednost

- nepremičnine ne da ugotoviti na drug način; stroški cenitve se priznajo v višini dejanskih stroškov, vendar ne več kot 188 eurov;
- normirani stroški, povezani z odsvojitvijo kapitala, v višini 1% od vrednosti kapitala ob odsvojitvi. Znesek normiranih stroškov se bo priznal avtomatsko v odstotku od vrednosti nepremičnine.

- (2) Vrednost nepremičnine ob odsvojitvi in stroški v tuji valuti se preračunajo v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije. Preračun se opravi po tečaju, ki velja na dan odsvojitve kapitala oziroma na dan nastanka stroškov.

#### **6. VPISOVANJE PODATKOV V PRIMERU UVELJAVLJANJA OPROSTITVE PLAČILA DOHODNINE OD DOBIČKA IZ KAPITALA, DOSEŽENEGA PRI ODSVOJITVI STANOVANJA ALI STANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI 2. TOČKE DRUGEGA ODSTAVKA 96. ČLENA ZDoh-2**

- (1) V skladu z 2. točko drugega odstavka 96. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: ZDoh-2) se dohodnine ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi stanovanja ali stanovanjske hiše - ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem - v kateri je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče in jo je imel v lasti ter je tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo; če je zavezanec stanovanje ali stanovanjsko hišo uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti ali jo je oddajal v najem, se za odsvojitvev kapitala po tej točki ne šteje odsvojitvev tistega dela stanovanja ali stanovanjske hiše, ki jo je zavezanec uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti (pod pogojem, da je stanovanje ali stanovanjska hiša oziroma njun del v poslovnih knjigah prikazano kot sredstvo za potrebe dejavnosti) ali jo je oddajal v najem.
- (2) Davčni zavezanec označi ali uveljavlja navedeno oprostitev. Če zavezanec označi »ne«, ne izpolnjuje ostalih rubrik pod to točko obrazca.
- (3) Zavezanec označi ali uveljavlja oprostitev za stanovanje ali stanovanjsko hišo v celoti ali v delu (ki ga ni uporabljal v zvezi z opravljanjem dejavnosti ali ga oddajal v najem) ter vpiše v katerem delu (vrsta: nadstropje, soba, garaža, kletni prostor ... in površina: v m<sup>2</sup>).

#### **7. VPISOVANJE PODATKOV O UVELJAVLJANJU ODBITKA DAVKA, PLAČANEGA V TUJINI**

- (1) Če je bil od odsvojitve nepremičnine v tujini plačan davek, se vpiše znesek tujega davka v eurih, zaokroženo na dve decimalni mesti. Znesek tujega davka v tuji valuti se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije, na dan pridobitve nepremičnine. Kadar davčni zavezanec uveljavlja odbitek davka, plačanega v tujini, so sestavni del napovedi tudi ustrezna dokazila glede davčne obveznosti izven Republike Slovenije, zlasti o znesku davka, plačanega v tujini, o osnovi za plačilo davka in o tem, da je znesek davka, plačan v tujini, dokončen in dejansko plačan.

#### **8. PRILOGE**

- (1) Zavezanec priloži napovedi dokazila, ki so podlaga za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine (računi za investicije, stroški v zvezi s cenitvijo,...)

#### **DODATNI LIST št.....k Napovedi za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine**

- (1) K napovedi smo dodali »Dodatni list«, ki se izpolni v primeru, če se z eno pogodbo odsvaja več nepremičnin istočasno. Pri izpolnjevanju dodatnega lista upoštevajte navodila navedena pod zaporedno številko 3 in zaporedno številko 4.