Številka: 421-161/2021/3

**FINANČNA UPRAVA RS**

**Generalni finančni urad**

Šmartinska cesta 55

1000 Ljubljana

[gfu.fu@gov.si](mailto:gfu.fu@gov.si)

Datum: 14. 9. 2021

Zadeva: Določanje časa pridobitve pri odmeri dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine v primeru pridobitve nepremičnine v okviru komasacije

Zveza: Vaš dopis 42152-21922/2021-1 z dne 29. 6. 2021

Z naslovnim dopisom ste nas zaprosili, da zaradi pravilne razlage zakonskih določb Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 117/06 in nasl.; v nadaljevanju: ZDoh-2) glede obdavčevanja dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine ter enotnega postopanja finančnih uradov, preučimo sodbo Upravnega sodišča Republike Slovenije št. I U 608/2020 z dne 1. 6. 2021, ki drugače razlaga določbo 101. člena ZDoh-2 glede določanja časa pridobitve za nepremičnine, ki so bile predmet komasacije.

Ministrstvo v nadaljevanju pojasnjuje, da je Vlada RS v povezavi z navedeno problematiko podala svoj odgovor na poslansko pobudo poslanca mag. Dejana Židana v zvezi z nujno potrebnimi zemljiškimi operacijami (komasacije) in zmotno razlago zakonodaje s strani Ministrstva za finance ter vas z njim seznanjamo v nadaljevanju:

*»Upravno sodišče (v nadaljevanju: sodišče) je v zgoraj navedeni sodbi vezano na konkretno zadevo zavzelo stališče, da razdelitev nepremičnin, ki so bile vključene v komasacijski sklad, čeprav tudi po mnenju sodišča taka razdelitev spada med obdavčljive odsvojitve kapitala, pri nadaljnji odsvojitvi v komasacijskem postopku pridobljene nepremičnine ne vpliva na čas njene pridobitve, če zavezanec ob razdelitvi prejme nepremičnine v obsegu, ki ustreza vključenim nepremičninam. Sodišče meni, da se v takem primeru za čas pridobitve nepremičnin, pridobljenih z razdelitvijo nepremičnin v komasacijskem skladu, šteje čas pridobitve nepremičnin, ki jih je zavezanec vložil v komasacijski sklad. Po presoji sodišča je namreč treba upoštevati namen komasacij po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/96 in nasl.; v nadaljevanju: ZKZ), ki je pridobitev zaokroženega zemljišča oziroma zložitev razdrobljenih parcel in dejstvo, da skladno s prvim odstavkom 65. člena ZKZ komasacijski udeleženci prejmejo iz komasacijskega sklada zemljišče približno enake vrednosti, kar pomeni, da ne gre za pridobitev nepremičnine večje vrednosti, kot so vredna zemljišča, ki so bila vključena v komasacijski sklad. Pomembno pa je tudi upoštevati pravno naravo komasacij. Skladno s tretjim odstavkom 56. člena ZKZ se namreč lahko komasacija uvede tudi brez volje lastnika kmetijskega zemljišča.*

*Vlada v povezavi z navedenim stališčem sodišča ugotavlja, da se sodba navezuje na primer upravne komasacije, ki se lahko uvede tudi proti volji nekaterih od lastnikov v komasaciji zloženih parcel (tj. skladno z 56. členom ZKZ se morajo z upravno komasacijo strinjati lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot dve tretjini površin kmetijskih zemljišč na predvidenem komasacijskem območju) ter da je bila v okviru komasacijskega postopka pridobljena parcela tako po velikosti, vrednosti in lokaciji skladna parcelam, vloženim v komasacijski sklad.*

*Davčni organ, katerega odločitev je s sodbo odpravljena in mu je zadeva vrnjena v ponovni postopek, je glede na četrti odstavek 64. člena Zakona o upravnem sporu[[1]](#footnote-1) vezan na pravno mnenje sodišča glede uporabe materialnega prava in na njegova stališča, ki se tičejo postopka. Vezanost upravnega organa na stališče sodišča na podlagi stališč sodne prakse ni absolutna, vendar morajo biti pri odstopu od stališča sodišča podani razlogi za takšno odločanje na podlagi načel zakonitosti, kar mora organ navesti v svoji odločitvi.[[2]](#footnote-2)*

*Vlada sicer ugotavlja, da navedena sodba, po kateri razdelitev nepremičnin v okviru komasacijskega postopka ne vpliva na čas pridobitve kapitala v smislu 101. člena ZDoh-2, odpira nekatera izvedbena vprašanja. Med drugim na primer vprašanja o upoštevanju morebitnega že obdavčenega dobička, doseženega s prometom v okviru komasacijskega postopka, o vrednotenju nepremičnin v posameznih fazah prometa, pa tudi vprašanja o tem, kako v odsotnosti natančnejših zakonskih pravil navedeno stališče sodišča izvajati v primerih, ko recimo posamezni lastnik v komasacijski sklad vloži več parcel z različnimi datumi pridobitve in s tem različnimi obdobji njihovega imetništva (npr. parcele s 5, 10, 15 in 20 leti imetništva), z razdelitvijo komasacijskega sklada pa pridobil eno novo parcelo, upoštevaje, da je višina stopnje dohodnine od dobičkov iz kapitala oz. upravičenost do nekaterih oprostitev dohodnine od dobička iz kapitala odvisna od obdobja imetništva kapitala.*

*Vendar vlada pojasnjuje, da spoštuje sodbe sodišč in da bo navedena sodba Upravnega sodišča tako v konkretnem primeru in tudi v vseh drugih primerih, ki imajo enake lastnosti oziroma značilnosti, ki so pravno določene kot sestavine zakonskega dejanskega stanja, upoštevana.«*

1. Uradni list RS, št. 105/06, 107/09 – odl. US, 62/10, 98/11 – odl. US, 109/12 in 10/17 – ZPP-E. [↑](#footnote-ref-1)
2. Glej sklep Vrhovnega sodišča X Ips 1095/2004. [↑](#footnote-ref-2)