

DATUM TRANSAKCIJE PRI VLOŽITVI IZJAVE PO 45. ČLENU ZDDV-1

Pojasnilo DURS, št. 061-210/2013-2, 30. 1. 2013

Davčni zavezanec je zaradi zagotovitve plačila kupnine s strani kupca pri prodaji nepremičnine sklenil kupoprodajno pogodbo z odložnim pogojem. V poglavju o veljavnosti pogodbe je določeno, da je pogodba sklenjena z dnem, ko jo podpišeta zakonita zastopnika strank pogodbe. Pogodba je veljavna od dneva sklenitve (t.j. 20. 1. 2013), pod odložnim pogojem, da kupec najkasneje do 20. 2. 2013 na račun prodajalca nakaže prvi obrok plačila iz te pogodbe. Najkasneje v roku treh delovnih dni od izpolnitve odložnega pogoja se prodajalec obvezuje kupcu izdati intabulacijsko dovolilo za prenos lastninske pravice na kupca, z veljavnostjo na dan veljavnosti te pogodbe. V primeru, da odložni pogoj ni v celoti izpolnjen do vključno 20. 2. 2013, ta pogodba za stranki nima učinka. Davčnega zavezanca zanima, ali morata glede na to, da bi bila nepremičnina kupcu dejansko dana v uporabo in bi z njo lahko začel razpolagati kot lastnik na dan 20. 2. 2013, oba davčna zavezanca davčnemu organu najkasneje do 19. 2. 2013 predložiti vsak svojo izjavo.

Na vprašanje odgovarjamo:

Če bo pravica do razpolaganja z nepremičnino prešla na kupca z dnem plačila prvega obroka kupnine, morata oba davčna zavezanca predložiti vsak svojo izjavo pred dnevom plačila prvega obroka kupnine, da bodo izpolnjeni pogoji za obdavčitev te transakcije z DDV.

V skladu s prvim odstavkom 45. člena Zakona o davku na dodano vrednost - ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 13/11-UPB3, 18/11, 78/11, 38/12 in 83/12) se lahko davčni zavezanec, ki opravlja transakcije, za katere je oprostitvev DDV določena v 2., 7. in 8. točki 44. člena tega zakona, dogovori z najemnikom, zakupnikom, leasingojemalcem oziroma kupcem nepremičnine – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, da bo od navedenih transakcij, ki bi morale biti oproščene plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji. Davčni zavezanec obračuna DDV v skladu s prvim odstavkom tega člena, če z najemnikom oziroma kupcem nepremičnine **pred opravljenjo dobavo** davčnemu organu predloži vsak svojo izjavo v elektronski obliki.

V obravnavanem primeru gre za prodajo nepremičnine, pri čemer je v pogodbi o prodaji nepremičnine naveden odložni pogoj, in sicer mora kupec najkasneje do 20. 2. 2013 nakazati prvi obrok plačila iz te pogodbe, na podlagi tega plačila pa mora nato prodajalec najkasneje v treh delovnih dneh kupcu izdati intabulacijsko klavzulo za prenos lastninske pravice na kupca, z veljavnostjo na dan veljavnosti te pogodbe.

Za odločitev, kdaj mora biti predložena izjava, je torej pomembno, kdaj se šteje, da je bila opravljena dobava nepremičnine. Dobava blaga v skladu z določbo prvega odstavka 6. člena ZDDV-1 pomeni prenos pravice do razpolaganja z opredmetenimi stvarmi kot da bi bil prejemnik lastnik. Kdaj v konkretnem primeru nastane obdavčljivi dogodek, se določi v skladu s prvim odstavkom 33. člena ZDDV-1, ki določa, da obdavčljivi dogodek in s tem obveznost obračuna DDV nastane, ko je blago dobavljeno.

Za nastanek obdavčljivega dogodka tako ni pomembno, kdaj je sklenjena pogodba oziroma ni pomemben vpis v zemljiško knjigo, ampak je pomembno, kdaj je nepremičnina dobavljena oziroma kdaj je bila na kupca prenesena pravica do razpolaganja z nepremičnino kot da bi bil njen lastnik. **Kdaj nastane obdavčljivi dogodek, je tako odvisno od določil prodajne pogodbe, zato je to dejstvo treba ugotavljati v vsakem posameznem primeru posebej.**

Predpostavljamo, da v konkretnem primeru nepremičnina kupcu dejansko ni dana na razpolago oziroma v uporabo pred plačilom prvega obroka (razpolaganje v dejanskem in

ne pravnem smislu), ampak šele z dnem plačila prvega obroka. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da morata oba davčna zavezanca izjavo predložiti pred dnevom plačila prvega obroka kupnine, da bodo izpolnjeni pogoji za obdavčitev te transakcije z DDV. Navedeno pomeni, da morata davčna zavezanca v primeru, če bo prvi obrok plačan npr. 20. 2. 2013, izjavi predložiti do vključno 19. 2. 2013.