

PAKTA

DDV pri storitvah gradnje in nova obdavčitev nepremičnin v letu 2014,

Aleksandra Heinzer & Nina Klobučarič

25.11.2013

www.pakta.net

www.vat-slovenia.com

PAKTA

PROFILI

VAT Slovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Vsebina

1. Nakup in prodaja nepremičnin

- obdavčitev nakupa/prodaje nepremičnin z vidika DDV in DPN
- kdaj nastane obdavčljivi dogodek in obveznost obračuna DDV
- pravica do odbitka DDV ob nakupu nepremičnine (kdaj ja in kdaj ne)
- kasnejši morebitni popravki odbitka DDV (kaj pazimo)
- DDV vidik finančnega in operativnega najema nepremičnin

2. Storitve gradnje

- javno zasebno partnerstvo, investicije in koncesije (kateri davki in kdaj)
- uporaba obrnjene davčne obveznosti po 76. a členu ZDDV-1
- zapletli pri obrnji davčni obveznosti (direktna plačila podizvajalcem in posledice za glavne izvajalce)
- slovensko podjetje gradi v tujini (na kaj smo pozorni)
- tuja pravna oseba gradi za nas v Sloveniji

3. Nova obdavčitev nepremičnin v letu 2014

- predlog novega Zakona o davku na nepremičnine
- davek na nepremično premoženje večje vrednosti

PAKTA

PROFILI

VAT Slovenia

Pravna podlaga in viri

- **Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1** (Uradni list RS, št. 13/2011, UBP 3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12)
- **Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 - ZIPRS1314** (Ur.l. RS, št. 104/2012 in 46/2013)
- **Pravilnik o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost - PZDDV:** (Uradni list RS, št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08, 123/08, 105/09, 27/10, 104/10, 110/10, 82/11, 106/11, 108/11, 102/12 in 54/2013)
- **Pravilnik o vsebini, obliki, načinu in rokih za predložitev izpisa podatkov iz elektronsko vodenih poslovnih knjig in evidenc zavezanca za davek** (Uradni list RS, št. 59/07, 126/07, (1/08 popr.), 107/09)
- **Direktiva 2006/112/ES** z dne 28.11.2006 o skupnem sistemu davka na dodano vrednost – velja od 1.1.2007 (s spremembami in dopolnitvami)
- **Izvedbena uredba Sveta (EU)** o določitvi izvedbenih ukrepov za Direktivo 2006/112/ES o skupnem sistemu davka na dodano vrednost (**Uradni listu EU, L 77, z dne 23. 3. 2011, uporablja se od 1.7.2011 dalje**)
- **ECJ sodbe** <http://curia.europa.eu/juris/cgi-bin/form.pl?lang=sl>
- **Navodila/pojasnila DURS**

PAKTA

PROFILI

VAT Slovenia

Nakup in prodaja nepremičnin



PAKTA

PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/si/

Dobava zemljišč

- **kmetijsko zemljišče**: oproščeno plačila DDV po 8. točki 44. člena ZDDV-1 (plača se 2% DPN)
- **stavbno zemljišče** (zemljiške parcele, ki so z občinskim prostorskim načrtom namenjene graditvi objektov): obdavčena z 22% DDV, če je prodajalec DDV zavezanec (ni 2% DPN)
- **zazidano stavbno zemljišče** – upoštevati je treba pravila v zvezi z dobavo objektov

PAKTA

 PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/si/

Dobava objektov

- dobava **"starih"** objektov:
 - **oproščeno plačila DDV** po 7. točki 44. člena ZDDV-1 (plača se 2% DPN)
 - opcija za obdavčitev (**45. člen ZDDV-1**) – **skupna izjava**, ki se jo pred dobavo (prenosom pravice do razpolaganja) predloži na DURS
- dobava **"novih"** objektov:
 - obdavčena z DDV, če je prodajalec DDV zavezanec (ni 2% DPN)
 - objekt je nov, 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

PAKTA

 PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Dobava objektov

Stopnja:

- če gre za stanovanje, ki **je del socialne politike**, je stopnja **9,5%**
- če gre za stanovanje, ki **ni del socialne politike ali ostale nove objekte**, je stopnja **22%**

Kdo plača DDV:

- če gre za **novi** nepremičnino – DDV v vsakem primeru plača dobavitelj (se ne uporabi 76. a člen ZDDV-1)
- če gre za **stari** nepremičnino in je podana izjava, DDV plača kupec po 76. a členu ZDDV-1

PAKTA

 PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Kdaj je stanovanje del socialne politike?

