

## **SPREMEMBA V OBDAVČITVI STANOVANJSKIH OBJEKTOV, ZA KATERE SE ZA NAMENE DDV NE ŠTEJE, DA SO DEL SOCIALNE POLITIKE**

### **Pojasnilo DURS, št. 4230-430/2010, 25. 11. 2010**

Davčni zavezanec prosi za pojasnilo glede spremembe v obdavčitvi z davkom na dodano vrednost od stanovanjskih novogradenj s 1. januarjem 2011.

V zvezi z navedeno problematiko smo od Ministrstva za finance prejeli pojasnilo št. 429-194/2010/2 z dne 16. 9. 2010, kot sledi v nadaljevanju:

*Od dobave novih stanovanj, ki ne izpolnjujejo kriterijev za obravnavo kot stanovanjskega objekta, ki je del socialne politike in v zvezi s katerimi bo obveznost za obračun DDV v skladu z ZDDV-1 nastala 1. januarja 2011 ali kasneje, se bo obračunaval DDV po 20 % stopnji.*

Sprememba je vključena v Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o davku na dodano vrednost (v nadaljevanju: Predlog sprememb ZDDV-1), katerega besedilo je Vlada RS določila na svoji 92. redni seji dne 22. julija 2010 in ga poslala v obravnavo Državnemu zboru, ki bo predlog, predvidoma po skrajšanem zakonodajnem postopku, obravnaval na svoji oktobrski seji.

Predlog sprememb ZDDV-1 vključuje tudi ukinitve nižje, 8,5 % stopnje DDV od novih stanovanjskih objektov (vključno z gradnjo), ki se ne dobavljajo v okviru socialne politike, od katerih se bo tako po novem obračunaval DDV po splošni stopnji 20 %, ki je določena z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 10/10-UPB2; ZDDV-1), medtem, ko se bo od stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, če so del socialne politike (vključno z gradnjo) na podlagi točke (11) Priloge I k ZDDV-1 še naprej obračunaval 8,5 % DDV.

Kriteriji za opredelitev stanovanjskih objektov, za katere se za namene DDV šteje, da so del socialne politike, so predpisani v veljavnem Pravilniku o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08, 123/08, 105/09, 27/10; PZDDV), po katerem je stanovanje del socialne politike, če v večstanovanjski hiši ne presega 120 m<sup>2</sup> oziroma v individualni hiši ne presega 250 m<sup>2</sup> uporabne površine stanovanja. Uporabna površina je seštevek površine bivalnih prostorov.

Natančnejše opredelitve uporabne površine navedeni PZDDV ne podaja, saj le-to določajo drugi predpisi, in sicer t. i. CC-SI, t. j. enotna klasifikacija vrst objektov (Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 in 25/10), ki je uvedena na podlagi predpisov o graditvi objektov.

V povezavi z vprašanji davčnega zavezanca navedeno pomeni, da se bo od novih stanovanj, ki ne izpolnjujejo kriterijev za obravnavo kot stanovanjskega objekta, ki je del socialne politike in v zvezi s katerimi bo obveznost za obračun DDV v skladu z ZDDV-1 nastala 1. januarja 2011 ali kasneje, obračunaval DDV po 20 % stopnji. Uporaba različnih stopenj DDV v primeru stanovanja v večstanovanjski hiši, ki presega 120 m<sup>2</sup> in ga kot primer davčni zavezanec navaja v svojem dopisu (za kvadraturu do 120 m<sup>2</sup> obračun DDV po 8,5 % stopnji, za presežek po 20 % stopnji) ni predvidena.