

ZARAČUNAVANJE DDV PRI GRADNJI NEPREMIČNIN ZA TRG

Pojasnilo DURS, št. 426-01-10080/2005, 16. 6. 2005

V zvezi z vprašanjem, ki zadeva uporabo pravilne davčne stopnje pri gradnji nepremičnin za trg in pri gradnji stanovanjsko-poslovnega objekta, odgovarjamo:

V 11. točki 25. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 25/05-UPB3), v nadaljevanju: ZDDV, je med drugim določeno, da se po stopnji 8,5 % obračuna in plača DDV od stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, in delov teh objektov, če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili teh objektov. Navedeno določilo je še dodatno pojasnjeno v 59. členu Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 17/04, 45/04, 84/04 in 122/04), v nadaljevanju: pravilnik, ki se glasi:

"(1) Po stopnji 8,5 % iz 11. točke 25. člena ZDDV se obdavčuje gradnja in dobava stanovanj, stanovanjskih objektov ali njim pripadajočih delov in stanovanjskih stavb za posebne namene ali njim pripadajočih delov (v nadaljnjem besedilu: stanovanjski objekti) ter njihova gradnja, obnova in popravila, kadar so zaračunana neposredno investitorju.

(2) Če so stanovanjski objekti iz prvega odstavka tega člena sestavni del poslovnih stavb, se nižja stopnja uporabi v pripadajočem deležu.

(3) Za pripadajoče dele stanovanjskih objektov se štejejo individualni prostori ter skupni prostori ali gradbeni elementi ali inštalacije, naprave in oprema tega objekta, kadar so zaradi trajnega bivanja v souporabi stanovalcev in v lasti lastnikov stanovanj v tem objektu.

(4) Stanovanjske stavbe za posebne namene iz prvega odstavka tega člena so na primer: stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, dijakov, študentov in otrok.

(5) Storitve gradnje, obnove in popravil stanovanjskih objektov so storitve, uvrščene v šifro F/45 standardne klasifikacije dejavnosti.

(6) Med storitve gradnje, obnove in popravila stanovanjskih objektov se, ne glede na uvrstitev tovrstnih storitev v standardno klasifikacijo dejavnosti, uvršča tudi vgradnja stavbnega pohištva, ki ga izdelata sam izvajalec storitve.

(7) Do 31. decembra 2007 se obračunava in plačuje DDV po stopnji 8,5 % tudi od stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, ki niso del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili le-teh."

Iz navedenih določb izhaja, da se nižja davčna stopnja lahko uporabi za storitve iz 59. člena pravilnika le pod pogoji:

- da je to stanovanjski objekt,
- da je gradnja, obnova ali popravilo zaračunano neposredno investitorju,
- da so to storitve, ki so uvrščene v šifro F/45 Standardne klasifikacije dejavnosti, to je pod gradbeništvo.

Gradnja poslovnih objektov je z DDV obdavčena po 20 % davčni stopnji. Če pa se gradi stanovanjsko-poslovni objekt in so stanovanja sestavni del poslovnih stavb, se nižja stopnja uporabi v pripadajočem deležu. Če izvajalec gradbenih del zaračuna DDV po napačni stopnji, se njegov račun zavrne.