

Obravnavna stavbne pravice po ZDDV-1

Pojasnilo DURS, št. 42301-1/2007-4, 21. 1. 2008

V zvezi z obdavčitvijo stavbne pravice po Zakonu o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06 in 52/07) smo prejeli dopis Ministrstva za finance, št. 423-24/2007, z dne 21. 1. 2008, v katerem sporočajo svoje stališče, ki se glasi:

»V zvezi z dopisom z dne 18. 12. 2007, v katerem ste zaradi številnih vprašanj davčnih zavezancev glede opredelitve stavbne pravice po Zakonu o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/06; v nadaljevanju: ZDDV-1) in Zakonu o davku od prometa nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/2006; v nadaljevanju: ZDPN-2) posredovali pojasnilo, da se ustanovitev, prenehanje in prenos stavbne pravice, kot je urejena v Stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/02; v nadaljevanju: SPZ), šteje za dobavo blaga, Ministrstvo za finance v nadaljevanju pošilja naslednje stališče:

Od 1. januarja 2007, ko se je začel uporabljati Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/06; v nadaljevanju: ZDDV-1), se prenos stvarnih pravic, na podlagi prvega odstavka 14. člena, obravnava kot opravljanje storitev in ne kot dobava blaga. Nov zakon tovrstne transakcije namreč ne šteje več za dobave blaga, kot je to v 4. točki drugega odstavka 4. člena pred uveljavitvijo nove ureditve določal Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 21/06 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: ZDDV).

Takšna sprememba obravnave je izrecno razvidna iz uradne obrazložitve Predloga ZDDV-1 (Poročevalec DZ z dne 21. septembra 2006, št. 100), kjer je navedeno: »Bistvena pa je izključitev 4. točke drugega odstavka 4. člena sedanjega zakona, ki določa, da za dobavo blaga šteje tudi prenos stvarnih pravic in deležev na nepremičninah, ki dajejo imetniku lastninsko pravico oziroma pravico posesti na nepremičnini ali delu nepremičnine. S to spremembo se bodo tovrstne transakcije obravnavale kot dobava storitev in ne več kot dobava blaga.«

Člen 15 Direktive o DDV v zvezi s stvarnimi pravicami, ki dajejo imetniku pravico do uporabe nepremičnine določa, da države članice le-te **lahko štejejo** za premoženje v stvareh, kar pomeni, da je opredelitev prenosa stvarnih pravic na nepremičnini kot dobav blaga oziroma dobav storitev v pristojnosti posamezne države.

Glede na to, da se z uveljavitvijo novega ZDDV-1 tovrstne transakcije z vidika DDV obravnavajo kot dobave storitev, brez spremembe ZDDV-1, teh transakcij ni mogoče obravnavati za dobave blaga, še posebej, ker ima odločitev, ali ustanovitev in prenos stavbne pravice predstavlja dobavo blaga ali dobavo storitve, pomembne posledice za finančni položaj davčnih zavezancev.

Navedeno mnenje nam potrjujeta tudi sodbi C – 186/89 z dne 4. decembra 1990 (W.M van Tiem v Staatssecretaris van Financiën) in C – 326/99 (Stichting Goed Wonen v Staatssecretaris van Financiën), iz katerih po našem mnenju izhaja, da morajo države članice, če želijo tovrstne transakcije obravnavati kot dobave blaga, to navesti v svoji zakonodaji.«