

VPRAŠANJA VEZANA NA NEPREMIČNINO

Pojasnilo DURS, št. DT 420-2/2008, 4. 8. 2008

Zavezanec navaja, da namerava pravna oseba graditi objekt na zemljišču, ki je last fizične osebe, ki je hkrati družbenik in direktor družbe. V zvezi s tem sprašuje:

1. ali lahko podjetje kot investitor gradi na tujem zemljišču,
2. ali je to vlaganje v tujo nepremičnino in je kakorkoli obdavčeno z dohodnino,
3. ali je obračunana amortizacija od zgradbe davčno priznan strošek,
4. ali se lahko upošteva vstopni DDV od gradnje?

Na navedena vprašanja odgovarjamo naslednje:

Ad 1. in 2.

Uvodoma navajamo, da le institut stavbne pravice omogoča imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Sicer velja določilo 8. člena Stvarno pravnega zakonika – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02), ki vsebuje načelo povezanosti zemljišča in objekta in določa, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine.

Glede vprašanja obdavčitve z dohodnino odgovarjamo, da so [pojasnila glede obdavčitve dohodkov fizične osebe, prejetih na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, dostopna na spletnih straneh DURS](#).

Ad 3.

Pri ugotavljanju davčne osnove po Zakonu o davku od dohodka pravnih oseb – ZDDPO-2 (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08 in 76/08) se priznajo prihodki in odhodki, ugotovljeni v izkazu poslovnega izida oziroma letnem poročilu, ki ustreza izkazu poslovnega izida in prikazuje prihodke, odhodke in poslovni izid, na podlagi zakona in v skladu z njim uvedenimi računovodskimi standardi, če ta zakon ne določa drugače. Pri tem se po splošnem davčnem pravilu iz 29. člena ZDDPO-2 priznajo odhodki, potrebni za pridobitev prihodkov, ki so obdavčeni po tem zakonu.

Ob upoštevanju navedenega in v skladu s 33. členom ZDDPO-2 se za davčne namene **amortizacija prizna kot odhodek v znesku, ki je izkazan v računovodskih izkazih v skladu z računovodskimi standardi, vendar največ do zneska, obračunanega z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja in določenih najvišjih amortizacijskih stopenj** iz petega odstavka 33. člena tega zakona.

Ad 4.

Stavbna pravica je v skladu s prvim odstavkom 256. člena SPZ pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Po določilih Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (Uradni list RS, št. 117/06 in 52/07) se stavbna pravica obravnava kot opravljanje storitev, in sicer na podlagi 14. člena tega zakona, ki določa, da »opravljanje storitev« pomeni vsako transakcijo, ki ni dobava blaga. Opravljanje storitev med drugim vključuje tudi odstop premoženjskih pravic, kamor spada stavbna pravica.

V 63. členu ZDDV-1 je določen obseg pravice do odbitka DDV, in sicer ima davčni zavezanec pravico do odbitka 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.

Če bo torej podjetje nepremičnino uporabljalo za namene svojih obdavčenih transakcij, ima pravico do odbitka DDV, zaračunanega od njene gradnje.