

STOPNJA DDV PRI VZDRŽEVANJU SKUPNIH PROSTOROV VEČSTANOVANJSKE STAVBE

Pojasnilo DURS, št. 4230-1315/2011-2, 22. 2. 2011

Davčni zavezanec navaja, da je upravnik večstanovanjskih stavb in v imenu in za račun lastnikov naroča vzdrževalna dela skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb. Glede na spremembe DDV zakonodaje davčnega zavezanca zanima pravilna stopnja DDV za vzdrževalna dela v stanovanju, katerega uporabna površina presega 120 m², kakšen račun naj izstavi izvajalec storitve (po dveh stopnjah) ter kako naj upravnik izvrši plačilo iz rezervnega sklada, v katerega lastniki vplačujejo enak delež glede na površino svojega stanovanja.

Na zastavljena vprašanja odgovarjamo:

Če se storitev vzdrževanja skupnih prostorov večstanovanjske stavbe uvršča pod šifro F/GRADBENIŠTVO standardne klasifikacije dejavnosti in je ta storitev opravljena v večstanovanjski hiši, v kateri so tako stanovanja, ki so del socialne politike kot tudi stanovanja, ki niso del socialne politike, velja:

- če vrednost dobavljenih materialov ne presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV, pripadajočega deleža ni treba izračunavati in je celotna storitev obdavčena po nižji, 8,5 % stopnji,*
- če pa vrednost materiala presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV, se nižja stopnja uporabi v pripadajočem deležu. V tem primeru mora izvajalec storitve davčno osnovo prikazati ločeno po posamezni davčni stopnji.*

Pri ugotavljanju izpolnjevanja pogojev za uporabo nižje davčne stopnje ni pomembno, ali je stanovanje v lasti ene ali več oseb.

Probleme v zvezi s črpanjem sredstev iz rezervnega sklada bi bilo mogoče rešiti na način, po katerem bi bila v rezervni sklad vplačana sredstva namenjena kritju neto vrednosti opravljenih storitev. Znesek DDV za omenjene storitve bi se vplačeval dodatno in bi odražal stopnjo DDV, ki bi bila obračunana lastniku posameznega prostora.

Najprej bi radi opozorili, da sta na spletnih straneh Davčne uprave RS objavljeni pojasnili, ki podrobneje pojasnjujeta spremembe v zvezi z uporabo nižje davčne stopnje, ki veljajo od 1. 1. 2011: [Spremembe Zakona o davku na dodano vrednost in Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost in Uporaba nižje davčne stopnje pri obnovi in popravilih zasebnih stanovanj od 1. 1. 2011 dalje.](#)

V nadaljevanju na podlagi teh pojasnil odgovarjamo na vprašanja glede pravilne stopnje DDV. Pri tem bi radi opozorili še, da pri ugotavljanju izpolnjevanja pogojev za uporabo nižje davčne stopnje ni pomembno, ali je stanovanje v lasti ene ali več oseb.

Opozarjamo tudi, da se nižja stopnja lahko ob izpolnjevanju določenih pogojev uporabi le za storitve, ki se uvrščajo pod šifro F/GRADBENIŠTVO standardne klasifikacije dejavnosti. Iz dopisa davčnega zavezanca namreč ni razvidno, katere storitve uvršča med vzdrževalna dela skupnih prostorov in naprav.

V skladu s točko 11a Priloge I k Zakonu o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 10/10 – UPB 2 in 85/10) se nižja stopnja DDV uporablja za obnovo in popravila zasebnih stanovanj, razen materialov, ki predstavljajo bistveni del vrednosti dobave.

Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost – pravilnik (Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08, 123/08, 105/09, 27/10, 104/10 in 110/10) v prvem odstavku 54.a člena določa, da se v skladu s točko 11a Priloge I k ZDDV-1 DDV po nižji stopnji obračunava od obnove in popravil stanovanjskih objektov ali njim pripadajočih delov, ki niso del socialne politike v skladu s tretjim odstavkom 54. člena tega pravilnika, kadar so zaračunani neposredno investitorju, ne pa tudi od dobave in gradnje teh objektov. Kot storitve obnove in popravil iz prejšnjega odstavka se obravnavajo storitve iz šestega odstavka 54. člena tega pravilnika, razen novogradnja.