- stanovanje je del socialne politike, če v večstanovanjski stavbi ne presega **120 m²** ali v enostanovanjski stavbi ne presega **250 m²** uporabne površine stanovanjskega objekta, pri čemer je uporabna površina seštevek površine bivalnih prostorov,
- za natančnejšo razmejitev enostanovanjskih in večstanovanjskih stavb, vključno z opredelitvijo uporabne površine, se upošteva **enotna klasifikacija vrst objektov (CC-SI)**, ki je uvedena na podlagi predpisov o graditvi objektov,
- način uporabne površine je razviden tudi iz metodološkega navodila »**Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe**«, ki ga na svojih spletnih straneh objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije,

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

Obračun in odbitek DDV

- **obdavčljivi dogodek:**
 - obdavčljiv dogodek in s tem obveznost obračuna DDV nastane, ko je blago dobavljeno oziroma so storitve opravljene
 - prejemniki dobav kot plačniki DDV morajo biti zelo pozorni, da bodo pravočasno obračunavali DDV po sistemu samoobdavčitve (če račun še ni izdan, dobava pa je bila opravljena, je treba DDV obračunati najkasneje na zadnji dan davčnega obdobja)
- **predplačila:**
 - obveznost obračuna DDV nastane na dan izvršitve predplačila po predpisani stopnji
- **pravica do odbitka:** pogoji za odbitek; omejitev: če se gradi nepremičnino za poslovne in zasebne namene – ni odbitka za del, ki se nanaša na zasebne namene



Popravek odbitka DDV pri nepremičninah

- **Kdaj je treba odbitek DDV popraviti?**
 - če je odbitek višji ali nižji od odbitka, do katerega je bil davčni zavezanec upravičen
 - če se po opravljenem nakupu spremenijo dejavniki, ki so bili uporabljeni pri določitvi zneska za odbitek, kot na primer odpovedi nakupov in znižanja cen
- **Kdaj odbitka DDV ni treba popraviti?**
 - v primeru uradno dokazanega uničenja (požar)



www.profil-ita-slo.eu/sl/

Popravek odbitka DDV pri nepremičninah

- odbitek DDV za nepremičnine, ki so bile pridobljene kot osnovna sredstva, se popravek razporedi na obdobje 20 let
- obdobje začne teči od dneva, ko se je ugotovil znesek odbitka
- letni popravek znaša 1/20 zneska DDV, ki je bil zaračunan na osnovna sredstva (če gre za prodajo, se popravek naredi enkrat za celotno preostalo obdobje)
- popravek odbitka DDV se ne izvrši, če znaša razlika do 10 EUR
- če naknadno vlaganje v nepremičnino bistveno ne spremeni časa uporabe nepremičnine, se popravek odbitka DDV za to vlaganje opravi v obdobju popravka odbitka DDV za zadevno nepremičnino
- če pa naknadno vlaganje v nepremičnino bistveno spremeni čas uporabe ali predstavlja posebno celoto, kot npr. dograditev že obstoječe zgradbe, se za to vlaganje določi novo (posebno) obdobje popravka odbitka DDV.

PAKTA

 PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Kako popravek odbitka pri OS izračunamo?

- posamezno leto obdobja popravka teče 12 mesecev od dneva, ko je DZ ugotovil znesek odbitka
- popravek odbitka DDV se ugotovi v davčnem obračunu za tisto davčno obdobje, v katerem je prišlo do spremembe pogojev, in sicer v znesku, ki je sorazmeren številu dni do konca tega dvanajstmesečnega obdobja popravka

Formula za izračun:

znesek DDV, ki je bil ob nabavi priznan (oziroma ki ni bil priznan) kot odbitek DDV
(5 let ali 20 let) x 365 dni

PAKTA

 PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Dobava objektov - primer

- Prodaja osnovnega sredstva - nepremičnine, ki je bila kupljena leta 2007 z DDV, kateri je bil tudi upoštevan kot odbitni.

Nepremičnina bo prodana:

- zavezancu za DDV
- podjetju, ki ni zavezanec za DDV.

