

PRODAJA STANOVANJ NEPOSREDNEMU INVESTITORJU IN UPORABA NIŽJE STOPNJE DDV

Pojasnilo DURS, št. 4230-236, 28. 10. 2008

Davčni zavezanec v zvezi z uporabo nižje stopnje DDV sprašuje:

1. Po kateri stopnji se obračuna DDV pri nakupu stanovanjske hiše od podjetja, ki gradi stanovanjsko hišo za nadaljnjo prodajo?

Pri prodaji stanovanjske hiše, ki jo opravi gradbeno podjetje (investitor) davčnemu zavezancu, ki kupuje stanovanjsko hišo z namenom nadaljnje prodaje, se obračuna DDV po stopnji 8,5 %.

V zvezi s tem vprašanjem davčni zavezanec navaja, da od investitorja kupuje stanovanja oziroma stanovanjsko hišo in jih nato prodaja.

Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06 in 52/07) v prvem odstavku 41. člena določa, da se DDV obračunava in plačuje po splošni stopnji 20 % od davčne osnove. ZDDV-1 v drugem odstavku 41. člena ZDDV-1 določa, da se DDV obračunava in plačuje po nižji stopnji 8,5 % od davčne osnove za dobave blaga in storitev iz Priloge I, ki je priloga tega zakona in njegov sestavni del. Iz 11. točke Priloge I k ZDDV-1 izhaja, da se DDV obračunava in plačuje po nižji stopnji 8,5 % od dobave stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, če so del socialne politike, vključno z gradnjo, obnovo in popravili le-teh.

Na podlagi tretjega odstavka 41. člena ZDDV-1 se po nižji stopnji 8,5 % od davčne osnove obračunava in plačuje tudi od stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, ki niso del socialne politike, in vključno z gradnjo, obnovo in popravili teh.

Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – pravilnik (Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07 in 21/08) v prvem odstavku 54. člena določa, da se po stopnji 8,5 % iz 11. točke Priloge I k ZDDV-1 obdavčuje gradnja in dobava stanovanj, stanovanjskih objektov ali njim pripadajočih delov in stanovanjskih stavb za posebne namene ali njim pripadajočih delov ter njihova gradnja, obnova in popravila, kadar so zaračunani neposredno investitorju.

Po določbi pravilnika se stanovanjski objekti obdavčujejo po nižji stopnji, kadar so zaračunani neposredno investitorju. ZDDV-1 in pravilnik ne opredelita pojma »investitor«, vendar pa iz dosedanjih pojasnil zakonodajalca izhaja široka razlaga pojma investitor.

Pri prodaji stanovanjske hiše, ki jo opravi gradbeno podjetje (investitor) davčnemu zavezancu, ki kupuje stanovanjsko hišo z namenom nadaljnje prodaje, se tako obračuna DDV po stopnji 8,5 %.

2. Ali je prodaja končnemu kupcu časovno omejena oziroma kako dolgo se kot lastniki obravnavajo vmesni kupci, glede na to, da sicer kupujejo stanovanjske prostore za bivanje, vendar pa lahko zaradi različnih razlogov stanovanje prodajo za poslovni namen.

ZDDV-1 in pravilnik časovno ne omejujeta prodaje stanovanja po nižji davčni stopnji končnemu kupcu. Vendar je pri tem treba upoštevati, da so po nižji davčni stopnji obdavčeni stanovanjski prostori, ne pa tudi poslovni prostori. Če se je namembnost

prostorov spremenila iz stanovanjske v poslovno dejavnost, gre dejansko za dobavo poslovnih prostorov, pri kateri je potrebno uporabiti splošno davčno stopnjo.

Davčni zavezanec navaja, da »vmesni kupci« stanovanjske prostore sicer kupujejo za bivanje, vendar jih lahko iz različnih razlogov prodajo za poslovni namen.

Iz predhodno navedenih določb ZDDV-1 in pravilnika je razvidno, da predpisa v zvezi s prodajo stanovanja po nižji stopnji prodaje končnemu kupcu časovno ne omejujeta. Vendar pa je v zvezi z reševanjem problematike, ki jo omenjate, treba upoštevati določila ostale zakonodaje.

Opredelitev stanovanjskih prostorov najdemo v Stanovanjskem zakonu SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08). Na podlagi druge točke 4. člena SZ-1 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. Še natančnejša opredelitev stanovanjskih prostorov izhaja iz 10. člena SZ-1, ki opredeljuje primerno stanovanje. Primerno stanovanje je po SZ-1 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 zanj 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.

Če se stanovanje, kot navajate v dopisu, ne uporablja za trajno bivanje, ampak se v njem opravlja dejavnost, se je spremenila namembnost stanovanja oziroma raba stanovanja.

Spremembo namembnosti in pogoje za začetek uporabe objekta ureja Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 in 126/07). Kot izhaja iz razlage izrazov v drugem členu tega zakona, je »sprememba namembnosti« izvedba del, ki niso gradnja objekta in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.

Pogoji za spremembo namembnosti so določeni v 4. členu ZGO-1, pogoji za začetek uporabe objekta pa v 5. členu ZGO-1. Na podlagi prvega odstavka 4. člena ZGO-1 se z deli za spremembo namembnosti lahko začne na podlagi gradbenega dovoljenja. Kadar se spremeni namembnost stanovanjskih prostorov, ker se v njih začne opravljati dejavnost, je na podlagi navedene določbe potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

V zvezi s spremembo namembnosti stanovanja je pomembna še določba SZ-1 glede delne uporabe stanovanja za poslovni namen. Če se stanovanje delno uporablja za bivanje, delno pa se uporablja za opravljanje dejavnosti, ne gre za spremembo namembnosti. Na podlagi 14. člena SZ-1 namreč ne gre za spremembo namembnosti stanovanja skladno s predpisi o graditvi objektov in ne za spremembo rabe stanovanja, kadar se dejavnost opravlja v delu stanovanja, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanja in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za takšno opravljanje dejavnosti mora etažni lastnik pridobiti soglasje solastnikov, kar je podrobneje določeno v 14. členu SZ-1.

Iz vsega navedenega izhaja, da so po nižji davčni stopnji obdavčena stanovanja in drugi stanovanjski objekti, namenjeni za trajno bivanje. Če se stanovanje v celoti uporablja za opravljanje dejavnosti, mora lastnik spremeniti namembnost objekta, kar naredi s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, iz katerega je razvidno, da se je stanovanje spremenilo v poslovni prostor, pri prodaji katerega se obračuna DDV po splošni stopnji.

Po splošni stopnji se obračuna DDV tudi pri prodaji stanovanja, ki se v celoti uporablja za opravljanje dejavnosti, čeprav lastnik v zvezi s spremembo namembnosti ni pridobil ustreznega dovoljenja. Če se v stanovanju vrši poslovna dejavnost, se je, čeprav lastnik ni upošteval predpisov o graditvi objektov, spremenila namembnost prostorov iz stanovanjske v poslovno dejavnost, zato gre z davčnega vidika za dobavo poslovnih prostorov, pri kateri je potrebno obračunati DDV po splošni davčni stopnji.