

Uporaba nižje davčne stopnje pri obnovi in popravilih zasebnih stanovanj od 1. 1. 2011 dalje

Pojasnilo DURS, št. 4230-443/2010-2, 27. 12. 2010

Na vprašanja davčnega zavezanca v zvezi z uporabo nižje davčne stopnje pri obnovi in popravilih zasebnih stanovanj od 1. 1. 2011 odgovarjamo:

Kot zasebno stanovanje se šteje tisto stanovanje oziroma stanovanjski objekt ali njemu pripadajoči del, ki ni del socialne politike, pri tem pa ni pomembno, kdo je lastnik tega stanovanja oziroma stanovanjskega objekta. Za pripadajoče dele teh stanovanj oziroma stanovanjskih objektov se štejejo pripadajoči deli kot jih določa drugi odstavek 54. člena pravilnika.

Če so stanovanja in drugi objekti, ki so del socialne politike, 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 so storitve obnove in popravil stanovanj oziroma stanovanjskih objektov, ki niso del socialne politike, obdavčene po nižji davčni stopnji, in so ta stanovanja oziroma stanovanjski objekti del objektov, ki so del socialne politike, pripadajočega deleža ni treba izračunavati.

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.

V Uradnem listu RS, št. 104/10 z dne 23. 12. 2010, je bil objavljen Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost, ki v novem 54.a členu podrobneje pojasnjuje uporabo nižje davčne stopnje pri obnovi in popravilih zasebnih stanovanj.

Tako je v prvem odstavku tega člena določeno, 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.

Kot zasebno stanovanje se torej šteje tisto stanovanje oziroma stanovanjski objekt ali njemu pripadajoči del, ki ni del socialne politike, pri tem pa ni pomembno, kdo je lastnik tega stanovanja oziroma stanovanjskega objekta. Definicija pripadajočih delov za te stanovanjske objekte sicer v tem členu pravilnika ni izrecno določena, se pa smiselno uporablja definicija iz drugega odstavka 54. člena pravilnika.

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.

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 so storitve obnove in popravil stanovanj oziroma stanovanjskih objektov, ki niso del socialne politike, obdavčene po nižji davčni stopnji, in so ta stanovanja oziroma stanovanjski objekti del objektov, ki so del socialne politike, pripadajočega deleža ni treba izračunavati.

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.