

## IZSTAVITEV RAČUNOV

### Pojasnilo DURS, št. 0612-39/2007-2, 5. 3. 2007

Lastniki in najemniki nepremičnine, objekta s poslovnimi in stanovanjskimi prostori, skupne zadeve v zvezi s temi prostori urejajo prek upravljavca tega objekta. *Upravljavec objekta deluje v imenu in za račun lastnikov in najemnikov* poslovnih in stanovanjskih prostorov. Udeleženci, ki sklepajo pogodbeno razmerja z upravljavci glede obratovanja, vzdrževanja in upravljanja objektov z večstanovanjskimi in/ali poslovnimi prostori, so tako lastniki stanovanj, najemniki stanovanj, lastniki in najemniki poslovnih prostorov.

Upravljavec objekta prejema račune dobaviteljev za vsak posamezen stanovanjski objekt, in sicer za vodo, elektriko za skupne prostore, ogrevanje, kanalizacijo, vzdrževanje naprav, dimnikarske storitve, varovanje in podobno. Račun dobavitelja z vsemi podatki, ki so predpisani v 82. členu Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06), se glasi na celoten objekt s posamezno navedenimi lastniki ter najemniki poslovnih in stanovanjskih objektov.

V skladu s 66. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) mora upravljavec vsakemu etažnemu lastniku mesečno izdati obračun stroškov, v katerem mora med drugim tudi ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja ter upravnških storitev za celotno večstanovanjsko stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen.

Obračun oziroma razdelilnik, ki ga sestavi upravljavec objekta in je poslan lastniku ali najemniku – davčnemu zavezancu za dobave blaga in storitev, mora vsebovati podatke o vsaki posamezni dobavi blaga oziroma opravljeni storitvi. Na obračunu oziroma razdelilniku upravljavec po ključih prerazdeli (bruto) zneske (z DDV), torej skupno vrednost blaga oziroma storitve z DDV, ki jih zaračunajo dobavitelji.

V skladu s prvim odstavkom 72. člena Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – pravilnik (Uradni list RS, št. 141/06) so storitve in dobave blaga v zvezi z najemom oziroma zakupom nepremičnin iz 2. točke 44. člena ZDDV-1, kot na primer: dobava vode, električne energije, plina, energije za ogrevanje, odvoz smeti, če jih najemodajalec ali upravnik stavb le prerazdeli najemnikom oziroma lastnikom stavb, neobdavčljive.

Navedena določba pomeni, da kadar upravljavec le prerazdeli stroške, ne opravi obdavčljive transakcije (obdavčene ali oproščene) ter mu za tako prerazdelitev ni treba izdati računa. Od prejetih računov dobaviteljev za opravljene storitve in dobave blaga za tuji račun tudi nima pravice do odbitka vstopnega DDV.

V skladu s točko a 67. člena ZDDV-1 mora imeti davčni zavezanec za uveljavljanje pravice do odbitka DDV račun, izdan v skladu z 81. do 84. členom tega zakona. Prvi odstavek 107. člena pravilnika pa določa, da se znesek DDV, ki ga je upravnik stavb prikazal na razdelilniku lastnikom oziroma najemnikom stavb, šteje kot odbitek DDV.

ZDDV-1 v 81. členu glede obveznosti izdajanja računov določa, da mora vsak davčni zavezanec zagotoviti, da je izdan račun za dobave blaga ali storitev, ki jih je opravil drugemu davčnemu zavezancu ali pravni osebi, ki ni davčni zavezanec, ter za druge dobave blaga in storitev, ki jih je opravil na ozemlju Slovenije.

Če upravljavec lastnikom oziroma najemnikom večstanovanjskega objekta zaračuna tudi svojo storitev upravljanja, (*posebej*)\* izda račun v svojem imenu in za svoj račun. Od storitve, ki jo je opravil, obračuna DDV, saj gre v tem primeru za opravljanje njegove obdavčljive dejavnosti.

Iz navedenega je mogoče ugotoviti, da mora upravljavec:

- izstaviti obračun oziroma razdelilnik stroškov vsakemu lastniku ali najemniku posebej, saj ga ta, če je davčni zavezanec, identificiran za namene DDV, potrebuje za uveljavljanje pravice do odbitka DDV;
- če zaračuna tudi svojo storitev upravljanja, (posebej)\* izdati račun v svojem imenu in za svoj račun ter od te storitve obračunati DDV.

*\* Zapisano ne pomeni, da mora upravljavec izdati ločen račun za svojo storitev upravljanja; to storitev namreč lahko zaračuna na razdelilniku stroškov, ki se v tem delu šteje za izdan račun v skladu z ZDDV-1.*