

NADOMESTILO ZARADI POVEČANJA VREDNOSTI NEPREMIČNINE IN OBRAČUN DAVKA NA DODANO VREDNOST ALI DAVKA NA PROMET NEPREMIČNIN

Pojasnilo DURS, št. 0900-6/2010, 28. 12. 2010

Na vprašanje davčnega zavezanca glede davčne obravnave nadomestila za povečanje vrednosti nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice odgovarjamo:

Nadomestilo za povečanje vrednosti nepremičnine z vsebinskega vidika po določbah ZDDV-1 predstavlja plačilo za dobavo objekta. Ker bo po navedbah davčnega zavezanca šlo za stari objekt, bo dobava oproščena plačila DDV in bo od dobave treba obračunati davek na promet nepremičnin.

Prenehanje stavbne pravice ureja Stvarno pravni zakonik – SPZ v členih 260. do 263. Stavbna pravica v skladu z 260. členom SPZ preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena. Predčasno prenehanje stavbne pravice je urejeno v 261. členu (na podlagi pravnega posla) in 262. členu SPZ (zaradi kršitve). SPZ v 263. členu določa, da s prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti.

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba, ki je bila v času obstoja stavbne pravice v lasti imetnika stavbne pravice, last imetnika zemljišča. *Nadomestilo za povečanje vrednosti nepremičnine z vsebinskega vidika po določbah ZDDV-1 predstavlja plačilo za dobavo objekta.*

Dobave objektov so po določbah Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 10/10 – UPB2 in 85/10) lahko obdavčene z DDV ali pa oproščene plačila DDV. Kadar je dobava objekta oproščena plačila DDV, se od dobave objekta praviloma obračuna davek na promet nepremičnin.

Od dobave »novih objektov« je po določbah ZDDV-1 treba obračunati DDV po predpisani stopnji. Na podlagi 7. točke 44. člena ZDDV-1 so namreč oproščene plačila DDV dobave 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 prve uporabe oziroma prve vselitve.

Glede na zakonsko predpisano opcijo za obdavčitev, se lahko prodajalec nepremičnine dogovori s kupcem nepremičnine – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV, da bo od prometa, ki bi moral biti oproščen plačila DDV v skladu z 2., 7. oziroma 8. točko prvega odstavka tega člena, obračunal DDV po predpisani stopnji.

Dveletni rok začne teči z dnem vselitve oziroma uporabe posameznega poslovnega prostora. Datuma začetka prve vselitve oziroma uporabe ni mogoče vezati izključno na pridobitev uporabnega dovoljenja (v praksi se dogaja, da se objekt uporablja pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja), zato je treba ugotavljati dejanski datum vselitve oziroma uporabe objekta.