Oddajanje nepremičnin v turistični najem in DDV

Pojasnilo FURS, št. 4212-3657/2017-6 z dne 9. 3. 2018, popravek 1. 7. 2022[[1]](#footnote-1)

V zvezi z vprašanjem fizične osebe glede dajanje nastanitvenih zmogljivosti v najem (v nadaljevanju: dajanje nepremičnin v turistični najem) in obveznostjo identifikacije za namene DDV ter obračuna DDV v nadaljevanju pojasnjujemo:

Pri fizični osebi je treba najprej ugotoviti, ali se z vidika DDV šteje za davčnega zavezanca ali ne, tj. ali jo je moč opredeliti kot osebo, ki neodvisno opravlja dejavnost po 5. členu [Zakona o davku na dodano vrednost - ZDDV-1](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4701). Prvi odstavek 5. člena ZDDV-1 namreč določa, da je davčni zavezanec vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Ekonomska dejavnost obsega tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka. Če ima fizična oseba registrirano dejavnost, se z vidika DDV tudi za dajanje nepremičnin v turistični najem šteje za davčnega zavezanca.

Nadalje [Pravilnik o izvajanju ZDDV-1 - pravilnik](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV7542) v 2. členu določa, da je davčni zavezanec vsaka oseba (pravna ali fizična) iz prvega odstavka 5. člena ZDDV-1, ne glede na to, ali je vpisana v sodni register oziroma drug ustrezen register ali predpisano evidenco. ZDDV-1 in pravilnik ne predpisujeta natančnih kriterijev za določitev zavezanosti za DDV za fizične osebe, zato je treba presojati vsak posamezen primer glede na okoliščine primera. Fizične osebe, ki nimajo registrirane dejavnosti, če opravljajo dejavnost le občasno, na podlagi določb ZDDV-1 ne moremo šteti za davčnega zavezanca, kar je treba presojati v vsakem konkretnem primeru posebej.

V nadaljevanju pojasnjujemo obveznost identifikacije za namene DDV in postopanje davčnih zavezancev v primeru prepozne identifikacije, ki je odvisno od okoliščin posameznega primera.

**I. Identifikacija za namene DDV**

I.1 Obveznost identifikacije za namene DDV zaradi preseženega praga 50.000 evrov obdavčljivega prometa

Poleg presoje, ali fizična oseba v konkretnem primeru opravlja dejavnost, ali ne, je v zvezi z določitvijo zavezanosti za namene DDV in obvezno identifikacijo za namene DDV pomemben znesek opravljenega prometa. Na podlagi prvega odstavka 94. člena ZDDV-1 je namreč davčni zavezanec oproščen obračunavanja DDV, če v obdobju zadnjih 12 mesecev ni presegel oziroma ni verjetno, da bo presegel znesek 50.000 evrov obdavčljivega prometa (v nadaljevanju mali davčni zavezanec).

V devetem odstavku tega člena zakona je določeno še, da se pri fizični osebi v obdavčljiv promet všteva obdavčljiv promet, ki ga fizična oseba dosega iz naslova opravljanja neodvisne gospodarske dejavnosti (kot samostojni podjetnik, zasebnik oziroma fizična oseba). V obdavčljivi promet se všteva tudi znesek transakcij z nepremičninami (torej tudi dajanje nepremičnin v turistični najem), razen če so te transakcije postranske transakcije. Dodajamo še, da se v obdavčljivi promet všteva le znesek transakcij s tistimi nepremičninami, ki se nahajajo na ozemlju Slovenije. Se pa v obdavčljivi promet ne vštevajo opravljene in prejete storitve, katerih kraj obdavčitve se določi v skladu s 25. členom ZDDV-1 in za katere je prejemnik določen kot plačnik DDV (več glede teh storitev pojasnjeno v nadaljevanju).

I.2 Obveznost identifikacije za namene DDV zaradi prejema in/ali opravljanja storitev, za katere se kraj obdavčitve določa v skladu s prvim odstavkom 25. člena ZDDV-1 in je prejemnik določen kot plačnik DDV

V zvezi z obveznostjo identifikacije za namene DDV je pomembno tudi, ali davčni zavezanec prejema in/ali opravlja storitve, za katere se kraj obdavčitve določa v skladu s prvim odstavkom 25. člena ZDDV-1, za katere velja obrnjena davčna obveznost in je prejemnik storitve določen kot oseba, ki mora plačati DDV (v nadaljevanju: storitve iz 25. člena ZDDV-1). Če davčni zavezanec prejema take storitve od davčnih zavezancev iz drugih držav članic ali iz tretjih držav ali če opravlja take storitve davčnim zavezancem iz drugih držav članic, potem se mora identificirati za namene DDV pred prvo prejeto/opravljeno tovrstno storitvijo, ne glede na znesek tako prejete/opravljene storitve.