PAKIA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Oddajanje v najem

- **najem/zakup nepremičnin** (2. točka 44. člena ZDDV-1)
 - dajanje nepremičnin v najem oziroma zakup (tudi podnajem) - najemniku oziroma zakupniku je dana pravica, da za dogovorjeno obdobje (za plačilo) neovirano zaseda točno določeno nepremičnino (ali del), kot da bi bil njen lastnik in iz te pravice izključi vsako drugo osebo
 - najem nepremičnin je **načeloma oproščen plačila DDV**, razen v posebnih primerih in v primeru podpisa izjave
- **uporaba nepremičnin**
 - gre za uporabo oziroma koriščenje nepremičnine, pri čemer to predstavlja njen postranski oziroma spremljajoči del (na primer: *uporaba športnih objektov, rezervacija mize v restavraciji, postavitve prodajnega avtomata znotraj nepremičnine,...*)
 - uporaba nepremičnine je **obdavčena glede na vsebino storitve** (uporaba športnega objekta - 9,5%)

PAKIA

 PROFILI

Obdavčitev najema

- najem nepremičnin (razen nastanitev v hotelih, najem garaž in parkirišč, trajno instalirane opreme in strojev, sefov) je **oproščen plačila DDV** (2. točka 44. člena ZDDV-1)
- izjema – **od najemnine se lahko obračuna DDV**, če:
 - je najemnik identificiran za namene DDV,
 - ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV,
 - bo najemnik nepremičnino uporabljal za opravljanje obdavčene dejavnosti,
 - sta najemodajalec in najemnik pred dobavo – izročitvijo nepremičnine v najem podala izjavo po 45. členu ZDDV-1 o obračunavanju DDV



Nakup motornega vozila na finančni/operativni najem

- **bistvene razlike:**
 - evidentiranje v poslovnih knjigah – osnovno sredstvo ali ne
 - amortizacija – najemnina
 - davčne olajšave
 - DDV – ob plačilu prvega obroka ali sproti
- **finančni najem:**
 - obdavčljiv dogodek in obveznost obračuna DDV: v davčnem obdobju, v katerem je blago izročeno na celotno vrednost blaga
 - davčna osnova – 2 možnost:
 - stroški financiranja so všteti v davčno osnovo – promet blaga
 - stroški financiranja niso všteti v davčno osnovo – delno gre za promet blaga in delno za oproščeno finančno storitev (če sta dobava blaga in odobritev financiranja dogovorjeni in obračunani ločeno)
- **operativni najem**





www.profil-ita-slo.eu/si/

Oblike javno - zasebnega partnerstva

Koncesijsko javno - zasebno partnerstvo:
 Koncesija vključuje:

- posebno ali izključno pravico izvajati gospodarsko javno službo oziroma drugo dejavnost v javnem interesu (*koncesija storitve*) ali
- pravico do uporabe, upravljanja oziroma izkoriščanja objektov in naprav, ki se kombinira s plačilom za izvedbo gradenj (*koncesija gradnje*)
- gre za **prenos servisne funkcije iz države na izvajalca**, kar se izvede s **posebnim oblastnim aktom (upravno odločbo)**

Javnonaročniška javno-zasebna partnerstva: večino poslovnih tveganj prevzema javni partner (zasebni sektor se na primer vključi le pri posameznih fazah, itd)

Statusna (institucionalna) javno-zasebna partnerstva: javni in zasebni partner nastopata kot družbenika (ali ustanovitelja) v »skupni« pravni osebi, ki praviloma nastopa kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva (lahko se mu podeli tudi koncesija za izvajanje javne službe ali javno pooblastilo, če je to potrebno za izvajanje nalog zaradi katerih je bila »skupna« pravna oseba ustanovljena)




www.profil-ita-slo.eu/sl/

Koncesije gradenj in DDV - BTO

BTO (Build-Transfer-Operate): zgradi - prenesi v last – upravljaj (objekti in naprave koncesije postanejo takoj lastnina javnega partnerja)

- prejete račune za gradnjo prejema ZP in uveljavlja odbitek DDV
- na JP prenese zgrajeno nepremičnino
- JP odda npr. infrastrukturo v najem

Primer:

ZP gradi na občinski zemlji – občina mu podeli stavbno pravico:

- občina izstavlja račune za stavbno pravico z obračunanim 22% DDV
- pri prenosu gre za dobavo blaga – ZP obračuna DDV
- obdavčljivi dogodek nastane, ko preide pravica do razpolaganja
- davčna osnova je stroškovna vrednost

PAKTA

 PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Koncesije gradenj in DDV - BOT

BOT (Build-Operate-Transfer): zgradi - upravljaj – prenesi v last (objekti in naprave koncesije postanejo po preteku določenega obdobja lastnina javnega partnerja)

