

NEODPLAČNI PRENOS ZEMLJIŠČA IN OBRAČUN DDV

Pojasnilo DURS, št. 4230-255/2009-2, 16. 9. 2009

Zavezanec navaja, da namerava občina, kot davčni zavezanec, neodplačno prenesti zemljišče na Republiko Slovenijo. V tej zvezi ga zanima, ali je potrebno od takšne transakcije obračunati DDV.

Pri podaji odgovora, izhajamo iz predpostavke, da občina v zameno za navedeno zemljišče od Republike Slovenije ne prejme plačila (v denarju, v stvareh ali v storitvah). V nadaljevanju posredujemo odgovor:

Neodplačni prenos zemljišča, za katerega občina ob pridobitvi ni izkoristila pravice do celotnega ali delnega odbitka DDV, ni predmet DDV.

Neodplačni prenos zemljišča ni predmet obdavčitve z davkom na promet nepremičnin.

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

Nadalje ZDDV-1 v prvem odstavku 7. člena določa, da se za dobavo blaga, opravljeno za plačilo, šteje tudi uporaba blaga, ki je del poslovnih sredstev davčnega zavezanca, za zasebne namene ali za zasebne namene njegovih zaposlenih, brezplačna odtujitev tega blaga ali kakršnakoli uporaba blaga za druge namene, kot za namene opravljanja dejavnosti, če je za to blago ali sestavine tega blaga izkoristil pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV.

Iz navedenega izhaja, da neodplačen prenos zemljišča, za katerega občina ni izkoristila pravice do celotnega ali delnega odbitka DDV, ni predmet DDV.

Za neodplačni prenos zemljišča, pri katerem je občina izkoristila pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV, pa velja naslednje:

Na podlagi 8. točke 44. člena ZDDV-1 je plačila DDV oproščena dobava zemljišč, razen stavbnih zemljišč. 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 77. členu določa, da se za stavbna zemljišča iz 8. točke 44. člena ZDDV-1 štejejo parcele, na katerih je v skladu s predpisi dopustna gradnja objektov.

Tako je neodplačni prenos zemljišča, razen stavbnega zemljišča, pri katerih je občina izkoristila pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV, oproščen plačila DDV.

Stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt, praviloma ni predmet samostojnega prometa, ampak se prodaja skupaj z objektom, ki stoji na njem in ki je predmet dobave. Za obdavčitev stavbnega zemljišča posledično velja 7. točka 44. člena ZDDV-1, ki določa, da je plačila DDV oproščena dobava objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni, razen če je dobava opravljena, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je dobava opravljena, preden potečeta dve leti od začetka uporabe oziroma prve vselitve.

Če je torej preteklo dve leti od prve uporabe stavbnega zemljišča, na katerem je postavljen objekt in je občina izkoristila pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV, je dobava tega stavbnega zemljišča oproščena plačila DDV. V

kolikor dve leti še nista pretekli, je ta dobava obdavčena z DDV po splošni 20 % stopnji.

V vseh primerih neodplačnega prenosa zemljišča, za katerega je občina izkoristila pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV, in ki je oproščen plačila DDV, je potrebno smiselno upoštevati 70. člen ZDDV-1 v zvezi s prodajo osnovnih sredstev v obdobju popravka.

Na podlagi navedenega mora torej občina, ki je izkoristila pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV popraviti znesek odbitka DDV. Pravilnik v 111.a členu določa, da davčni zavezanec, ki mora opraviti odbitek DDV po 70. členu ZDDV-1, izračuna znesek popravka na način iz 111. člena tega pravilnika s tem, da za izračunani skupni znesek popravka v davčnem obdobju prodaje osnovnega sredstva izkaže obveznost za plačilo ali pravico do odbitka DDV.

Neodplačni prenos stavbnega zemljišča, na katerem ni postavljenega objekta, pri katerem je občina izkoristila pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV, na podlagi 8. točke 44. člena ZDDV-1 ni oproščena plačila DDV in se obdavči z DDV po splošni 20 % stopnji.

Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2 (Uradni list RS, št. 117/06) v drugem odstavku 3. člena določa, da je promet nepremičnin po tem zakonu vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini. Ker gre v vašem primeru za neodplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini, se davek na promet nepremičnin ne odmeri.