

ODBITEK DDV OD NAKUPA NEPREMIČNINE ALI ZLATE OZIROMA SREBRNE PALICE, KI SE UPORABLJAJO V NALOŽBENE NAMENE

Pojasnilo MF, št. 423-5/2008/, 29. 2. 2008

V zvezi z vprašanjem glede odbitka DDV pri nakupih nepremičnin in zlatih oziroma srebrnih palic, ki jih davčni zavezanec, identificiran za DDV, kupuje v naložbene namene, sporočamo:

Pravica do odbitka DDV nastane po 62. členu Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 117/06; v nadaljevanju: ZDDV-1) v trenutku, ko nastane tudi obveznost obračuna DDV. Davčni zavezanec ima po 63. členu ZDDV-1 pravico, da od DDV, ki ga je dolžan plačati, odbije DDV, ki ga je dolžan plačati ali ga je plačal pri nabavah blaga oziroma storitev, če je to blago oziroma storitve uporabil oziroma jih bo uporabil za namene svojih obdavčenih transakcij in določenih točno navedenih oproščenih transakcij. Navedena določba pomeni, da davčni zavezanec že ob nakupu blaga opredeli, ali bo blago uporabil za namene transakcij, za katere lahko uveljavlja odbitek vstopnega DDV ali ne (zaradi poenostavitve teksta v nadaljevanju te transakcije poimenujemo »obdavčene transakcije«).

V obravnavanem primeru davčni zavezanec nepremičnine kupi v naložbene namene. Naložbena nepremičnina je po Slovenskem računovodskem standardu 6 (Uradni list RS, št. 118/05; v nadaljevanju: SRS) opredeljena kot nepremičnina, posedovana zato, da bi prinašala najemnino in/ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe.

Davčni zavezanec, ki nepremičnino ob nakupu razvrsti med skupino naložbenih nepremičnin lahko, če so izpolnjeni splošni pogoji za uveljavljanje pravice odbitka vstopnega DDV, le-to uveljavlja. Uveljavljanje pravice do odbitka vstopnega DDV pa je odvisno od vrste uporabe naložbene nepremičnine.

Davčni zavezanec lahko da nepremičnino v najem, ki je po 2. točki 44. člena ZDDV-1 praviloma oproščen plačila DDV, razen ko gre za oddajanje parkirišč, garaž, trajno instalirane opreme ter strojev in sefov v najem. V skladu s 45. členom ZDDV-1 se davčni zavezanec lahko dogovori z najemnikom – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, da mu bo od oddajanja nepremičnine v najem obračunaval DDV po predpisani stopnji. V tem primeru, ima davčni zavezanec pravico uveljaviti odbitek vstopnega DDV v skladu s prvim odstavkom 63. člena ZDDV-1.

V primeru, ko davčni zavezanec kupi nepremičnino z namenom, da bi povečal njeno vrednost, ne pa za namene opravljanja obdavčenih transakcij, pravice do odbitka vstopnega DDV ne more uveljavljati.

V skladu s prvo alinejo 119. člena ZDDV-1 (Poglavje Posebna ureditev za investicijsko zlato) so dobave investicijskega zlata oproščene plačila DDV. Ne glede na to določbo pa se davčni zavezanec lahko odloči za obdavčitev po 120. členu ZDDV-1.

Davčni zavezanec, ki dobavlja zlato v obliki palic, ki ustrezajo pogojem iz točke a) prvega odstavka 118. člena ZDDV-1, ima v skladu z drugim odstavkom 120. člena ZDDV-1 pravico, da se odloči za obdavčitev, če to zlato v okviru svoje dejavnosti običajno dobavlja drugemu davčnemu zavezancu za industrijske namene. Davčni zavezanec lahko v primeru, ko svoje dobave obravnava kot obdavčene, uveljavlja pravico do odbitka vstopnega DDV.

V zadevnem primeru bo davčni zavezanec (kupec zlatih palic) uporabljal kupljene zlate palice v naložbene namene (zaradi povečanja vrednosti naložbe v zlate palice), ne pa v namene obdavčenih transakcij, zato nima pravice, da bi odbijal vstopni DDV, ki mu je bil morebiti zaračunan ob nakupu. Ker pa se v tem primeru upošteva posebna ureditev,

praviloma dobavitelj takemu kupcu ob dobavi zlatih palic sploh ne bo zaračunal DDV, zato do problema odbitka vstopnega DDV v tem primeru niti ne pride.

V vprašanju je omenjen tudi primer nakupa srebrnih palic. Zanje posebna ureditev ne velja, zato se obravnavajo v skladu s splošnimi pravili ZDDV-1. Tudi za naložbe v srebrne palice velja, da davčni zavezanec ob nakupu srebrnih palic ne more uveljavljati odbitka vstopnega DDV, če niso izpolnjeni temeljni pogoji za uveljavljanje odbitka (uporaba za opravljanje obdavčenih transakcij).