- prejete račune za gradnjo prejema ZP in uveljavlja odbitek DDV
- gradi na zemlji JP, JP ZP praviloma podeli stavbno pravico in mora na to storitev obračunavati DDV po 22%
- prenos infrastrukture na občino po večletnem obdobju = pazi!! Gre za dobavo nepremičnine, ki ni več nova – če gre za prenos pred potekom 20 let in JP ne podpiše izjave, je dobava oproščena plačila DDV – ZP dela popravek odbitka DDV!
- davčna osnova je knjigovodska vrednost

PAKTA

 PROFILI

www.profilo-ita-slo.eu/sl/

Koncesije gradenj in DDV - BOO

BOO (Build-Own-Operate): zgradi-ohrani v lasti-upravljaj (objekti in naprave koncesije so v lasti zasebnega partnerja)

- prejete račune za gradnjo prejema ZP in uveljavlja odbitek DDV,
- če je JP upravičen do koncesijske dajatve, le-ta ni predmet DDV, če je podeljena z upravnim aktom
- ZP obračunava DDV pri zaračunavanju storitev občanom

PAKTA

 PROFILI

www.profilo-ita-slo.eu/sl/

Storitve gradnje



PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

76. a člen ZDDV-1

- DDV mora plačati davčni zavezanec, **identificiran za namene DDV v Sloveniji**, kateremu se opravijo naslednje dobave:
 - **gradbena dela**, vključno s popravili, čiščenjem, vzdrževanjem, rekonstrukcijo in rušenjem v zvezi z nepremičninami
 - posredovanje osebja, vključenega v dejavnosti iz prejšnje točke
 - dobava nepremičnin iz 7. in 8. točke 44. člena tega zakona, če se je dobavitelj odločil za obdavčenje v skladu s 45. členom ZDDV-1
 - dobava odpadkov, ostankov in rabljenega materiala ter storitev iz Priloge III a ZDDV-1
 - prenos pravic do emisije toplogrednih plinov, kakor so opredeljene v zakonu, ki ureja varstvo okolja (velja do 30.6.2015)
- pogoj, ki mora biti izpolnjen: **velja le, če gre za promet med dvema davčnima zavezancema, ki sta identificirana za namene DDV v Sloveniji!**



VAT Slovenia

Kdo plača DDV pri gradbenih storitvah

- DDV mora plačati vsak davčni zavezanec, ki opravi obdavčljivo dobavo blaga ali storitev, razen v primerih, v katerih je DDV dolžna plačati druga oseba (1. točka prvega odstavka 76. člena ZDDV-1)
- **posebnost: 76. a člen ZDDV-1** – DDV plača prejemnik gradbene storitve, če:
 - se gradbene storitve uvrščajo v šifro F/gradbeništvo SKD, oziroma gre za postavljanje montažnih stavb in
 - sta tako prodajalec kot tudi kupec identificirana za namene DDV v Sloveniji



VAT Slovenia

76. a člen ZDDV-1

- obveznost prenosa davčne obveznosti se ne uporablja v primerih, ko je plačnik teh dobav blaga in storitev:
 - mali davčni zavezanec (davčni zavezanec brez ID številke),
 - mali davčni zavezanec, ki je identificiran za namene DDV zaradi pridobitev blaga znotraj Skupnosti in zaradi prejema storitev od tujcev,
 - tuj davčni zavezanec, ki ni identificiran za namene DDV v Sloveniji,
 - davčni zavezanec, ki naroča blago ali storitve iz 76.a člena ZDDV-1 preko **upravnikov** nepremičnin, ki deluje v njegovem imenu in za njegov račun,
 - državni organ in organizacija, organ lokalne skupnosti ter druga oseba javnega prava, ki naroča blago in storitve iz 76.a člena ZDDV-1 v zvezi z dejavnostmi ali transakcijami, za katere se v skladu s petim odstavkom 5. člena ZDDV-1 ne štejejo za davčne zavezance



VAT Slovenia

76. a člen ZDDV-1

- **gradbene storitve:**
 - 127.b člen PZDDV-1: med gradbena dela, vključno s popravili, čiščenjem, vzdrževanjem, rekonstrukcijo in rušenjem v zvezi z nepremičninami iz a) točke 76.a člena ZDDV-1 se uvrščajo storitve pod šifro F/GRADBENIŠTVO standardne klasifikacije dejavnosti:
 - gradnja stavb pod šifro SKD: F/41 (npr. gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb)
 - gradnja inženirskih objektov pod šifro SKD: F/42 (npr. gradnja cest in železnic, mostov in predorov, gradnja objektov oskrbne infrastrukture, gradnja vodnih objektov, gradnja drugih objektov nizke gradnje)
 - specializirana gradbena dela pod šifro SKD: F/43 (npr. pripravljala dela na gradbišču, rušenje objektov, zemeljska pripravljala dela, testno vrtnje in sondiranje, inštaliranje pri gradnjah, zaključna gradbena dela)

