



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana

T: (01) 369 5342  
F: (01) 369 5783  
E: [gp.mpju@gov.si](mailto:gp.mpju@gov.si)  
[www.mp.gov.si](http://www.mp.gov.si)



**Ministrstvo za infrastrukturo in prostor**

[gp.mzip@gov.si](mailto:gp.mzip@gov.si)

**Ministrstvo za finance**

[gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si)

Številka: 007-841/2012/

Datum: 22.11.2013

**Zadeva: Plačila za investicijska vzdrževanja iz rezervnega sklada in plačilo DDV skupno stališče MP, MF in MZIP – dopolnjeno stališče**

Na pobudo Ministrstva za finance je Ministrstvo za pravosodje v sodelovanju z Ministrstvom za finance in Ministrstvom za infrastrukturo in prostor pripravilo dopolnitev stališča z dne 13.6.2013, ki se nanaša na plačila za investicijska vzdrževanja iz rezervnega sklada in plačilo DDV. Glede na dejstvo, da se navedena problematika primarno nanaša na stanovanjsko problematiko, predlagamo, da se stališče objavi ne le na straneh DURS, temveč tudi na strani Ministrstva za infrastrukturo in prostor ter da Ministrstvo za infrastrukturo in prostor s stališčem seznaní tudi Gospodarsko zbornico Slovenije, v okviru katere deluje Zbornica za poslovanje z nepremičninami, ter stanovanjsko inšpekcijo.

Dopolnjeno skupno stališče je naslednje:

**»Plačila za investicijska vzdrževanja iz rezervnega sklada in plačilo DDV**

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, v nadaljevanju: SPZ) v 119. členu predpisuje obveznost ustanovitve rezervnega sklada za stavbe v etažni lastnini, ki imajo več kot osem posameznih delov in več kot dva lastnika le-teh. V nadaljnjih členih SPZ opredeljuje namensko naravo zbranih sredstev in določa, da se minimalno vplačilo določi s podzakonskim aktom. Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 11/04 in nasl., v nadaljevanju: pravilnik) tako določa merila za izračun minimalnih obveznih zneskov vplačil v rezervni sklad.

Vplačevanje v rezervni sklad oziroma zbiranje sredstev za plačilo določene investicije predstavlja namensko zbiranje sredstev za prihodnje investicije, natančneje za investicije in vzdrževanja, potrebna za redno vzdrževanje stavbe. Ne pomeni pa plačila za dobavo blaga oziroma storitev, saj ta še ni opravljena. Vplačevanje v rezervni sklad tako ni predmet davka na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV). Obveznost za obračun DDV nastane šele takrat, ko

davčni zavezanec, ki je identificiran za namene DDV, opravi dobavo blaga oziroma storitev in so sredstva rezervnega sklada uporabljena za plačilo dobav blaga oziroma storitev iz 3. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – UPB3, 18/11, 78/11, 38/12 in 83/12, 14/13, 46/13-ZIPRS1314-A, v nadaljevanju: ZDDV-1), npr. storitev vzdrževanja ali izboljšav. Takrat mora davčni zavezanec, identificiran za namene DDV, ki opravi dobave blaga oziroma storitev, financirane s sredstvi rezervnega sklada, obračunati DDV po predpisanih stopnjah.

To posledično pomeni, da bi poraba sredstev iz rezervnega sklada ob dobavi blaga ali storitev tudi za plačilo dajatev, v konkretnem primeru DDV, lahko povzročila neenako obravnavanje etažnih lastnikov, v primeru, ko nimajo vsi etažni lastniki enakega davčnega statusa (nekateri etažni lastniki so lastniki stanovanj, nekateri pa poslovnih prostorov), saj se za storitve obnove in popravil stanovanjskih objektov praviloma uporablja nižja stopnja DDV, za poslovne objekte pa splošna stopnja DDV.

Z namenom lažjega izvajanja tega stališča pojasnjujemo, da je dopustno uporabiti sredstva iz rezervnega sklada tudi za plačilo dajatev (DDV) v primeru, ko imajo vsi etažni lastniki v stavbi ob uporabi sredstev iz rezervnega sklada za plačilo dobav blaga ali storitev enak davčni status, torej ko za opravljene dobave velja enaka stopnja DDV, in tako pri črpanju sredstev iz rezervnega sklada ne pride do neenake obravnave etažnih lastnikov.

V primerih, ko se davčni status etažnih lastnikov v stavbi razlikuje (npr. ko so nekateri etažni lastniki davčni zavezanec, identificiran za namene DDV, drugi pa imajo status končnega potrošnika – fizične osebe), pa je dopustno, da se iz rezervnega sklada poravnata neto investicija ter tudi DDV v višini nižje stopnje DDV (9,5 %), za razliko zneska DDV, obračunanega na računu za opravljene dobave, torej do splošne stopnje DDV (22 %), pa se na podlagi obračuna stroškov dodatno bremeni etažne lastnike, katerih investicija je podvržena splošni, 22 % davčni stopnji.

Gre torej za dobave, za katere velja splošna stopnja DDV, k plačilu pa jih na podlagi obračuna stroškov in izstavljenega računa dobavitelja pozove upravnik. Takšna rešitev bo za upravnika predstavljala določeno administrativno breme (vendar izvedba te rešitve omogoča pravilno porazdelitev stroškov med etažne lastnike) v smislu izdajanja dodatnih obračunov stroškov, vendar bo prišla v poštev le v primerih, ko bodo zbrana sredstva v rezervnem skladu v celoti zadoščala za pokritje stroškov investicije (tako v neto višini, kot za strošek DDV).

V vseh preostalih primerih (torej ko sredstva, zbrana v rezervnem skladu ne zadoščajo za poravnano celotne investicije) pa mora upravnik izdati (dodatni) obračun stroškov za poplačilo preostanka obveznosti vsem etažnim lastnikom. Znotraj slednjega pa mora glede na davčni status posameznega etažnega lastnika njegov del investicije pravilno izračunati in ga pozvati k plačilu.«

S spoštovanjem,

**dr. Senko PLIČANIČ**  
*minister*