

## **UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH HIŠ**

**Pojasnilo DURS, št. 426-01-10024/2005, 12. 5. 2005 in št. 426-01-10024/2005, 4. 7. 2005**

Davčni zavezanec je zaprosil za pojasnilo v zvezi s poslovanjem upravnikov v večstanovanjskih hišah. Zanima ga, ali je upravniku treba pri obračunu mesečnih stroškov zavezancu plačila izdati račun z vsemi elementi, ki jih mora račun vsebovati. Navaja, da so do sedaj vsi etažni lastniki prejeli le tako imenovani "razdelilnik stroškov" za določeni mesec. V nadaljevanju pojasnjujemo:

Ko davčni zavezanec od svojega naročnika prejme zneske kot povračilo za izdatke, ki jih je plačal v njegovem imenu in za njegov račun in jih vodi v svojem knjigovodstvu kot prehodne postavke, teh zneskov v skladu z 2. točko devetega odstavka 21. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 25/05-UPB3), v nadaljevanju: ZDDV, ne všteje v davčno osnovo. Davčni zavezanec mora zagotoviti dokazila o dejanskem znesku teh izdatkov in ne sme odbiti morebiti zaračunanega DDV od teh transakcij.

Lastniki in najemniki nepremičnine, objekta s poslovnimi in stanovanjskimi prostori, skupne zadeve v zvezi s temi prostori urejajo prek upravljalca tega objekta. Upravljalec objekta deluje v imenu in za račun lastnikov in najemnikov poslovnih in stanovanjskih prostorov. Udeleženci, ki sklepajo pogodbeno razmerja z upravljalci glede obratovanja, vzdrževanja in upravljanja objektov z večstanovanjskimi in/ali poslovnimi prostori, so tako lastniki stanovanj, najemniki stanovanj, lastniki in najemniki poslovnih prostorov.

Upravljalec objekta prejema račune dobaviteljev za vsak posamezen stanovanjski objekt, in to za vodo, za elektriko za skupne prostore, za ogrevanje, kanalizacijo, vzdrževanje naprav, dimnikarske storitve, varovanje in podobno. Dobaviteljev račun z vsemi podatki, ki so predpisani v 34. členu ZDDV, se glasi na celotni objekt s posamezno navedenimi lastniki in najemniki poslovnih in stanovanjskih objektov. Prejete zneske z računov prerazdeli upravljalec med udeležence skupnega večstanovanjskega objekta po vnaprej določenih merilih oziroma ključih in sestavi obračun oziroma razdelilnik.

Ta razdelitev pri upravljalcu ne pomeni obdavčljive transakcije, saj na podlagi pogodbe o upravljanju večstanovanjskega objekta račune za dobavo blaga oziroma storitve prejema od dobaviteljev v imenu in za račun lastnikov oziroma najemnikov objekta, ki ga upravlja.

Tako mora obračun oziroma razdelilnik, ki ga sestavi upravljalec objekta in ga za dobave blaga in storitev posreduje lastniku ali najemniku davčnemu zavezancu, vsebovati podatke o vsaki posamezni dobavi blaga oziroma opravljeni storitvi.

Ker je v opisanem primeru upravljalec večstanovanjskega objekta račune dobaviteljev za opravljene storitve in dobave blaga prejel za tuj račun, od teh prejetih računov nima pravice do odbitka vstopnega DDV. O dejanskem znesku teh izdatkov mora upravljalec zagotoviti dokazila, saj si najemniki oziroma lastniki davčni zavezanci le na podlagi računov dobaviteljev blaga oziroma storitev (dokazil) v skladu z določili 40. člena ZDDV lahko odbijejo vstopni DDV. Zato mora upravljalec obračunu oziroma razdelilniku priložiti fotokopije računov, ki jih je prejel od dobaviteljev blaga oziroma izvajalcev storitev.

Na obračunih oziroma razdelilnikih upravljalec po ključih prerazdeli (bruto) zneske (z DDV), torej skupno vrednost blaga oziroma storitve z DDV, zaračunane od dobaviteljev. Takšna prerazdelitev storitev in dobav blaga, če jih upravnik stavbe le prerazdeli najemnikom oziroma lastnikom stavb, pomeni za upravnika neobdavčljivo transakcijo.

Upravljalec prejeti račun od dobavitelja torej priloži k obračunu oziroma razdelilniku, ki pa mora vsebovati podatke o vsaki posamezni dobavi blaga oziroma opravljeni storitvi.

Če upravljalec lastnikom oziroma najemnikom večstanovanjskega objekta zaračuna tudi svojo storitev upravljanja, posebej izda račun v svojem imenu in za svoj račun. Od storitve, ki jo je opravil, obračuna DDV, saj je v tem primeru to opravljanje njegove obdavčljive dejavnosti.

Ko pa upravnik le prerazdeli stroške, ne opravi obdavčljive transakcije (obdavčene ali oproščene) in mu za takšno prerazdelitev ni treba izdati računa.