

OBDAVČITEV NEPREMIČNINE OB ODPRODAJI

Pojasnilo DURS, št. 4236-50/2006, 12. 10. 2006

Zavezanec opisuje primer, ko leasing hiša kupi nepremičnino, ki v naravi predstavlja enostanovanjsko hišo. Ob nakupu je plačan davek na promet nepremičnin. Leasing hiša postane zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine in jo odda v finančni najem/leasing/zakup tretji pravni osebi. Leasing hiša tej pravni osebi odobri v obliki posojila financiranje potrebnih gradbenih del za spremembo navedene nepremičnine v tripartmajski objekt. Ta pravna oseba si ob izvajanju del poračunava DDV, saj je 100-odstotni davčni zavezanec. Postavlja se vprašanje, kako po končani investiciji obdavčiti prodajo posamezne enote, razdeljene na etažno lastnino – z davkom na promet nepremičnin ali se obdavčijo z DDV?

Od prodaje objekta, ki je bil v uporabi že več kakor dve leti in ni izjave za obdavčitev z DDV, je treba obračunati DPN, čeprav je bil ta objekt pred prodajo prenovljen in adaptiran (ali rekonstruiran). DDV pa bi bilo treba obračunati, če bi bila to gradnja novega objekta v skladu z Zakonom o graditvi objektov.

Po določbah Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV (Uradni list RS, št. 21/06 – UPB4) je plačila DDV oproščen promet objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni, 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. Navedeno določilo velja tudi za adaptirane in rekonstruirane objekte. Edino merilo je torej vselitev v objekt oziroma uporaba objekta.

Prodajalec nepremičnine zavezanec za DDV se lahko dogovori s kupcem nepremičnine – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV, da bo od prometa, ki bi moral biti oproščen plačila DDV v skladu z 2., 7. oziroma 8. točko prvega odstavka tega člena, obračunal DDV po predpisani stopnji. Tako pa bi si lahko v celoti ali delno odbijal tudi vstopne davke od prometa blaga in storitev, ki jih je vlagal v predmetno nepremičnino.

Pri opredelitvi, ali v posameznem primeru govorimo o prvi vselitvi oziroma prvi uporabi že obstoječega objekta ali pa o nekem novem (to je drugem) objektu, kot merilo lahko vzamemo določila Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1 in 14/05 – popravek UPB1). Ta namreč v drugem členu, ki zadeva pomen v zakonu uporabljenih izrazov, dá obrazložitve pojmov, kakor so: objekt, gradnja, gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja in drugo.

Po ZGO-1 je objekt s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.

Gradnja je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo in odstranitev objekta.

Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji videz.

Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremenijo velikost, zunanji videz in namembnost objekta, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi in zmogljivost in se izvedejo druge izboljšave.

Nadomestna gradnja je izvedba del, ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremenijo namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje dosedanjega objekta, ki je pred začetkom uporabe nadomestnega objekta odstranjen.

Tako je od prodaje objekta, ki je bil v uporabi že več kakor dve leti in ni izjave za obdavčitev z DDV, treba obračunati DPN, čeprav je bil ta objekt pred prodajo prenovljen in adaptiran (ali rekonstruiran). Hkrati pa je treba opraviti popravek odbitka vstopnega DDV.