

## **NAJEM SEJNE SOBE**

### **Pojasnilo MF, št. 426-02-153/2004, 7. 9. 2004**

V dopisu je davčni zavezanec poslal pogodbo o najemu sejne sobe in zaprosil za mnenje glede stopnje za obračun DDV. Ministrstvo za finance pojasnjuje naslednje:

Najem oziroma zakup nepremičnin (vključno z leasingom) je oproščen plačila DDV po 2. točki prvega odstavka 27. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 134/03 - UPB1 in 45/04), v nadaljevanju ZDDV, ki je natančneje pojasnjena v 79. členu Pravilnika o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 17/04, 45/04 in 84/04), v nadaljevanju PZDDV.

Drugi odstavek 79. člena PZDDV določa, da je temeljna značilnost pogodbe o najemu oziroma zakupu nepremičnin (vključno s podnajemom) za namene uporabe 2. točke prvega odstavka 27. člena ZDDV dana pravica najemniku oziroma zakupniku za dogovorjeno obdobje (za plačilo), da neovirano zaseda točno določeno nepremičnino ali njen del, kakor da bi bil njen lastnik, in da iz te pravice izključi vsako drugo osebo.

Po mnenju Ministrstva za finance v primeru iz priložene pogodbe ni mogoče reči, da storitev, ki jo davčni zavezanec A opravi davčnemu zavezancu B, pomeni najem iz 2. točke prvega odstavka 27. člena ZDDV, ki je oproščen plačila DDV. Iz II. točke priložene pogodbe namreč izhaja, da ni bil izpolnjen pogoj, da mora biti najemjemalcu dana pravica, da neovirano zaseda točno določeno nepremičnino ali njen del, kakor da bi bil njen lastnik, in da iz te pravice izključi vsako drugo osebo. Čas koriščenja sejne sobe je sicer določen, vendar je v pogodbi tudi klavzula, da v času, ko bi sejno sobo želel uporabljati najemjemalec, sejno sobo lahko zaseda tretja oseba, o tem pa ne odloča najemjemalec, ampak najemodajalec.

Od storitve oddaje sejne sobe je zato po mnenju Ministrstva za finance treba obračunati DDV po splošni 20-odstotni stopnji.