



## Mestna občina Novo mesto

Številka: 0920-4032/2024-12

Datum: 21. 08. 2024

**Zadeva: Gradnja in prenos komunalne opreme**

V zvezi z vašimi vprašanji glede DDV obravnave gradnje in prenosa komunalne opreme po [Zakonu o urejanju prostora – ZUreP-3](#) sporočamo, da bo predvidoma do konca avgusta na spletni strani FURS objavljen nov podrobnejši opis, ki bo pojasnjeval DDV obravnavo gradnje in prenosa komunalne opreme po ZUreP-3. Zaradi zakonodaje, za izvajanje katere davčni organ ni pristojen, je bilo treba določene dileme predhodno razčistiti s pristojnim organom in nato določiti še DDV posledice. Zaradi navedenega je prenova podrobnejšega opisa zahtevala daljši čas. Za vse nevšečnosti zaradi daljšega časa prenove podrobnejšega opisa se opravičujemo.

Če povzamemo relevantne zaključke iz pripravljenega osnutka podrobnejšega pojasnila, se za prenos nove komunalne opreme uporabijo določbe ZUreP-3. Navedeno velja tudi, če je bila pogodba o opremljanju sklenjena pred uveljavitvijo ZUreP-3 in je bil prenos komunalne opreme opravljen v času uporabe ZUreP-3. V skladu s prvim odstavkom 167. člena ZUreP-3 se lahko občina in investitor s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Investitor ob prenosu nove komunalne opreme na občino ta prenos opravi brezplačno.

V skladu s 7. členom Zakona o davku na dodano vrednost - [ZDDV-1](#) se za dobavo blaga, opravljeno za plačilo, med drugim šteje tudi brezplačna odtujitev blaga, ki je del poslovnih sredstev davčnega zavezanca, če je za to blago ali sestavine tega blaga izkoristil pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV. V teh primerih se torej šteje, da je bila opravljena dobava blaga ali storitev tudi, če je le ta opravljena brezplačno (vezano na pravico do odbitka DDV). Ali ima investitor pravico do odbitka DDV, se presoja v vsakem posameznem primeru posebej.

V zvezi s konkretno pogodbo o opremljanju, glede katere je bilo pojasnjeno, da je bila sklenjena v letu 2020 (na podlagi določb ZUreP-2), gradnja je bila zaključena v letu 2023, prenos pa razumemo bo oziroma je bil opravljen v letu 2024, na splošno pojasnjujemo:

Ker je bil oziroma bo prenos komunalne opreme opravljen v času uporabe ZUreP-3, je prenos komunalne opreme na občino predmet DDV, če je davčni zavezanec, investitor, ki je gradil na zemljišču, katerega lastnik je ali ima na njem stavbno pravico in je za to blago ali sestavine tega blaga izkoristil pravico do celotnega ali delnega odbitka DDV. Investitor v tem primeru občini ne izda računa, ampak DDV obračuna na internem dokumentu (ta DDV je strošek investitorja in ne občine). Na podlagi drugega odstavka 36. člena [ZDDV-1](#) predstavlja pri dobavah blaga iz 7. in 8. člena tega zakona, davčno osnovo nabavna cena blaga ali podobnega blaga oziroma lastna cena blaga, določena v trenutku uporabe, razpolaganja ali zadržanja blaga.



0920-4032/2024-12

Investitor vam je pojasnil, da je vrednost izgradnje komunalne opreme vključil v ceno stanovanj, in da je pri prodaji stanovanj končnim kupcem obračunal DDV, kar pomeni, da je DDV od vrednosti zgrajene komunalne opreme že odveden državi. V zvezi s tem pojasnjujemo, da se DDV ni obračunal dvakrat od iste transakcije oz. DDV od izgradnje komunalne opreme ni bil še odveden državi. Investitor pri prodaji stanovanj namreč ni obračunal DDV od zgrajene komunalne opreme, temveč je vkalkuliral stroške, ki jih je imel z izgradnjo komunalne opreme, v ceno stanovanj.

S spoštovanjem,

Pripravili:

- v Upravi za davke

Peter Jenko,  
namestnik generalnega direktorja

Vročiti: [luka.rems@novomesto.si](mailto:luka.rems@novomesto.si)