Tako se mora na primer identificirati za namene DDV in od prejete storitve obračunati in plačati slovenski DDV tudi mali davčni zavezanec, kot prejemnik storitve ponudnika spletne strani, preko katere trži svoje sobe, če ponudnik nima sedeža/prebivališča/stalne poslovne enote v Sloveniji. Ta obveznost pa ni določena za prejemnika take storitve - osebo, ki se v sistemu DDV ne šteje za davčnega zavezanca.

Na primer, če davčni zavezanec prek spletne strani Airbnb ponuja svojo nepremičnino v turistični najem, mu ponudnik spletne strani Airbnb, ki nima sedeža/stalne poslovne enote v Sloveniji, opravi storitev nudenja oglasnega prostora, zaradi katere se mora davčni zavezanec predhodno, tj. preden jo prejme, identificirati za namene DDV. Od te storitve mora namreč kot prejemnik obračunati slovenski DDV. Obveznost za plačilo DDV izkaže v obračunu DDV, ki ga mora predložiti davčnemu organu v elektronski obliki (v sistemu eDavki). Davčni zavezanec se mora zaradi prejema tovrstne storitve identificirati tudi, če z ostalim prometom, ki ga opravi v zadnjih 12 mesecih ne preseže 50.000 eurov.

Več v zvezi z obveznostjo identifikacije za namene DDV za fizične osebe, ki oddajajo nepremičnine v turistični najem in ki se štejejo za davčne zavezance, je pojasnjeno v podrobnejšem opisu, dostopnem na naslednji [povezavi](https://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Podrocja/Dohodnina/Dohodek_iz_dejavnosti/Opis/Brosura_za_sobodajalce_-_fizicne_osebe.doc) (poglavje 9). Navedbe v podrobnejšem opisu veljajo tudi za pravne osebe.

Če obdavčljivi promet v obdobju zadnjih 12 mesecev ne presega oziroma ni verjetno, da bo presegel znesek 50.000 evrov, se tak mali davčni zavezanec lahko identificira le kot prejemnik storitve od izvajalca, ki nima sedeža/prebivališča/poslovne enote v Sloveniji (na obrazcu DDV-P2 označi polje ~~19~~ 18 – Opravljanje in/ali prejem storitev po četrtem odstavku 78. člena ZDDV-1).

Lahko pa se davčni zavezanec kljub temu, da njegov obdavčljivi promet v obdobju zadnjih 12 mesecev ne presega oziroma ni verjetno, da bo presegel znesek 50.000 evrov, identificira tudi za ostale dobave. V tem primeru na obrazcu DDV-P2 označi polje ~~16~~ 14 – Prostovoljna vključitev po prvem odstavku 94. člena ~~u~~ ZDDV-1, identificiran pa mora ostati 60 mesecev.

**II. Davčni zavezanec, identificiran za namene DDV in izpolnjevanje obračuna DDV**

II.1 Davčni zavezanec identificiran le zaradi prejema in/ali opravlja storitev iz 25. člena ZDDV-1

Davčni zavezanec, ki je identificiran za namene DDV le zaradi prejema storitev iz 25. člena ZDDV-1, mora v obračun DDV vpisati prejem storitev iz 25. člena ZDDV-1 (storitev ponudnika spletne strani preko katere trži svoje sobe – znesek provizije), in sicer:

* če jih prejme od davčnega zavezanca s sedežem/prebivališčem/stalno poslovno enoto v drugi državi članici, vpiše znesek DDV po stopnji 22 % v polje 23a, davčno osnovo v polje 32a in obveznost za DDV v polje 51;
* če jih prejme od davčnega zavezanca s sedežem/prebivališčem/stalno poslovno enoto v tretji državi, vpiše znesek DDV v polje 25, davčno osnovo v polje 31 in obveznost za DDV v polje 51.

