

PRODAJA STANOVANJSKIH OBJEKTOV NEPOSREDNO INVESTITORJU IN UPORABA NIŽJE STOPNJE DDV

Pojasnilo DURS, št. 4230-252/2008, 11. 11. 2008

Davčni zavezanec kupuje zemljišča ali stare objekte ter gradi oziroma rekonstruira stanovanjske objekte. Pri tem izvedbo del naroča pri drugih davčnih zavezancih. V zvezi z uporabo nižje stopnje DDV sprašuje:

Po kateri stopnji obračuna DDV davčni zavezanec, ko zaračuna izdelavo in montažo oken podjetju, ki gradi stanovanjske objekte za prodajo končnim kupcem?

Davčni zavezanec, ki zaračuna izdelavo in montažo oken podjetju, ki gradi stanovanjske objekte za prodajo na trgu (za končne kupce), obračuna DDV po stopnji 8,5 %.

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. Po tej razlagi se kot neposredni investitor šteje tudi podjetje, ki gradi stanovanjske objekte za trg.

Na podlagi petega odstavka 54. člena pravilnika so storitve gradnje, obnove in popravil stanovanjskih objektov storitve, uvrščene pod šifro F/GRADBENISTVO standardne klasifikacije dejavnosti.

Med storitve gradnje, obnove in popravila stanovanjskih objektov se, ne glede na uvrstitev takih storitev v standardno klasifikacijo dejavnosti, uvršča tudi postavljanje montažnih stavb ter vgradnja stavbnega pohištva, ki ga izdelava sam izvajalec storitve.

Kot navaja davčni zavezanec, podjetje trguje z lastnimi nepremičninami, pri čemer kupuje zemljišča ali stare objekte ter gradi oziroma rekonstruira stanovanjske objekte. Pri tem izvedbo del naroča pri drugih davčnih zavezancih. Iz teh navedb razumemo, da je podjetje investitor in naroča storitve gradnje ali obnove pri drugih davčnih zavezancih. Izvajalci del torej zaračunajo storitve gradnje ali obnove stanovanjskih objektov neposredno investitorju. V situaciji, ki jo opisuje, torej ne gre za storitve tako imenovanih

»podizvajalcev«, ki zaračunavajo storitve drugemu izvajalcu del (20 % stopnja), temveč gre za storitve, zaračunane neposredno investitorju.

V opisanem primeru tako davčni zavezanec, ki zaračuna izdelavo in montažo oken podjetju, ki gradi stanovanjske objekte za trg, od opravljene dobave obračuna DDV po stopnji 8,5 %.