

Neenakopravnost davčnih zavezancev pri koriščenju 4% dodatne davčne olajšave (141. a čl. ZDoh-1-UPB3)

V prispevku se bom posvetil zanimivim določilom 141. a čl. Zakona o dohodnini (ZDoh-1-UPB3), ki se uporabljajo že pri odmeri dohodnine za leto 2005. Koriščenje davčne olajšave v višine 4% od davčne osnove se izključuje z zmanjšanjem davčne osnove po 5.točki prvega odstavka (nakup ali gradnja stanovanjske hiše ali stanovanja) in tretjem odstavku 112.čl.ZDoh-1-UPB3 (obresti od najetih posojil za rešitev stanovanjskega problema). Bistvo novosti je, da je mogoče ob obstoječi 2% davčni olajšavi za različne namene, koristiti tudi 4% davčno olajšavo za plačane zneske za rešitev stanovanjskega problema. Ti zneski pa so lahko:

- Lastna sredstva, ki jih zavezanec porabi za rešitev svojega stanovanjskega problema (rubrika C.1 v dohodninskem obrazcu za leto 2005) ter
- Zneski glavnice in obresti, ki jih zavezanec odplača v tekočem letu v zvezi s posojilom, pridobljenim za rešitev svojega stanovanjskega problema (rubrika C.2 v dohodninskem obrazcu za leto 2005).

Zakonodajalec je v 2.odstavku 141.a čl. ZDoh-1-UPB3 pravilno sledil rešitvam razvitih davčnih zakonodaj in ponudil možnost prenašanja davčnih olajšav v naslednjih 15 obdobjih (let) od leta plačila, *vendar le za porabljena lastna sredstva (torej le za sredstva, ki sem jih zgoraj navedel v prvi alineji!)*. Dejstvo je, da gre pri reševanju stanovanjskega problema za dolgoročno naložbo posameznika oz. družine (statistike pravijo, da gre za največji nakup (naložbo) v življenju večine prebivalstva), ki nikakor ni vezana le na eno davčno leto in je torej pravilno, da lahko to kot davčno olajšavo zavezanci koristijo v več davčnih obdobjih.

V svojem pojasnilu št. 091-1/2006 z dne 14. 2. 2006 je DURS (verzija na spletnih straneh) (najverjetneje) pomotoma navedel, da »za lastna sredstva veljajo lastna sredstva, ki jih zavezanec porabi za rešitev stanovanjskega problema, ter zneski glavnice in obresti, ki jih zavezanec odplača v tekočem letu v zvezi s posojilom, pridobljenim za rešitev stanovanjskega problema«. Če bi 141.a čl. res tako definiral lastna sredstva, bi torej bilo mogoče v naslednja davčna obdobja prenašati tudi zneske (v tekočem obdobju) plačanih glavnice in obresti (denimo plačanih glavnice v letu 2005 ni mogoče prenašati kot olajšavo v naslednja leta, temveč jo je mogoče kot olajšavo izkoristiti le v letu 2005). Prvi odstavek 141.a čl. pa dejansko razdeljuje plačane zneske (in ne lastna sredstva!) v dve kategoriji (kot sem zapisal zgoraj v dveh alineah).

Da gre za pomoto izhaja tudi iz nadaljevanja, saj pojasnilo ločeno obravnava lastna sredstva ter zneske glavnice in obresti. Pojasnjeno je, da se lahko v naslednja davčna obdobja prenašajo le porabljena lastna sredstva za nakupe v letu 2005. Zavezanec pa lahko uveljavlja zmanjšanje letne davčne osnove tudi za zneske glavnice in obresti, ki jih je odplačal v tekočem letu v zvezi s posojilom, pridobljenim za rešitev stanovanjskega problema. Zmanjšanje se uveljavlja z dokazilom o skupnem znesku glavnice in obresti, ki so bili plačani v letu 2005, ne glede na to, da je bilo posojilo najeto že pred letom 2005!

Zelo zanimiv pa je položaj davčnih zavezancev, ki so za rešitev svojega stanovanjskega problema najeli stanovanjsko posojilo. S pojasnilom DURS smo torej dobili potrditev, da se lahko zneski odplačanih glavnice in pripadajoče obresti kot olajšava uveljavljajo tudi v primeru če je bilo posojilo najeto pred 1.1.2005.

Navajam dva primera. V prvem primeru imamo davčnega zavezanca, ki je leta 1999 kupil hišo (z najetjem dolgoročnega stanovanjskega posojila, ki ga bo v skladu s posojilno pogodbo

odplačal leta 2009. Vsakoletna vračila glavnice in obresti bo lahko uveljavljal kot davčno olajšavo do višine 4% svoje davčne osnove (torej za leta 2005, 06, 07, 08 in 09). Že enostaven izračun pokaže, da pomeni 4% zmanjšanje davčne osnove nominalno kar velik davčni prihranek in praviloma bo tem davčnim zavezancem ob odločbi tudi vrnjena med letom vplačana akontacija dohodnin.

Kaj pa se zgodi v drugem primeru, kjer imamo primer iste posojilne pogodbe iz leta 1999, kjer je davčni zavezanec uspel privarčevati zadostna sredstva in je v letu 2005 posojilo predčasno v celoti odplačal? Davčni zavezanec bo lahko za leto 2005 seveda koristil polno 4% davčno olajšavo, za davčno obdobje od 2006 do 2009 pa za to ni neposredne zakonske podlage. Zakon namreč izrecno govori o »glavnici in obrestih, ki jih zavezanec odplača v tekočem letu«. Dejstvo pa je, da je zavezanec v odplačilo posojila vložil »lastna sredstva«, upoštevaje pojasnilo DURS pa imamo omejitve, da nakup nepremičnine ni bil izveden v letu 2005.

Mnenja sem, da so davčni zavezanci v drugem primeru v davčnem zakonu neenakopravno obravnavani napram davčnim zavezancem v prvem primeru! To bodo prvič občutili pri dohodninski napovedi za leto 2006. Kljub temu, da gre za isti znesek vrnjenih glavnice (od posojila, ki je namenjeno za rešitev stanovanjskega problema posameznika!), bo imel davčni zavezanec v prvem primeru veliko večjo davčno korist. Glavni namen 141. a čl. ZDoh-1-UPB3 pa je vendarle skozi davčno politiko pomagati vsem tistim, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem! Zato sem mnenja, da bi moral člen nujno vsebovati določilo, »da davčni zavezanec v primeru predčasnega odplačila stanovanjskega posojila lahko uveljavlja davčno olajšavo tudi v naslednjih davčnih obdobjih, vendar največ do leta, ko bi bilo sicer posojilo v skladu s pogodbo vrnjeno«.

Po sedANJI vsebini člena (menim, da neustrezn!) pa bodo morali davčni zavezanci uporabiti kar precej matematike, saj bodo tehtali med:

- Morebitnim predčasnim odplačilom stanovanjskih posojil; odločitev prinaša prihranek zaradi »neplačila« bodočih bančnih obresti, hkrati pa tudi višje davčne obveznosti v prihodnje ali
- Odplačevanjem posojila v skladu s pogodbo do dokončne zapadlosti; odločitev prinaša tekoča plačila bančnih obresti, zato pa prinaša bodoče davčne prihranke.

FINANCE, 7.3.2006

Mag. Dejan Petkovič, davčni svetovalec
ITEO VALUTA d.o.o.