V tem primeru mali davčni zavezanec obračunava DDV le od prejetih storitev, medtem ko ostane za ostale dobave kot mali davčni zavezanec še naprej oproščen plačila DDV, nima pa pravice do odbitka DDV. Od obravnavanih prejetih storitev se obračuna DDV po splošni stopnji 22 %.

II.2 Davčni zavezanec, identificiran za vse dobave

Davčni zavezanec, identificiran za namene DDV za vse dobave, DDV obračunava od vseh opravljenih dobav (razen če ni za dobavo določena oprostitev), hkrati pa lahko uveljavlja tudi odbitek DDV, če se prejeto blago in storitve uporabijo za namene dobav, ki dajejo pravice do odbitka DDV (npr. za dajanje nepremičnin v turistični najem).

Kraj obdavčitve storitev v zvezi z nepremičninami je kraj, kjer se nepremičnina nahaja (27. člen ZDDV-1). Tako so predmet slovenskega DDV le storitve dajanja v turistični najem tistih nepremičnin, ki se nahajajo v Sloveniji.

Davčna osnova od dajanja nepremičnin (ki se nahajajo v Sloveniji) v turistični najem (za to storitev ne velja obrnjena davčna obveznost) se v obračun DDV vpiše v polje 11, obračunan DDV po stopnji 9,5% pa v polje 22.

II.3 Popravljanje napak iz preteklih davčnih obdobij

Če davčni zavezanec, identificiran za namene DDV, DDV ne obračuna pravočasno, lahko napako popravi v tekočem obračunu DDV v skladu in pod pogoji iz 88.b člena ZDDV-1. Več glede popravljanja napak v tekočem obračunu DDV je dostopno na naslednji [povezavi](https://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Poslovanje_z_nami/Novodila_in_pojasnila/2017/4230-145_2017_Popravljanje_napak_iz_preteklih_obdobij_v_tekocem_obracunu_DDV.zip).

**III. Davčni zavezanec, ki se ni pravočasno identificiral za namene DDV**

Pri davčnem zavezancu, ki ni identificiran za namene DDV, pa bi se moral (npr. zaradi prejemanja storitev iz 25. člena ZDDV-1 ali zaradi preseganja limita), sta možni dve situaciji:

1. davčni zavezanec, katerega obdavčljivi promet presega prag 50.000 evrov in/ali še vedno prejema storitve iz 25. člena ZDDV-1, in se prepozno identificira za namene DDV, obveznost za plačilo DDV vključi v prvi predložen obračun v skladu z 88.b členom ZDDV-1 (več glede prepozne identifikacije za namene DDV in načinu popravljanja napak je dostopno na naslednji [povezavi](https://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Poslovanje_z_nami/Novodila_in_pojasnila/2017/4230-145_2017_Popravljanje_napak_iz_preteklih_obdobij_v_tekocem_obracunu_DDV.zip));
2. če se davčni zavezanec ne identificira za namene DDV, ker v obdobju zadnjih 12 mesecev več ne presega oz. ni verjetno, da bo presegel 50.000 evrov obdavčljivega prometa ter ni več prejemnik storitev iz 25. člena ZDDV-1, DDV, ki bi ga moral plačati, izkaže v obračunu DDV, predloženem prek eDavkov kot lastni dokument. Enako velja tudi za davčnega zavezanca, ki dejavnosti več ne opravlja, želi pa izpolniti obveznost za plačilo DDV za pretekla obdobja, ko bi se moral identificirati za DDV, pa se ni.

Pri oddaji lastnega dokumenta se v razdelku »Podatki o prilogi« v polju »Kategorija« izbere »DAV«, nato pa se v polju »Tip priloge« izbere »dokazila k obračunu DDV-O, RP-O in PD-O«« ter v »Opis priloge« vpiše »obračun DDV kot lastni dokument«.

V tem primeru se davčni zavezanec razbremeni odgovornosti za prekršek, če so izpolnjeni pogoji iz 88.c člena ZDDV-1, tj. da izkazano obveznost plača hkrati s predložitvijo obračuna ter od zneska obveznosti obračuna in plača ustrezne obresti, povečane za kazenske točke v skladu z drugim odstavkom 88.c člena ZDDV-1.

1. Kot posledica spremembe obrazca DDV-P2. [↑](#footnote-ref-1)