postavitve montažnih stavb:

dajanje gradbene mehanizacije za upravljalci v najem



VAT Slovenia

www.profili-ita-slo.eu/sl/

76. a člen ZDDV-1

- kaj niso gradbene storitve:
 - dajanje gradbene mehanizacije brez upravljalcev v najem,
 - proizvodnja montažnih hiš in gradbenih elementov,
 - montaža industrijske opreme (peči, turbin),
 - arhitekturne in inženirske dejavnosti,
 - svetovanja (na primer ugotavljanje kakovosti, odvetniške storitve)
 - nadzor nad gradnjo,
 - posredovanje pri prodaji blaga ali pri prodaji nepremičnine

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profili-ita-slo.eu/sl/

76. a člen ZDDV-1

- Kaj naredim, če ne vem, v katero dejavnost se uvršča izvedena transakcija?
 - za razvrstitev dejavnosti se upošteva standardna klasifikacija dejavnosti (146. člen ZDDV-1): <http://www.stat.si/klasje/klasje.asp>
 - pojasnilo DURS: "...davčnim zavezancem priporočamo, da v primeru dvoma ali se določena storitev uvršča v šifro F/GRADBENIŠTVO, za pojasnilo zaprosijo Statistični urad Republike Slovenije, ki je pristojen za pojasnila in razlago v zvezi z uvrstitvijo dejavnosti v SKD. DURS ni pristojen za razvrščanje storitev v SKD, niti za razlago posameznih šifer SKD."
- <http://www.stat.si/kontakt.asp>

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

76. a člen ZDDV-1

Kaj pazi izdajatelj?

- ali gre za storitve in blago iz 76. a člena ZDDV-1?
- ali se prejemnik šteje za DZ in ima SLO ID št. za DDV
- če je naročnik oseba javnega prava, vnaprej preveri z naročnikom njegov status na računu je treba navesti klavzulo: DDV ni obračunan v skladu s 76. a členom ZDDV-1, ker bo prejemnik obračunal in plačal DDV
- dobavo poroča v DDV-O: 11a (dobave blaga in storitev v Sloveniji, od katerih obračunava DDV prejemnik)
- dobavo poroča v poročilo po 76. a členu ZDDV-1
- če dobava ni na podlagi 76.a člena ZDDV-1, ni poročila po 76. a členu

PAKTA

PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

76. a člen ZDDV-1

izdajanje računov:

- obvezni podatki po 82. členu ZDDV-1 (ID številka prejemnika)
- ustrezna klavzula, da gre za dobavo, kjer se uporabi mehanizem obrnjene davčne obveznosti po 76.a členu ZDDV-1
- navedba nepremičnine, če gre za gradbene storitve
- razvidna davčna osnova po posamezni davčni stopnji ter znesek DDV, ki se prevali na kupca in ni vključen v skupni znesek obračunanega DDV – ta podatek je zgolj informativnega značaja, zato ga izdajatelj računa ne vključi v svoj davčni obračun
- enake podatke mora vsebovati tudi račun za predplačilo
- na računu morajo biti ločeno izkazane dobave, od katerih izvajalec oziroma dobavitelj sam obračuna DDV in dobave, od katerih se po 76.a členu ZDDV-1 davčno breme prenese na prejemnika, če so take dobave zaračunane na enem računu
- vedno je potrebno navesti znesek DDV, ki ga bo prejemnik računa obračunal in plačal na podlagi samoobdavčitve

PAKTA

PROFILI

VATSlovenia

76. a člen ZDDV-1

Kaj pazi prejemnik?

- poroča nabavo v DDV-O: 31a (nabave blaga in storitev v Sloveniji, od katerih obračunava DDV prejemnik), 25 (obračunani DDV na podlagi samoobdavčitve kot prejemnik blaga in storitev), 41 (vstopni DDV)
- kdaj nastane obdavčljivi dogodek
 - ko je blago dobavljeno oziroma so storitve opravljene
 - prejemniki dobav kot plačniki DDV morajo biti zelo pozorni, da bodo pravočasno obračunavali DDV po sistemu samoobdavčitve (če račun še ni izdan, storitev pa je bila opravljena, je treba DDV obračunati najkasneje na zadnji dan davčnega obdobja)
 - predplačila: obveznost obračuna DDV nastane na dan izvršitve predplačila po predpisani stopnji



