

ZARAČUNAVANJE NUSZ IN DDV

Pojasnilo DURS, št. 4224-19/2006, 11. 9. 2006

Zavezanka je zastavila vprašanje, ali mora na znesek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ), ki ga zaračuna najemniku, obračunati tudi DDV, saj ima z najemnikom v pogodbi dogovorjeno, da poleg najemnine, ki je z DDV obdavčena na podlagi podpisane izjave o obdavčitvi, tudi NUSZ, za katero Davčna uprava RS njej kot najemjemalcu izda odločbo, plača najemnik.

Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe: imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice.

Davčni organ izda odločbe o NUSZ po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. NUSZ določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v treh mesecih po prejemu podatkov, ki mu jih posreduje občina, kakor to določa 396. člen Zakona o davčnem postopku – ZDavP-1.

Po Zakonu o davku na dodano vrednost – ZDDV (Uradni list RS, št. 21/06 – UPB4) ne pomeni NUSZ plačila za opravljeni promet blaga oziroma storitev. Če se NUSZ zaračunava najemniku, pa znesek NUSZ v skladu z določilom prvega in drugega odstavka 21. člena ZDDV povečuje davčno osnovo za obračun DDV od najemnine.

V skladu z 2. točko prvega odstavka 27. člena ZDDV je najem nepremičnin, razen v izrecno določenih primerih, oproščen plačila DDV. Ne glede na omenjeno določbo se lahko najemodajalec dogovori z najemnikom nepremičnine davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV, da bo od prometa, ki bi moral biti oproščen plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji.

Če sta najemodajalec in najemnik podpisala skupno izjavo za obdavčitev, je najemnina obdavčena in je DDV treba obračunati od davčne osnove, katere sestavni del je tudi NUSZ. Če izjave za obdavčitev nista podpisala, pa je najemnina oproščena plačila DDV, to pomeni, da se DDV od celotnega zneska, ki pomeni davčno osnovo za zaračunano najemnino, ne obračuna.

V konkretnem primeru bi se najemodajalec lahko skliceval, da je to nadomestilo plačal v imenu najemnika le, če bi se odločba o NUSZ glasila na najemnika; to je na podlagi zgoraj navedenih določil seveda možno, če se občini sporoči, kdo je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. Najemodajalec bi potem lahko uporabil določilo 2. točke devetega odstavka 21. člena ZDDV, kjer je določeno, da se v davčno osnovo ne vštevajo zneski, ki jih davčni zavezanec prejme od svojega naročnika kot povračilo za izdatke, ki jih je plačal v njegovem imenu in za njegov račun in jih vodi v svojem knjigovodstvu kot prehodne postavke.