

Povzetek konference: DAC7 in sobodajalci – Digitalne platforme poročajo, ste pripravljeni?

Finančna uprava RS (FURS) je v sodelovanju z Združenjem sobodajalcev predstavila ključne novosti, ki jih prinaša evropska direktiva DAC7, ter poudarila pomembnost davčne skladnosti pri oddajanju nepremičnin v turistični najem.

V nadaljevanju smo za vas pripravili praktičen vodnik skozi novosti, s poudarkom na tem, kaj točno FURS sedaj vidi, kako to vpliva na vas in kako se izogniti visokim kaznim.

1. Kaj je DAC7 in kaj se spreminja?

Bistvo direktive DAC7 je **avtomatična izmenjava podatkov**. Spletne platforme (kot so Airbnb, Booking, Vrbo in druge) so zdaj zakonsko obvezane, da davčnim organom poročajo podatke o zaslužkih svojih uporabnikov.

Ali to pomeni višje davke? Ne. Davčna pravila in stopnje obdavčitve ostajajo enaki. Spreminja pa se preglednost. Če ste do sedaj svoje prihodke prijavljali pošteno in v celoti, se za vas ne spremeni nič – poslovali boste nemoteno. Če pa prihodkov niste prijavljali, ima FURS zdaj orodje, s katerim bo ta neskladja hitro odkril.

2. Praktični primeri: Kako sistem deluje v praksi?

Na konferenci so bili predstavljeni štiri tipični scenariji, ki pojasnjujejo, kako FURS uporablja nove podatke:

Primer 1: Klasični sobodajalec (ena platforma)

Situacija: Marko oddaja apartma v Ljubljani prek Airbnb in letno zasluži 12.000 €. Do sedaj je prihodke poročal sam.

Sprememba: FURS zdaj prejme podatek o zaslužku neposredno od Airbnb-ja. Če se znesek, ki ga je prijavil Marko, ujema s podatkom platforme, je postopek zaključen. Če pride do odstopanja, FURS uvede davčni pregled.

Primer 2: Kombiniranje več platform

Situacija: Ana oddaja tri apartmaje v Mariboru prek Airbnb, Booking in Vrbo. Skupni prihodki znašajo 50.000 €.

Sprememba: Vse tri platforme poročajo FURS-u. Prihodki se seštejejo. Če je Ana v preteklosti "pozabila" prijaviti zaslužek ene izmed platform, bo to zdaj takoj razvidno. Skrivanje dela prometa je postalo skoraj nemogoče.

Primer 3: Občasni "poletni" sobodajalec

Situacija: Tomaž oddaja hišo na Obali le poleti in zasluži okoli 3.000 €. Meni, da je "premajhen", da bi zanimal davčno upravo.

Sprememba: Zmota. Platforme poročajo avtomatično, Tudi za manjše zneske, če niso prijavljeni, lahko sledi davčni pregled.

Primer 4: Tuji lastnik nepremičnine

Situacija: Lisa iz Nemčije oddaja stanovanje v Ljubljani prek Bookinga.

Sprememba: Booking pošlje podatke tako slovenskemu FURS-u kot nemškim davčnim organom. Če Lisa ni pravilno poročala v obeh državah, tvega inšpekcijski nadzor in globe v obeh državah.

3. Katere podatke o vas imajo zdaj na FURS-u?

Spletne platforme o vsakem sobodajalcu (fizični osebi) poročajo zelo natančen nabor podatkov:

- **Osební podatki:** Ime, priimek, naslov, datum rojstva in davčna številka.
- **Finančni podatki:** Številka bančnega računa oz. drug finančni identifikator, na katerega prejimate izplačila, in ime imetnika računa.
- **Podatki o nepremičnini:** Točen naslov, vrsta nepremičnine in število dni, ko je bila oddana.
- **Zaslúžek:** Celotni prihodki, pa tudi provizije in pristojbine, ki jih je zadržala platforma.

4. Kako se izogniti kaznim? (Nadzor in globe)

Inšpektorji opozarjajo na dve vrsti kršitev: delo na črno in nepravilni in nepopolni davčni obračuni.

A. Delo na črno (neregistrirana dejavnost)

Če oddajate nepremičnino v turistični najem, morate biti vpisani v ustrezen register (npr. AJPES). Če dejavnosti nimate registrirane, se to šteje za delo na črno.

Globe so visoke:

- Od **1.000 do 7.000 €** za posameznika.
- Poleg globe zakon predpisuje tudi **obvezen odvzem premoženjske koristi**. To pomeni, da vam država vzame ves dohodek, ki ste ga pridobili z delom na črno.

B. Davčne nepravilnosti

Prihodke morate napovedati FURS-u. Davčno osnovo lahko ugotavljate na dva načina:

1. Z upoštevanjem dejanskih prihodkov in **dejanskih odhodkov**.
2. Z upoštevanjem dejanskih prihodkov in **normiranih odhodkov** (potrebna prijava v 8 dneh od začetka dejavnosti).

Globa za navajanje neresničnih podatkov v davčnem obračunu znaša od **800 do 30.000 €**.

5. Pogosta vprašanja (FAQ)

Ali moram FURS-u pošiljati dodatna poročila, ker platforme zdaj to delajo zame?

Ne. FURS-u ni treba pošiljati dodatnih informacij o samih transakcijah platforme. Vaša naloga je, da poskrbite, da so vaši podatki na platformah točni in ažurni, ter da oddate pravilne in popolne davčne obračune.

Kaj se zgodi, če platformi ne želim posredovati svojih davčnih podatkov? Platforma vam lahko omeji dostop do storitev, onemogoči objavo oglasov ali celo zadrži izplačilo vaših sredstev.

Ali so vsi sobodajalci zajeti v poročanje? Izvzeti so le tisti "veliki" ponudniki, ki opravijo več kot 2.000 rezervacij letno na istem naslovu (npr. veliki hoteli). Vsi ostali, tudi najmanjši sobodajalci, so predmet poročanja.

Kako preverim, kaj je platforma poročala o meni? Nekatere platforme omogočajo vpogled v poročane podatke neposredno prek uporabniškega vmesnika. Preverite nastavitve na svojem profilu.

Zaključek in nasvet

Transparentnost je nova realnost. Z uveljavitvijo direktive DAC7 skrivanje prihodkov ni več mogoče brez velikega tveganja. Svetujemo vam, da preverite svoje podatke na spletnih platformah in zagotovite, da so vsi vaši pretekli in tekoči prihodki ustrezno prijavljeni Finančni upravi.

Za dodatna vprašanja se lahko obrnete na Združenje sobodajalcev ali kontaktni center FURS.