VAT Slovenia

76. a člen ZDDV-1 in posebnosti iz prakse

- **plačilo neposredno podizvajalcu:** ne vpliva na uporabo 76.a člena ZDDV-1 (gre za dogovor glede finančnega toka)
- storitve, ki se razvrščajo v F/Gradbeništvo standardne klasifikacije dejavnosti, se **ne glede na delež materiala** obravnavajo kot opravljanje gradbenih storitev
- **sestavljene dobave:** mnenje DURS: dobavo blaga in s tem blagom povezane storitve iz šifre F/gradbeništvo SKD se obravnava kot enotno transakcijo, na primer:
 - dobava in zagon klime
 - dobava in vgradnja stavbnega pohištva
 - dobava in montaža alarmnih naprav
 - dobava in montaža kovinskih ograj
 - dobava in montaža proizvodne linije
 - gradnja inženirskega objekta, ki vključuje tudi arhitekturno in gradbeno projektiranje ter gradbeni nadzor
 - popravila in vzdrževanja avtomatskih samozapiranih vrat
 - vgradnja kuhinjskega pohištva



VAT Slovenia

www.profilo-ita-slo.eu/sl/

Splošno o kraju opravljanja gradbenih storitev

- **pravila določanja kraja opravljanja storitev** (splošno in posebna pravila)
- kraj opravljanja gradbenih storitev je **kraj, kjer se nepremičnina nahaja** (uporabi se posebno pravilo iz 27. člena ZDDV-1/47. člen Direktive o DDV)
- če se gradbene storitve opravijo na nepremičnini, ki se nahaja **v Sloveniji**, je kraj opravljanja teh storitev Slovenija (obračuna se slovenski DDV, če je izvajalec identificiran za namene DDV v Sloveniji)
- če se gradbene storitve opravijo na nepremičnini, ki se nahaja **izven Slovenije**, je kraj opravljanja storitev v tujini

PAKTA

 **PROFILI**

VATSlovenia

www.profilo-ita-slo.eu/sl/

Opravljanje gradbenih storitev v tujini

- če davčni zavezanec s sedežem v Sloveniji, opravi gradbeno storitev na nepremičnini, ki se nahaja v drugi državi članici ali v tretji državi, opravi storitev, ki **ni predmet slovenskega DDV**
- na izdanem računu za gradbene storitve, opravljene na nepremičnini, ki se nahaja izven Slovenije, se **slovenskega DDV** v nobenem primeru **ne obračuna**
- davčni zavezanec se mora v državi, **kjer se nepremičnina nahaja**, pozanimati, kakšne so njegove **DDV obveznosti** v tej državi:
 - obvezna identifikacija za namene DDV ali
 - možnost prealitivne obveznosti na naročnika (Italija, Avstrija, Nemčija, Hrvaška, Bolgarija, Velika Britanija, Francija,...) – v tem primeru se priporoča pisni dogovor

PAKTA

 **PROFILI**

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Opravljanje gradbenih storitev v drugi državi članici

- **prenos blaga v drugo državo članico** - začasna raba zaradi opravljanja storitev v tej državi članici (na primer orodja, stroja,...) – ne gre za dobavo blaga, opravljeno za plačilo
 - vodenje **posebne evidence** o začasni rabi tega blaga v drugi državi članici (vsebina in oblika nista predpisani)
- **dobava blaga z montažo** - kraj dobave je kraj, kjer je blago instalirano ali montirano
 - **ne gre za oproščeno dobavo blaga znotraj Unije** in na drugi strani za obdavčeno pridobitev blaga v drugi državi članici – **ni poročanja v RP**
 - DDV obveznosti slovenskega izvajalca blaga z montažo v državi članici montaže v zvezi z registracijo in plačilom DDV

PAKTA

PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Dobava blaga z montažo - primer

Slovenski davčni zavezanec izdelava okna in jih montira v Avstriji:

• kraj dobave je Avstrija

• najprej preveriti, če se obveznost plačila DDV lahko prevali na naročnika

- **če ne**, se SLO DZ identificira v Avstriji za namene DDV in račun izda z ATU DDV (šteje se za lokalno dobavo)
 - kraj dobave je Avstrija
 - knjiga IR: 13
 - obrazec DDV-O: 14
- **če da**, ATU DZ obračuna DDV po sistemu samoobdavčitve
 - kraj dobave je Avstrija
 - knjiga IR: 13
 - obrazec DDV-O: 14

