

STOPNJA DDV ZA DOBAVO APARTMAJEV

Pojasnilo DURS, št. 4230-198/2007-2, 28. 11. 2007

Gradbeno podjetje, ki se ukvarja tudi s prodajo novo zgrajenih stanovanj in apartmajev, sprašuje po kriteriju za uporabo 8,5-odstotne stopnje DDV pri prodaji objektov ter ali je možno tudi za apartmaje obračunati DDV po nižji stopnji. Na vprašanji odgovarjamo:

1. Kriterij za uporabo 8,5-odstotne stopnje DDV pri prodaji objektov.

Po 8,5-odstotni stopnji se DDV obračunava in plačuje od dobave novih stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje. Pri odločitvi, ali lahko posamezni objekt uvrstimo med navedene objekte, je treba upoštevati opredelitev objekta v skladu s predpisi o graditvi objektov in stanovanjskimi predpisi ter izpolnjevanje pogojev, določenih v ZDDV-1 in 54. členu pravilnika.

Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06 in 52/07) v 7. točki 44. člena določa, da je plačila DDV oproščena dobava objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni, razen če je dobava opravljena, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je dobava opravljena, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve (t.i. novi objekti).

Če gre torej za nove objekte, ZDDV-1 po nižji stopnji z DDV obdavčuje vsa stanovanja, stanovanjske in druge objekte, namenjene za trajno bivanje, ter dele teh objektov (v nadaljevanju: stanovanjski objekti), vključno z gradnjo, obnovo in popravili teh.

ZDDV-1 in Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – pravilnik (Uradni list RS, št. 141/06 in 52/07) določata pogoje, na podlagi katerih je lahko gradnja in dobava stanovanj obdavčena po nižji davčni stopnji, vendar pa ne definirata, kateri objekti se štejejo za stanovanja, stanovanjske in druge objekte, namenjene trajnemu bivanju, zato je treba razlago poiskati med ostalimi veljavnimi predpisi.

V skladu z drugim odstavkom 4. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03) je stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi.

SZ-1 v 10. členu kot primerno stanovanje opredeljuje tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03) določa minimalne tehnične zahteve za graditev stanovanj in stanovanjskih stavb, določbe tega pravilnika pa se uporabljajo tudi pri rekonstrukcijah navedenih stavb in spremembah namembnosti v stanovanjske stavbe, če so dane tehnične možnosti za njihovo izvedbo, razen za stavbe, zaščitene po predpisih o varstvu kulturne dediščine, če je rekonstrukcija v nasprotju s temi predpisi.

Navedeni pravilnik v prvem odstavku 26. člena določa, da mora biti izpolnjevanje zahtev tega pravilnika razvidno iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. V skladu s prvim odstavkom 54. člena Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št.

102/04 – UPB1) mora investitor v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja poleg podatkov o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo navesti tudi **podatke o vrsti objekta glede na namen**, ki se ob izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja navedejo tudi v gradbenem dovoljenju. Tako je torej že iz samega gradbenega dovoljenja razvidno, za kakšno vrsto objekta glede na namen gre.

Če gre torej za dobavo objekta, ki se v skladu z navedenimi predpisi šteje za stanovanjski objekt, potem je ta transakcija obdavčena po znižani, 8,5-odstotni stopnji DDV. Navedeno velja ne glede na samo poimenovanje enote oziroma objekta.

V nasprotnem primeru, torej če gre za dobavo objekta, ki se v skladu z navedenimi predpisi ne šteje za stanovanjski objekt, pa je ta transakcija obdavčena po splošni, 20-odstotni stopnji DDV.

2. Ali je mogoče za apartmaje obračunati DDV po 8,5-odstotni stopnji?

Apartmaji so obdavčeni po 20-odstotni stopnji DDV, saj praviloma niso namenjeni zadovoljevanju stanovanjskih potreb oziroma trajnemu bivanju. Če iz gradbenega dovoljenja izhaja, da gre za objekt, namenjen trajnemu bivanju, se lahko od njegove dobave obračuna DDV po nižji stopnji DDV.

Namen uveljavitve uporabe nižje davčne stopnje DDV za transakcije s stanovanjskimi objekti je bil socialne narave – zadovoljevanje stanovanjskih in ne luksuznih potreb. Dobava apartmajev je zato obdavčena po splošni, 20-odstotni stopnji DDV, saj so praviloma namenjeni krajšemu ali daljšemu oddihu in ne zadovoljevanju stanovanjskih potreb oziroma trajnemu bivanju.

Že iz gradbenega dovoljenja je razvidno, za kakšno vrsto objekta glede na namen gre in če je objekt namenjen trajnemu bivanju, potem se lahko od njegove dobave, ne glede na poimenovanje objekta, obračuna DDV po nižji stopnji DDV.