

DDV IN »SALE AND LEASE BACK« POGODBE

Pojasnilo DURS, št. 4230-291/2007, 7. 7. 2008

V zvezi z davčno obravnavo poslov »sale and lease back« pogodb z vidika DDV, pojasnjujemo:

Transakciji dobave in povratnega najema na podlagi »sale and lease back« pogodbe se za namene DDV obravnavata kot dve ločeni dobavi in ne kot transakcija financiranja.

Ministrstvo za finance je v svojem pojasnilu št. 423-24/2007, z dne 2. 7. 2008, ki ga povzemamo v nadaljevanju, podalo mnenje o obdavčitvi transakcij na podlagi »sale and lease back« pogodbe, na podlagi katere je najprej opravljena dobava nepremičnine med prodajalcem nepremičnine in leasing podjetjem, kot kupcem, ter nato povratni najem iste nepremičnine.

Ministrstvo za finance je v zvezi z navedenim zapisalo:

»Obravnavava »sale and lease back« dogovorov je po državah članicah različna. Večinoma države članice te dogovore obravnavajo kot dve ločeni dobavi, nekatere države članice pa jih obravnavajo kot transakcijo financiranja. Komisija se nagiba k rešitvi, da se ti dogovori obravnavajo kot dve ločeni dobavi.

Menimo, da bi bilo z vidika načel sistema DDV in z vidika davka na promet nepremičnin pravilneje, da se »sale and lease back« transakcije obravnavajo kot dve ločeni dobavi, torej kot prodaja nepremičnine in kot leasing nepremičnine. Finančni najem nepremičnine je namreč tudi predmet davka na promet nepremičnin, ki pa se v primeru obravnave teh pogodb kot finančnih storitev ne bi obračunal.«