

Furs je srečala pamet: popravil je sporno pojasnilo glede plačila DDV za prenos nepremičnine v zasebno rabo

Polnega DDV vam kljub drugačnim načrtom Fursa glede na njihovo novembrsko pojasnilo ob prenosu nepremičnine s podjetja na lastnika vendarle ne bo treba plačati

Tanja Smrekar

Podjetniki, lahko si oddahnete. Če boste denimo ob prenehanju d. o. o. ali s. p. (če sta zavezanca za DDV) prenesli nepremičnino nase osebno, ne boste plačali polnega, kar 22-odstotnega DDV na celotno vrednost nepremičnine. **Furs** je namreč po tem, **ko smo na Financah in ob opozorilih številnih davčnih svetovalcev o tem tudi pisali**, zdaj vendarle izdal novo oziroma **popravljeno pojasnilo**. Če poenostavimo: vse je spet po starem. Polnega DDV ne boste plačali, razen res izjemoma.

Od Fursovega pojasnila konec novembra je veljalo: če podjetnik zapre dejavnost in prenese nase nepremičnino, pa če jo ima 10, 15, 18 ali 25 let, bo na njeno tržno vrednost plačal polni DDV. Torej, če je njena vrednost 200 tisoč evrov, bo plačal še 44 tisoč DDV, česar prej ni bilo treba (natančneje o tem pišemo **na tej povezavi**).

Pred tem je – poenostavljeno – veljalo enako kot spet zdaj, pravi **davčna svetovalka Mirjam Trdan** iz Dafina. Če je imelo podjetje, ki opravlja z DDV obdavčljivo dejavnost, nepremičnino več kot 20 let, ne plača nič DDV. Če je imelo nepremičnino manj, naredi le popravek odbitka vstopnega DDV, torej tistega odbitka, ki ga je uveljavljal ob nakupu nepremičnine.

Primer: kaj velja torej spet danes za podjetje

- Podjetje je zavezanec za DDV in kupi nepremičnino, v kateri se opravlja njegova dejavnost, na primer leta 2005, torej pred 18 leti, za 122 tisoč evrov skupaj z DDV.
- Od države lahko takoj dobi nazaj 22 tisoč evrov DDV (oziroma nekoliko manj, saj je bil DDV takrat 19-odstotni, a smo zaradi poenostavitve in tega, kaj bo veljalo v prihodnje, upoštevali današnjo, 22-odstotno davčno stopnjo, ki bi veljala, če bi nepremičnino kupili v zadnjih letih), a se mora podjetnik zavezati, da bo v tej nepremičnini najmanj 20 let opravljal dejavnost, obdavčeno z DDV.
- Ker se naš podjetnik odloči za prenehanje dejavnosti, in to dve leti pred potekom obdobja popravka, torej 10 odstotkov polnega časa (2/20), h kateremu je bil zavezan, mora državi vrniti desetino pred 18 leti vrnjenega DDV, to je 2.200 evrov. Nepremičnino pa lahko prenese

neodplačno nase, brez drugih davkov. Osebnost torej ne plača ne DDV ne dvo odstotnega davka na promet z nepremičninami.

Konkretno so na Fursu zapisali, da "je treba ob zadržanju osnovnega sredstva, za katero je bila dana pravica do odbitka DDV (delno ali v celoti), obračunati DDV, ne glede na to, ali je obdobje popravka za to osnovno sredstvo (nepremičnino) že poteklo ali ne. Če gre za star objekt, se uporabi oprostitev po 7. točki 44. člena ZDDV-1, hkrati pa mora davčni zavezanec, če obdobje popravka še ni poteklo, za preostanek obdobja popraviti odbitek DDV."

To pomeni, da je prenos starih nepremičnin v zasebno rabo neobdavčen (gre za objekte, ki so bili dobavljeni po poteku dveh let od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve). Ne plača se ne DDV ne davek na promet nepremičnin. Treba je plačati "le" odbitek vstopnega DDV, če se je nepremičnina uporabljala za obdavčljivo dejavnost manj kot 20 let.

Novembrsko pojasnilo je bilo povsem nasprotno od tega: izrecno je pisalo, da se 44. člen ZDDV-1 v primerih iz c) točke 8. člena ZDDV-1 (ta govori o zadržanju blaga in drugih nepremičnin po prenehanju obdavčljive dejavnosti z DDV) ne sme uporabljati.

A pozor: pazite na spreminjanje stavbe

Pazite še na to: DDV ni pomemben samo z vidika nakupa stavbe, ampak je treba upoštevati tudi poznejše dograditve, nadgradnje ... (recimo nova streha, fasada, klimatske naprave, dvigala ...), opozarja davčni svetovalec iz iConsulta **Dušan Jeraj**: "Treba je natančno pogledati, kdaj je bil poračunan DDV od investicij v sredstva."

Tudi glede naložbe, na primer v dvigalo v stavbi, je treba narediti popravek vstopnega DDV. Če je bila stavba kupljena pred 18 leti in je podjetnik odbijal vstopni DDV, je torej treba na vrednost takšne stavbe narediti popravek odbitka za dve leti, za dvigalo, ki se načeloma šteje za del nepremičnine, če je bilo vgrajeno pred tremi leti, pa za 17 let.

Skratka – primeri so različni, zato ob prenosu sredstev v zasebno sfero za vsak primer vse dobro preračunajte in preverite skupaj s svojim računovodjem ali davčnim svetovalcem. Kot zapisano – nepremičnine, ki niso nove, so ob prenosu oproščene polnega DDV na tržno vrednost, drugo blago (denimo računalniki in telefoni) pa ne.

Bo Furs moral vračati denar?

Ne. Ampak samo zato, ker še nikomur ob prenehanju dejavnosti ni zaračunal DDV po novembrskem pojasnilu, zdaj pa je očitno tak davek nehal zaračunavati.

Tako so nam namreč odgovorili v petek, tik pred objavo novega pojasnila: "Ne razpolagamo z informacijo, da bi bil v primeru prenehanja opravljanja dejavnosti obračunan DDV v skladu z novembrskim pojasnilom. Če pa je prišlo do obračuna DDV, se preveč plačani DDV na zahtevo pravnega naslednika temu vrne, če se v postopku preverjanja zahtevka ugotovi, da je ta oseba upravičena do vračila davka."