

UPOŠTEVANJE DAJANJA V NAJEM NEPREMIČNIN V OBDAVČLJIV PROMET IZ 94. ČLENA ZDDV-1

Pojasnilo DURS, št. 4230-84/2009-2, 8. 4. 2009

Davčni zavezanec sprašuje, katere transakcije se štejejo za transakcije z nepremičninami, kot jih določa tretja alineja sedmega odstavka 94. člena ZDDV-1.

V zvezi z navedenim odgovarjamo:

Transakcije z nepremičninami pomenijo dobave nepremičnin in druge storitve neposredno povezane z nepremičninami, kot je na primer dajanje nepremičnin v zakup ali najem.

Na podlagi določbe sedmega odstavka 94. člena Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06 in 52/07) se za ugotavljanje praga 25.000 evrov obdavčljivega prometa, ki je oproščen plačila DDV, upošteva:

- znesek obdavčenih dobav blaga in storitev;
- znesek transakcij, ki so oproščene v skladu z 52., 53., 54. in 55. členom tega zakona;
- znesek transakcij z nepremičninami, finančnih transakcij iz 4. točke 44. člena tega zakona ter zavarovalnih storitev, razen če so te transakcije postranske transakcije.

Transakcije z nepremičninami iz 3. alineje sedmega odstavka 94. člena ZDDV-1 s tem zakonom in Pravilnikom o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – pravilnik (Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08 in 123/08) niso bolj podrobno določene.

Vendar pa nepremičnine predstavljajo blago in dobava nepremičnin je na podlagi 1. točke prvega odstavka 3. člena ZDDV-1 predmet DDV kot samostojna transakcija, medtem, ko so vse ostale transakcije z nepremičninami, ki ne predstavljajo dobave nepremičnin, predmet DDV v okviru opravljanja storitev iz 3. točke prvega odstavka tega člena. ZDDV-1 torej že z določitvijo predmeta obdavčitve loči pojem transakcij, ki so predmet DDV, na dobavo nepremičnin in opravljanje storitev v zvezi s temi nepremičninami.

Z upoštevanjem te razlage je mogoče ugotoviti, da transakcije z nepremičninami predstavljajo širši pojem, ki vsebuje tako dobavo (prodaja) nepremičnin kot tudi opravljanje storitev v zvezi z nepremičninami (dajanje v zakup ali najem).

Za določitev obdavčljivega prometa 25.000 evrov iz prvega odstavka 94. člena ZDDV-1, je treba v skladu s 3. alinejo sedmega odstavka tega člena ZDDV-1 zato upoštevati tako dobave nepremičnin, kot tudi dajanje nepremičnin v zakup ali najem.