PAKTA

PROFILI

VATSlovenia

www.profilo-ita-slo.eu/sl/

Opravljanje gradbenih storitev v tretji državi

- če so opravljene **samo gradbene storitve** na nepremičnini, ki se nahaja v tretji državi, je treba preveriti DDV implikacije v tej tretji državi
- če gre za izvoz blaga, ki se ga instalira na nepremičnini v tretji državi (na primer stavbnega pohištva), je treba proučiti zlasti, kdaj pride do prenosa razpolaganja z blagom na naročnika (glej tudi pojasnilo DURS, št. 4230-544338/2012, z dne 15. 11. 2012):
 - **pred opravljeno montažo** (ne gre za enotno transakcijo dobave blaga z montažo – dobava blaga = izvoz blaga, montaža = gradbena storitev)
 - **po opravljeni montaži** (gre za enotno transakcijo – običajno se vrednost blaga poveša za vrednost storitve – v tretji državi se DDV pri uvozu plača na višjo vrednost blaga)

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profilo-ita-slo.eu/sl/

Opravljanje gradbenih storitev tujcev v Sloveniji

- kdaj opravljanja storitev = Slovenija
- DDV implikacije – 2 možnosti:
 - identifikacija tujca za namene DDV v Sloveniji – uporaba 76.a člena ZDDV-1 (če so izpolnjeni pogoji)
 - prenos DDV obveznosti na slovenskega naročnika po tretjem odstavku 76. člena ZDDV-1

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

Uporaba prave DDV stopnje

- pri gradbenih storitvah se lahko uporabita splošna, **22% stopnja** ali znižana, **9,5% stopnja DDV**
- **uporaba znižane stopnje za** (11. in 11.a točka Priloge I k ZDDV-1):
 - gradnjo, obnovo in popravil stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, **če so del socialne politike**, in
 - obnovo in popravila **zasebnih stanovanj**, razen materialov, ki so bistveni del vrednosti dobave
- pogoji za uporabo znižane DDV stopnje:
 - gradbena storitev se uvršča v **F/gradbeništvo SKD**
 - gre za stanovanje, ki je del **socialne politike** in
 - storitve so zaračunane **neposredno investitorju** (to je lahko fizična ali pravna oseba)



VAT Slovenia

Kdaj je stanovanje del socialne politike?

- stanovanje je del socialne politike, če v večstanovanjski stavbi ne presega **120 m²** ali v enostanovanjski stavbi ne presega **250 m²** uporabne površine stanovanjskega objekta, pri čemer je uporabna površina seštevek površine bivalnih prostorov,
- za natančnejšo razmejitev enostanovanjskih in večstanovanjskih stavb, vključno z opredelitvijo uporabne površine, se upošteva **enotna klasifikacija vrst objektov (CC-SI)**, ki je uvedena na podlagi predpisov o graditvi objektov,
- način uporabne površine je razviden tudi iz metodološkega navodila »**Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe**«, ki ga na svojih spletnih straneh objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije,



VAT Slovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Stanovanja, ki niso del socialne politike

Pogoji, da se uporabi znižano stopnjo DDV pri gradbenih storitvah, opravljenih na stanovanjih, ki niso del socialne politike:

- gre za storitev iz šifre F/gradbeništvo SKD,
- ne gre za novogradnjo,
- vrednost dobavljenih materialov ne presega 50 % celotne vrednosti opravljene storitve brez DDV (v primeru, da vrednost materialov presega omenjeni delež celotne vrednosti storitve, ki se opravi na stanovanjskem objektu, ki ni del socialne politike, se takšna dobava šteje za dobavo blaga in je obdavčena po splošni, 22% stopnji).

PAKTA

PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Primer gradnje

Trgovina z gradbenim materialom prodaja blago

(Obračuna 22% DDV na računu in ga plača v proračun)



(Kupec plača 22% trgovini in zahteva odbitek iz proračuna)

Kupec DZ identificiran v SLO za namene DDV opravi gradbeno storitev



76.a člen ZDDV-1

Naročnik = DZ s SLO
ID št. za DDV



22%/ 9,5%

Naročnik = DZ brez SLO ID št.
za DDV



22%/ 9,5%

Naročnik = oseba, ki ni DZ

PAKTA

PROFILI

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Zakon o davku na nepremičnine



PAKTA



PROFILI

VAT Slovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Zakon o davku na nepremičnine

- veljavnost s 1.1.2014
- nadomestil bo štiri dajatve:
 - nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč,
 - davek od premoženja,
 - pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest ter
 - davek na nepremičnine večje vrednosti
- davek se bo polovično delil med državo in občinami, izjema prva tri leta