Če v vrednosti obnove in popravil stanovanjskih objektov ali njim pripadajočih delov, ki niso del socialne politike, vrednost dobavljenih materialov presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV, se v skladu s tretjim odstavkom 54.a člena pravilnika šteje, da gre za dobavo blaga in ne za opravljanje storitev obnove in popravil.

Tako se od storitev obnove in popravil **vseh stanovanj** obračunava DDV po nižji davčni stopnji, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- storitve so zaračunane neposredno investitorju,
- gre za storitve, ki se uvrščajo pod šifro F/GRADBENIŠTVO standardne klasifikacije dejavnosti,
- pri stanovanjih, ki **niso** del socialne politike, pa je pomembno še, da
 - ne gre za storitve novogradnje in
 - da vrednost dobavljenih materialov ne presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV.

Vrednost dobavljenih materialov v celotni vrednosti opravljene storitve **obnove ali popravila** za določitev stopnje DDV je pomembna le pri stanovanjih, ki **niso** del socialne politike.

Pravilnik v sedmem odstavku 54. člena, ki se nanaša na stanovanja in druge objekte, ki so del socialne politike, določa, da če so stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene iz prvega odstavka tega člena sestavni del poslovnih stavb ali stanovanj, od katerih se v skladu z 11. točko Priloge I k ZDDV-1 nižja stopnja DDV ne uporablja, se nižja stopnja uporabi v pripadajočem deležu.

Če se storitev vzdrževanja skupnih prostorov večstanovanjske stavbe uvršča pod šifro F/GRADBENIŠTVO standardne klasifikacije dejavnosti in je ta storitev opravljena v večstanovanjski hiši, v kateri so tako stanovanja, ki so del socialne politike kot tudi stanovanja, ki niso del socialne politike, in vrednost dobavljenih materialov ne presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV, pripadajočega deleža ni treba izračunavati in je celotna dobava obdavčena po nižji stopnji DDV.

Če pa vrednost materiala presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV, se nižja stopnja uporabi v pripadajočem deležu. V tem primeru mora izvajalec storitve v skladu z 82. členom ZDDV-1 na računu med drugim izkazati davčno osnovo, od katere se obračuna DDV po posamezni stopnji, ceno na enoto brez DDV ter stopnjo DDV in znesek DDV. Če izvajalec storitve izda poenostavljeni račun, mora v skladu s 83. členom ZDDV-1 prodajno vrednost z vključenim DDV izkazati ločeno po davčnih stopnjah in ločeno izkazati tudi vrednost DDV.

V zvezi s koriščenjem sredstev iz rezervnega sklada davčni zavezanec izpostavlja problem transparentnosti prikazovanja vplačil v rezervni sklad. Navaja, da bo moral v primeru, če mora lastnik stanovanja, ki ni del socialne politike, poravnati DDV v višini 20 %, izstaviti račun za neto znesek in 8,5 % DDV ter ta znesek poravnati iz rezervnega sklada, lastniku pa dodatno zaračunati razliko do 20 % in to razliko, po vplačilu, nakazati na TRR rezervnega sklada.

V zvezi z opisanim načinom izdaje računa opozarjamo, da izstavitev računa za neto znesek in 8,5 % DDV za opravljeno storitev, ki je obdavčena po splošni, 20 % stopnji, ni v skladu z določbami ZDDV-1 glede obveznih podatkov na računu. Na računu mora biti navedena pravilna stopnja DDV oziroma pravilen znesek DDV.

[Na spletni strani DURS](#) je objavljeno širše pojasnilo glede pravice do odbitka DDV pri koriščenju sredstev iz rezervnega sklada in priznavanja stroškov pri oddaji v najem, v katerem smo na podobno vprašanje že odgovorili, in sicer:

»Navedene probleme bi bilo mogoče rešiti na način, po katerem bi bila v rezervni sklad vplačana sredstva namenjena kritju neto vrednosti opravljenih storitev. Znesek DDV za omenjene storitve bi se vplačeval dodatno in bi odražal stopnjo DDV, ki bi bila obračunana lastniku posameznega prostora.«