

NAKUP NEPREMIČNINE

Pojasnilo DURS, št. 4230-133/2009-2, 29. 6. 2009

Davčni zavezanec navaja, da se je odločil za nakup poslovnega prostora od fizične osebe, ki ni identificirana za namene DDV, zato ga v tej zvezi zanima, kako je z obračunavanjem DDV, pravico do odbitka DDV, davkom na promet nepremičnin ter evidentiranjem poslovnih dogodkov.

V nadaljevanju pojasnjujemo:

I. V zvezi z obračunavanjem DDV:

Fizična oseba, ki ni identificirana za namene DDV in prodaja nepremičnino, ki nima povezave z morebitnim opravljanjem dejavnosti fizične osebe (nepremičnina je v njeni zasebni lasti), ne obračuna DDV od opravljenega prometa. Prodaja nepremičnine je tako predmet obdavčitve po Zakonu o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2 (Uradni list RS, št. 117/06).

Davčni zavezanec, identificiran za namene DDV ima od obnove oziroma adaptacije poslovnega prostora pravico do odbitka DDV ob izpolnjevanju pogojev, določenih v 63. členu ZDDV-1.

II. V zvezi z odmero davka na promet nepremičnin:

V konkretnem primeru nakupa nepremičnine od fizične osebe, davčni organ prodajalcu – zavezancu za davek odmeri 2 % davek na promet nepremičnin.

III. V zvezi z evidentiranjem poslovnih dogodkov:

V skladu z določbami računovodskih standardov nakupna cena kot tudi stroški obnove ali adaptacije do dneva usposobitve te nepremičnine za uporabo povečujejo njeno nabavno vrednost. Le kasnejša popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev, ki bi bila namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev, bi se lahko pripoznala kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Prva točka prvega odstavka 3. člena Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06, 52/07 in 33/09) določa, da so predmet DDV dobave blaga, ki jih davčni zavezanec opravi v okviru opravljanja svoje ekonomske dejavnosti na ozemlju Republike Slovenije za plačilo.

Prvi odstavek 5. člena ZDDV-1 določa, da je »davčni zavezanec« vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti.

63. člen ZDDV-1 določa, da ima davčni zavezanec 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.

Iz navedenega izhaja, da fizična oseba, ki ni identificirana za namene DDV in prodaja nepremičnino, ki nima povezave z morebitnim opravljanjem dejavnosti fizične osebe (nepremičnina je v njeni zasebni lasti), ne obračuna DDV od opravljenega prometa, ker niso izpolnjeni pogoji iz 3. člena ZDDV-1, da bi takšno transakcijo lahko obravnavali kot obdavčljivo, zato takšna transakcija ni predmet DDV. Od investicije v nepremičnino

(obnova, adaptacija) imate pravico do odbitka DDV v skladu s 63. členom ZDDV-1. Prodaja nepremičnine pa mora biti prijavljena davčnemu organu, ki odmeri davek na promet nepremičnin.

Evidentiranje poslovnih dogodkov v poslovnih knjigah ter v računovodskih izkazih – med tovrstne dogodke spadajo tudi nabave osnovnih sredstev ter adaptacije in vzdrževanja opredmetenih osnovnih sredstev, je predpisano z Zakonom o gospodarskih družbah – ZGD-1 (Uradni list RS, št. 42/06, 60/06 – popravek, 10/08 in 66/08). ZGD-1 med drugim tudi določa, da podrobnejša pravila o računovodenju določijo slovenski računovodski standardi (SRS), za določene družbe, ki so v zakonu posebej navedene, pa mednarodni standardi računovodskega poročanja.

V skladu s SRS 1 (2006) se opredmeteno osnovno sredstvo ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter **stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo** ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. Če je nabavna vrednost opredmetenega osnovnega sredstva velika (kar lahko velja za nepremičnine), se razporedi na njegove dele. Če imajo ti deli različne dobe koristnosti in/ali vzorce uporabe, pomembne v razmerju do celotne nabavne vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, se obravnava vsak del posebej.

Kasnejši stroški, ki nastanejo v zvezi z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost, če povečujejo njegove prihodnje gospodarske koristi v primerjavi s prvotno ocenjenimi. S podaljšanjem dobe koristnosti opredmetenega osnovnega sredstva je mišljeno podaljšanje prvotno opredeljene dobe, v kateri se opredmeteno osnovno sredstvo amortizira. Popravila in vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev, ki so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnje gospodarske koristi, ki se pričakuje na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev, se pa običajno pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Glede na to, da gre v tem primeru za nabavo nepremičnine, ki jo bo treba še pred začetkom uporabe (pred usposobitvijo za uporabo) obnoviti ali adaptirati, bodo tudi vsi ti stroški adaptacije povečevali nabavno vrednost nepremičnine in ne bodo šteli kot poslovni odhodek v letu adaptacije. SRS 1 tudi določa, da nabavno vrednost lahko sestavljajo tudi stroški izposojanja (npr. stroški obresti) v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.

V zvezi z davčnim priznavanjem stroškov, nastalih v zvezi z nakupom in adaptacijo nepremičnine, dodajamo naslednje:

V skladu z 12. členom Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2 (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08 in 5/09) se pri ugotavljanju davčne osnove (dobička) zavezanca priznajo prihodki in odhodki, ugotovljeni v izkazu poslovnega izida oziroma letnem poročilu, ki ustreza izkazu poslovnega izida in prikazuje prihodke, odhodke in poslovni izid, na podlagi zakona in v skladu z njim uvedenimi računovodskimi standardi, če ta zakon ne določa drugače. Glede na to, da ZDDPO-2 ne vsebuje posebnih določb glede pripoznavanja in upoštevanja stroška nakupa ali adaptacije opredmetenih osnovnih sredstev; kot povečanje nabavne vrednosti ali kot strošek oziroma poslovni odhodek, se odhodki pri ugotavljanju davčne osnove priznajo v enakih zneskih kot so obračunani v skladu z računovodskimi standardi.