PAKTA



PROFILI

VAT Slovenia

www.profil-ita-slo.eu/si/

Zakon o davku na nepremičnine

- **davčna osnova:** posplošena tržna vrednost, zapisana v registru nepremičnin
Za stanovanjske stavbe bo osnova v prvih dveh letih nižja, in sicer bo za leto 2014 znašala 80 odstotkov, za leto 2015 pa 90 odstotkov posplošene tržne vrednosti.
- **davčne stopnje:**
 - za stanovanjske nepremičnine, v katerih zavezanec biva ali jih daje v odplačni najem: 0,15 %
 - za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine: 0,50 %
 - za stanovanjske nepremičnine, ocenjene nad 500.000 EUR: davčna stopnja za vrednost nad 500.000 evrov bo povečana za 0,25 odstotne točke
- Prejemniki socialne pomoči ali varstvenega dodatka bodo plačevali polovico nižji davek na stanovanjske nepremičnine, invalidi na invalidskih vozičkih pa 30 % nižji davek. Zavezancu, ki ne bi mogel plačati davka, zakon omogoča, da poda predlog za zavarovanje obveznosti iz te obseva davka z vknjižbo zastavne pravice. Prejemalec odtujitve in obremenitve te nepremičnine.

PAKIA PROFILI VAT Slovenia

www.profil-ita-slo.eu/si/

Zakon o davku na nepremičnine

- **davčne stopnje:**
 - poslovne in industrijske stavbe in zemljišča: 0,75%
 - energetski objekti in zemljišča: 0,40%
 - zemljišča za gradnjo stavb in druga zemljišča: 0,50%
 - kmetijski objekti: 0,30%
 - druge stavbe - stavbe za javno rabo in drugo splošno rabo: 0,50%
 - kmetijska zemljišča bodo obdavčena: 0,15%
 - gozdna zemljišča: 0,07%
 - kmetijska in gozdna zemljišča, ki po dejanski rabi niso trajni nasadi, je predvidena zgornja meja obdavčitve: 20 EUR na hektar, za gozdna pa 5 EUR na hektar
 - stavbe, ki so nelegalne gradnje: osnovna stopnja davka, določena za posamezno skupino nepremičnin, se bo povečala za trikrat

PAKIA PROFILI VAT Slovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Zakon o davku na nepremičnine

- **oprostitve:**
 - kulturni spomeniki, ki služijo za javno in splošno rabo
 - sakralni objekti v lasti registriranih verskih skupnosti
 - neplodna zemljišča, varovalni gozdovi in gozdni rezervati
 - humanitarne organizacije, diplomatska predstavništva, mednarodne organizacije in institucije EU

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Zakon o davku na nepremičnine

- davek odmeri davčni organ z odločbo, ki jo izda po uradni dolžnosti najkasneje do 15. aprila leta, za katero se davek odmerja
- vročitev z navadno vročitvijo, ki je opravljena 15. dan od dneva odpreme
- možnost elektronskega vročanja
- plačilo davka:
 - fizične osebe: največ 4 zaporedni obroki
 - pravne osebe: največ 7 zaporednih obrokov
- zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine je dovoljena pritožba v skladu z ZDavP-2

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Zakon o davku na nepremičnine

- odmera davka v 2014
 - GURS bo do 1.2.2014 lastnikom poslal obvestila o podatkih o nepremičninah, posplošeni tržni vrednosti, ki je pripisana nepremičninam na dan priprave obvestila, s pripisanim informativnim podatkom o davčnih stopnjah in o izračunanem davku na nepremičnine
 - davek se odmeri osebam, ki so na dan 1. aprila 2014 evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin kot zavezanci
 - davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2014: 80% posplošene tržne vrednosti
 - davčni organ mora izdati odločbo po uradni dolžnosti najkasneje do 31. maja 2014

PAKTA

 PROFILI

VATSlovenia

www.profil-ita-slo.eu/sl/

Hvala za vašo pozornost!



Predstavljeno gradivo je namenjeno interni uporabi zgolj kot pomoč pri razumevanju obravnavane problematike, zato je uporaba gradiva za druge namene dovoljena le ob predhodnem dovoljenju avtoric. V kolikor bi prišlo do drugačne razlage obravnavanih določb s strani davčnih ali drugih državnih organov, avtorici ne prevzemata nobenih odgovornosti v zvezi z vsebino gradiva.

PAKTA

 PROFILI