

OBRAČUNAVANJE DDV OD PREPRODAJE NOVIH, ŠE NE VSELJENIH OBJEKTOV

Pojasnilo DURS št. 426-01-10076, 10095/2005, 26. 9. 2005

Zavezanec navaja, da je fizična oseba zgradila stanovanjski objekt in pri tem plačala DDV. Objekt, ki še ni vseljen oziroma še ni v uporabi, fizična oseba nato proda. V zvezi z obdavčitvijo nadaljnjih prodaj prosi za pojasnilo k določbi 7. točke prvega odstavka 27. člena Zakona o davku na dodano vrednost.

V nadaljevanju pojasnjujemo:

Na podlagi 7. točke prvega odstavka 27. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 25/05-UPB3; v nadaljevanju: ZDDV) je promet objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, oproščen plačila DDV, razen če je promet opravljen, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je promet opravljen, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve.

Iz navedenega izhaja, da je promet objektov obdavčen z DDV:

- če je promet opravljen, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali
- če je promet opravljen, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve.

V situaciji, ki jo zavezanec opisuje, je predmet prometa stanovanjski objekt, ki še ni vseljen, zato je promet obdavčen z DDV, če ga opravi davčni zavezanec. Za obdavčitev ni odločujoče, da je to prvi promet z objektom, ampak da se promet opravi, preden je objekt vseljen.

Prodaja objekta, ki jo opravi fizična oseba, praviloma ni predmet obdavčitve z DDV, saj fizične osebe navadno ne opravljajo dejavnosti, vendar pa samo dejstvo, da fizična oseba ni identificirana za namene DDV (kakor navaja zavezanec), še ne pomeni, da ji od prodaje objekta ni treba plačati DDV. Če fizična oseba, ki prodaja objekt, opravlja dejavnost iz drugega odstavka 13. člena ZDDV, je lahko zavezanec za obračun DDV. Tako se obdavčitev prodaj fizičnih oseb presoja glede na okoliščine vsakega posameznega primera.

Na podlagi prvega odstavka 13. člena ZDDV je namreč davčni zavezanec vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno (samostojno) opravlja katerokoli dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Davčni zavezanec je vsaka oseba (pravna ali fizična) iz prvega odstavka 13. člena ZDDV, ne glede na to, ali je vpisana v sodni register oziroma drug ustrezen register ali predpisano evidenco. Davčni zavezanec opravlja dejavnost neodvisno (samostojno), če jo opravlja za svoj račun in na svojo odgovornost. Fizična oseba, ki opravlja dejavnost deloma neodvisno (samostojno) in deloma odvisno (nesamostojno), je davčni zavezanec v delu, ki zadeva neodvisno dejavnost.

V nadaljevanju pojasnjujemo še obdavčitev opisanih primerov.

1. Fizična oseba A proda objekt, ki še ni vseljen, davčnemu zavezancu B.

Če fizična oseba (ki ne opravlja dejavnosti) proda stanovanjski objekt, promet ni predmet obdavčitve z DDV. Od prometa se plača davek na promet nepremičnin po stopnji 2 odstotkov.

2. Davčni zavezanec B, identificiran za namene DDV, objekt, ki še ni vseljen, dalje proda drugemu davčnemu zavezancu C.

Če davčni zavezanec B, identificiran za namene DDV, objekt, ki še ni vseljen, dalje proda drugemu davčnemu zavezancu C, mora od tega prometa obračunati DDV. Tudi če bi davčni zavezanec B dal objekt v finančni najem, bi bilo treba ob izročitvi objekta obračunati DDV. Na obdavčitev prometa z DDV ne vpliva, ali je kupec objekta ponovno fizična oseba.