

PRODAJA NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Pojasnilo DURS, št. 4227-14/2006, 26. 5. 2006

Zavezanec opozarja na nejasnost zadev na področju ZDDV v zvezi z obdavčitvijo prometa z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. S prodajalcem nepremičnine (lastnik zemljišča od leta 1999, ko je zemljišče podedoval, in njegova mama) se je v letu 2005 dogovoril, da bo stavbno zemljišče kupil, za to mu je izročili aro. Če bi pogodbo sklenil in jo davčnemu uradu predložil v preteklem letu ali pa še pred kakim mesecem, bi znašal davek od prometa nepremičnine 2 odstotka. Kljub dejstvu, da danes veljajo iste zakonske določbe na področju prometa z nepremičninami, bi sedaj moral plačati 20 odstotkov DDV. Opozarja na diskriminativnost zavezancev in na neenako izvajanje določil Zakona o davku na dodano vrednost in Zakona o davku na promet nepremičnin. V nadaljevanju pojasnjujemo:

Za obdavčitev ob prodaji nezazidanih stavbnih zemljišč je treba upoštevati naslednja določila Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV (Uradni list RS, št. 21/06 – UPB4) in Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – Pravilnik (Uradni list RS, št. od 17/04 do 10/06).

Obdavčitev prometa zemljišč oziroma oprostitvev plačila DDV je določena v 7. in 8. točki prvega odstavka 27. člena ZDDV. V skladu z 8. točko prvega odstavka 27. člena ZDDV je promet zemljišč, razen stavbnih zemljišč, načeloma oproščen plačila DDV. Stavbna zemljišča se delijo na zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Nezazidana stavbna zemljišča (gradbene parcele, na katerih je dopustna graditev objekta) so po določilu 8. točke prvega odstavka 27. člena ZDDV obdavčena, in to po splošni 20-odstotni stopnji DDV.

Promet z nezazidanim stavbnim zemljiščem, ki ga opravi fizična oseba, je lahko obdavčen z DDV ali pa z davkom na promet nepremičnin, odvisno od tega, ali je fizična oseba davčni zavezanec, ki opravlja dejavnost, ali ne.

Na podlagi 13. člena ZDDV je davčni zavezanec vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno (samostojno) opravlja katerokoli dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Med navedenimi dejavnostmi je tudi kmetijska dejavnost, ki jo opravlja prodajalec zemljišča. Zavezanec je pojasnil, da je prodajalec stavbnega zemljišča glede na določila drugega odstavka 45. člena ZDDV davčni zavezanec iz kmetijske dejavnosti (skupni katastrski dohodek vseh članov gospodinjstva za zadnje koledarsko leto presega 1.500.000 tolarjev).

Iz navedenega izhaja, da mora prodajalec zemljišča – davčni zavezanec pri prodaji nezazidanega stavbnega zemljišča v skladu z določili 8. točke prvega odstavka 27. člena ZDDV obračunavati 20 odstotkov DDV.