

OPROSTITEV PLAČILA DDV ZA DAJANJE V NAJEM OPREMLJENE NEPREMIČNINE IN PARKIRNIH PROSTOROV

Pojasnilo DURS, št. 4230-53/2010-2, 10. 2. 2010

Davčni zavezanec sprašuje, kako se obdavči najem nepremičnine, če se daje v najem celotni objekt s popolnoma opremljenimi klimatiziranimi poslovnimi prostori (pisarniško pohištvo, telefonska centrala, električni agregat, rentgenska oprema za pregled oseb in prtljage...) in s pripadajočimi parkirnimi mesti v in ob objektu. Navaja, da je v dogovorjeno enotno ceno najema poslovnega prostora vključen tudi najem opreme in najem pripadajočih parkirnih mest.

V zvezi z navedenim odgovarjamo:

Najem nepremičnine, ki vključuje tudi najem opreme in parkirnih mest, je oproščen plačila DDV. Davčni zavezanec v zvezi z dajanjem nepremičnine v najem, ki je oproščen plačila DDV, nima pravice do odbitka DDV.

Na podlagi določbe 2. točke 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost - ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06, 33/09 in 85/09) 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.

Navedena 2. točka 44. člena ZDDV-1 je povzeta iz točke (I) prvega odstavka in iz drugega odstavka 135. člena Direktive Sveta 2006/112/ES, ki je nadomestila določbo 13(B)(b) Šeste direktive.

Sodišče Evropskih Skupnosti pa je v zvezi z razlago določbe 13(B)(b) v sodbi C-102/08, v točkah 37 in 38 zapisalo, da je iz člena 13(B)(b), točka 2, Šeste direktive razvidno, da dejavnosti dajanja v najem parkirnih mest ni med dejavnostmi, ki so oproščene plačila davka.

Vendar je treba pojem „dajanje v najem nepremičnin“, ki je predmet oprostitve, določene v členu 13(B)(b) Šeste direktive, poleg dajanja v najem blaga, ki je glavni predmet najema, razlagati tako, da nujno vključuje tudi dajanje v najem vsega premoženja, ki je z njim v zvezi. Iz tako določene oprostitve zato ni mogoče izključiti dajanja v najem parkirnih mest, kadar je to dajanje v najem tesno povezano z dajanjem v najem nepremičnin, ki imajo drugačen namen uporabe, tako da oba najema pomenita enotno gospodarsko transakcijo (sodba z dne 13. julija 1989 v zadevi Henriksen, 173/88, Recueil, str. 2763, točki 14 in 15).

Glede na vaše podane informacije, v konkretnem primeru predstavlja dajanje v najem nepremičnine, če se daje v najem celotni objekt s popolnoma opremljenimi klimatiziranimi poslovnimi prostori (pisarniško pohištvo, telefonska centrala, električni agregat, rentgenska oprema za pregled oseb in prtljage...) s pripadajočimi parkirnimi mesti v in ob objektu, enotno gospodarsko transakcijo, ki je oproščena plačila DDV na podlagi 2. točke 44. člena ZDDV-1.

V zvezi z odbitkom DDV od nabav povezanih z dajanjem nepremičnine v najem še pojasnujemo, da ima davčni zavezanec v skladu s prvim odstavkom 63. člena ZDDV-1 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.

Ker je storitev dajanja nepremičnine v najem oproščena plačila DDV na podlagi 2. točke 44. člena ZDDV-1, davčni zavezanec nima pravice do odbitka DDV od nabav blaga in storitev v zvezi z nepremičnino. Če je davčni zavezanec DDV že odbijal, mora v skladu z določbo prvega odstavka 68. člena ZDDV-1 prvotni odbitek popraviti, ker nima pravice do odbitka DDV od nabav blaga in storitev povezanih s to nepremičnino.

Postopek popravka odbitka DDV za nepremičnine je predpisan v 69. členu ZDDV-1.

** Sodba Sodišča (tretji senat) z dne 4. junija 2009, v zadevi C-102/08, Finanzamt Düsseldorf-Süd proti Salix KG*