

OBRAČUN STROŠKOV PRI NAJEMU POSLOVNEGA PROSTORA

Pojasnilo DURS, št. 4230-57/2009-2-04, 23. 4. 2009

Na vprašanje glede najemne pogodbe za poslovne prostore sklenjene z najemodajalcem, ki deluje v svojem imenu za svoj račun, je dogovor, da se poleg najemnine plačuje ustrezen delež stroškov za električno energijo, vodo, čiščenje prostorov in komunalne storitve. Problem je obračun zgoraj navedenih stroškov, saj najemodajalec od vseh stroškov obračunava DDV po 20 % stopnji. Iz dopisa ni razviden pogodbeni odnos, zato odgovarjamo na splošno:

Kadar najemodajalec najemniku posebej zaračuna najemnino ter posebej dobave blaga in storitve, kot so: električna energija, voda, čiščenje prostorov in komunalne storitve, mora obračunati DDV po stopnji, ki je predpisana za posamezno dobavo blaga ali storitev. V tem primeru ni pravilno, da najemodajalec obračuna DDV po enotni stopnji 20 %. Pravilen obračun DDV je pomemben z vidika uveljavljanja pravice do odbitka DDV pri najemodajalcu, saj ta lahko odbije le DDV, ki je obračunan po pravilni davčni stopnji.

Kadar so stroški električne energije, vode, čiščenja prostorov ali komunalnih storitev vključeni v znesek najemnine, so po 2. točki 44. člena ZDDV-1 obdavčeni kot najemnina, ki je oproščena plačila DDV ali pa v skladu s 45. členom ZDDV-1 (izjava) obdavčena z 20 % DDV.

Glede obravnave dobav blaga in storitev z vidika obdavčitve z DDV so pomembna pogodbeno določila, ki jih najemodajalec in najemodajalec določita z najemno pogodbo, v zvezi s pogoji zaračunavanja najemnin, načinom in plačevanjem najemnin ter z njo povezanih stroškov.

Na podlagi prvega odstavka 587. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07-UPB1) se z zakupno (najemno) pogodbo zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino).

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06 in 52/07) je plačila DDV oproščen najem oziroma zakup nepremičnin (vključno z leasingom), razen:

- nastanitev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kampiranju;
- dajanja v najem garaž in površin za parkiranje vozil;
- dajanja v najem trajno instalirane opreme in strojev;
- najema sefov;

Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – Pravilnik (Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08 in 123/08) v prvem odstavku 73. člena pojasnjuje, najem oziroma zakup nepremičnin iz 2. točke 44. člena ZDDV-1 kot dajanje nepremičnin v najem oziroma zakup. Vključuje tudi dajanje nepremičnin v podnajem.

Davčni zavezanec, ki opravlja transakcije, za katere je oprostitev DDV določena v 2. točki 44. člena ZDDV-1, se lahko dogovori z najemnikom, zakupnikom, leasingodajalcem oziroma kupcem nepremičnine – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, da bo od navedenih transakcij, ki bi morale biti oproščene plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji. Davčni zavezanec tako obračuna DDV v skladu s prvim odstavkom tega člena, če sta z najemnikom oziroma kupcem nepremičnine pred opravljeno dobavo podala skupno izjavo pristojnemu davčnemu uradu.

V primeru, ko pa davčni zavezanec vrednost storitev in blaga v zvezi z najemom nepremičnine iz 2. točke 44. člena ZDDV-1 vključi v znesek najemnine, so te storitve in blago oproščene plačila DDV, torej nosijo usodo najema nepremičnine oziroma so obdavčene po 20 % stopnji, če so izpolnjeni pogoji iz 45. člena ZDDV-1.

Kadar pa davčni zavezanec posebej zaračunava najemnino, ki je po 2. točki 44. člena ZDDV-1 oproščena plačila DDV ter posebej za dobavo blaga in storitev (vodo, elektriko za skupne prostore, ogrevanje, kanalizacijo, vzdrževanje naprav, dimnikarske storitve, varovanje in podobno), je vsaka od teh dobav obdavčena z DDV po ustrezni davčni stopnji.