

POPRAVEK ODBITKA VSTOPNEGA DAVKA NA DODANO VREDNOST

Pojasnilo MF, št. 426-02-113/2005/2, 8. 8. 2005

Davčni zavezanec opravlja dejavnost poslovnega svetovanja. Njegova dejavnost je v celoti obdavčena. V okviru svoje dejavnosti je leta 2002 nabavil nove poslovne prostore. Ob nabavi prostorov si je zavezanec odbil vstopni DDV, prav tako od popravil in adaptacij na objektu, ki jih je naročil in plačal v letih 2003 in 2004. V letu 2005 pa želi zavezanec poslovni prostor prodati in nabaviti novega. V vprašanju se sklicuje na 7. točko prvega odstavka 27. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 25/05-UPB3; v nadaljevanju: ZDDV) in ugotavlja, da ob prodaji nepremičnine zavezanec ne zaračuna DDV. Zanima ga, ali mora izvršiti popravek vstopnega DDV po 42. členu ZDDV in ali je ob nabavi nepremičnine v letu 2002 in ob adaptacijah v letih 2003 in 2004 sploh imel pravico uveljavljati odbitek vstopnega davka. Še posebno ga zanima, kako mora ravnati glede DDV, plačanim v zvezi z investicijskimi vlaganji in investicijskim vzdrževanjem objekta.

V zvezi z obravnavanim problemom Ministrstvo za finance ugotavlja:

Davčni zavezanec je upravičen do odbitka vstopnega DDV, če je nabavljeno blago oziroma naročene storitve uporabil za opravljanje obdavčene dejavnosti oziroma tiste oproščene dejavnosti, v zvezi s katero zakon izrecno določa, da je v zvezi z njo mogoče uveljaviti odbitek vstopnega davka (gl. drugi odstavek 40. člena ZDDV). Tako lahko ob izpolnjevanju predpisanih pogojev davčni zavezanec odbije vstopni DDV tudi v zvezi z nabavo nepremičnine in v zvezi z investicijskimi vlaganji oziroma investicijskim vzdrževanjem obravnavane nepremičnine.

Če se pozneje zavezanec odloči, da bo nepremičnino prodal, je to nov promet, v zvezi s katerim je treba ugotoviti, ali se od tega prometa obračuna DDV ali davek na promet nepremičnin. Kakor ugotavlja zavezanec že sam, se promet rabljenih nepremičnin načeloma obravnava kot oproščeni promet, čeprav lahko zavezanec izkoristi tudi pooblastilo iz drugega odstavka 27. člena ZDDV in promet rabljene nepremičnine opredeli kot obdavčeni promet. V tem primeru prodajalec od dosežene cene za prodano nepremičnino obračuna DDV, kupec pa bo v skladu s splošnimi pravili uveljavil odbitek vstopnega DDV, če je do tega upravičen. Če pa stranki ne dosežeta dogovora o obravnavi prodaje nepremičnine kot obdavčenega prometa, je treba upoštevati osnovno pravilo, to pomeni, da prodajalec ob prodaji nepremičnine resda ne obračuna DDV, vendar mora v skladu z 42. členom ZDDV popraviti odbitek vstopnega DDV, ki ga je uveljavil ob nabavi nepremičnine. Popravek odbitka vstopnega DDV mora opraviti v obdobju popravka, ki za nepremičnine znaša 20 let od koledarskega leta začetka uporabe nepremičnine. Odbitek popravi v skladu s 125. in 127. členom Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 17/04 do 60/05; v nadaljevanju: pravilnik).

V zvezi z delom vprašanja, ki zadeva vlaganje v objekt, pa je treba opozoriti na 126. člen pravilnika o izvajanju ZDDV. Ta določa, kako je treba opraviti popravek odbitka vstopnega davka, če je zavezanec po nabavi nepremičnine v to nepremičnino dodatno vlagal. Popravek odbitka vstopnega davka je treba v skladu s 126. členom pravilnika opraviti tako za vlaganja, ki spremenijo čas uporabe nepremičnine, kakor tudi za vlaganja, ki ne spremenijo časa uporabe nepremičnine (gl. drugi in tretji odstavek 126. člena pravilnika).

Glede na navedbo, da bo zavezanec izvršil le eno oproščeno transakcijo, drugače pa bo še vedno opravljal obdavčeno dejavnost poslovnega svetovanja, opozarjamo, da je v skladu z 42. členom ZDDV treba popraviti odbitek vstopnega davka le v zvezi z nepremičnino in vlaganji v nepremičnino, ne vpliva pa ta oproščena transakcija na izračunavanje odbitnega deleža, ki se ugotavlja, če zavezanec opravlja obdavčene in

oproščene dejavnosti. Iz tretjega odstavka 41. člena ZDDV namreč izhaja, da priložnostna prodaja nepremičnine ne vpliva na siceršnji odbitek vstopnega DDV.