

Република Србија
Број: 413-231/2004-08
20.12. 2004. године
Београд

ОБЈАШЊЕЊЕ у вези првог преноса права располагања на новоизграђеним грађевинским објектима или деловима тавих објеката према Закону о порезу на додатну вредност:

«Са становишта **Закона о порезима на имовину** («Службени гласник РС», бр.26/01...80/02) код преноса апсолутних права на непокретности као **будућој ствари** (која на дан закључења уговора не постоји, односно њена изградња тек предстоји), с обзиром да се **пореска обавеза** везује за промет својине на објекту, која се стиче тек по завршеној изградњи, иста **настаје даном примопредаје** истог, односно ступањем у посед непокретности (члан 29. став 2. овог закона).

Одредбама члана 62. став 1. Закона о порезу на додатну вредност («Сл. гласник РС», бр. 84/2004 и 86/2004 – у даљем тексту: Закон), прописано је да се одредбе овог закона примењују на сав промет добара и услуга, као и на увоз добара који је настао од 1. јануара 2005. године.

Прометом добара у смислу одредбе члана 4. став 3. тачка 7) истог Закона сматра се и први пренос права располагања на новоизграђеним грађевинским објектима или економски дељивим целинама у оквиру тих објеката. При томе се под првим преносом права располагања на новоизграђеним објектима сматра пренос овог права са инвеститора (**лица за чије потребе се гради објекат, односно који финансира изградњу објекта и на чије име се издаје одобрење за изградњу**) на купца објекта, **а не са извођача радова на инвеститора.**

При томе указујемо да Закон о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр.47/2003) дефинише само појам инвеститора, а не и «суинвеститора» (члан 2. тачка 30).

Шта се сматра новоизграђеним грађевинским објектима, у смислу наведеног члана Закона, прописано је одредбом члана 3. став 1. Правилника о утврђивању новоизграђених грађевинских објеката и економски дељивих целина у оквиру тих објеката чији је први пренос права располагања предмет опорезивања ПДВ («Службени гласник РС» број 105/2004 – у даљем тексту: Правилник). То су објекти у свим степенима изграђености који као такви могу бити предмет преноса права располагања, а чија је изградња започета од 1.јануара 2005.године.

Економски дељивим целинама (стан, пословни простор, гаража и др.) сматрају се делови новоизграђених грађевинских објеката из става 1. овог члана, који се испоручују као посебна целина и за које се уговара посебна надокнада.

Лица која су обвезници ПДВ у складу са овим Законом (у конкретном случају – инвеститори), дужна су да на дан 31. 12.2004. године изврше попис новоизграђених грађевинских објеката и грађевинских објеката чија је изградња у току(при чему се попис врши за цео објекат, а не за сваку економски дељиву целину у њима), пописне листе из става 1. овог члана, обвезник је дужан да достави надлежном пореском органу најкасније до 15.јануара 2005. године (члан 65.Закона).

Напред наведени попис новоизграђеног објекта дужан је извршити обвезник ПДВ, односно инвеститор - лице за чије потребе се гради објекат, односно који финансира изградњу објекта и на чије име се издаје одобрење за изградњу.

За пописне листе из члана 65.Закона, није прописана посебна форма.

Новоизграђени грађевински објекти који до 31.12.2004.године испоручени или нису плаћени, опорезују се у складу са законом којим се уређују порези на имовину. За грађевински објекат чија је изградња у току, а који се испоручује од 1. јануара 2005. године, утврђује се вредност на дан 31. децембра 2004. године и опорезује се у складу са законом којим се уређују порези на имовину (по стопи од 5%). Вредност тог објекта настала од 1. јануара 2005. године, опорезује се у складу са овим законом (по стопи од 18%).

Одредбама члана 3.став 1. Правилника, прописано је да се новоизграђеним грађевинским објектима или економски дељивим целинама у оквиру тих објеката (у даљем тексту:објекти), у смислу члана 4. став 3. тачка 7) Закона, сматрају и објекти чија је изградња започета до

31.12.2004 године, а настављена од 01.01.2005.године, у делу који је изграђен од 01.01.2005. године, независно од степена изграђености, а који као такви могу бити предмет преноса располагања.

Ставом 2.истог члана Правилника, прописано је да ће се **основица за обрачун ПДВ за први пренос права располагања на новоизграђеним грађевинским објектима, чија је изградња започета до 31.12.2004.године, а настављена после 01.01.2005. године, утврђивати тако што ће се на укупан износ накнаде за објекат остварене приликом првог преноса права располагања применити проценат који се добије по следећој формули:**

$$100\% \text{ минус } \frac{\text{Вредност објекта на дан 31.12.2004.године}}{\text{укупна вредност објекта у моменту првог преноса права располагања}} \quad (\%)$$

При томе указујемо да се при израчунавању напред наведеног процента под термином «вредност објекта» (како на дан 31.12.2004. године, тако и код укупне вредности објекта у моменту првог преноса права располагања) сматра цена коштања објекта у коју улазе, поред вредности материјала и услуга за изградњу објекта, и накнаде за примарно уређивање грађевинског земљишта, припремних радова за грађење, расељавања, накнаде за израду техничке документације за изградњу објекта, накнаде зарада и остали трошкови пословања непосредно везани за изградњу објекта).

Исплата купопродајне цене у целости, за објекат који је у изградњи, није Законом прописана као чињеница која има утицаја за другачији начин утврђивања обавезе по основу ПДВ.

Уколико инвеститор (лице за чије потребе се гради објекат, односно који финансира изградњу објекта и на чије име се издаје одобрење за изградњу), **врши изградњу објекта за своје сопствене потребе, нема преноса права располагања на новоизграђеном грађевинском објекту, па ни обавезе обрачунавања и плаћања ПДВ, у смислу одредбе члана 4. став 3. тачка 7) Закона. Међутим, та обавеза постоји ако инвеститор (под условом да је обвезник ПДВ) врши први пренос права располагања на новоизграђеним грађевинским објектима на друго лице.**

Одредбом члана 4. став 3. тачка 6) Закона, прописано је да се прометом добра у смислу Закона сматра и испорука добара произведених или састављених по налогу наручиоца, од материјала испоручиоца, ако се не ради само о додацима или другим споредним материјалима.

Ово значи да у случају када обвезник ПДВ - инвеститор, наручи изградњу објекта, од извођача радова (обвезника ПДВ) од материјала извођача, испорука новоизграђеног објекта инвеститору од стране извођача радова не сматра се првим преносом права располагања на том новоизграђеном грађевинском објекту, него се сматра прометом добра у смислу одредбе члана 4. став 3. тачка 6) Закона. У наведеном случају, извођач радова дужан је да обрачуна и плати ПДВ за испоручени грађевински објекат.

Иста обавеза обрачуна и плаћања ПДВ од стране извођача радова (уколико је обвезник ПДВ) постоји и у случају предаје новоизграђеног грађевинског објекта инвеститору од стране извођача радова, који је изграђен по налогу инвеститора од материјала инвеститора, што се сматра прометом услуга у смислу одредбе члана 5. став 3. тачка 3) Закона.

Међутим, у случају испоруке, односно предаје инвеститору **новоизграђеног грађевинског објекта од стране извођача радова који није обвезник ПДВ**, (инвеститор за изградњу објекта ангажовао лице које није обвезник ПДВ), то лице **не обрачунава и не плаћа ПДВ** на вредност испорученог, односно предатог објекта, али такође нема права на одбитак претходног пореза, који су му зарачунали претходни учесници у промету, односно његови добављачи.

Надаље, када при испоруци добара накнада није новчана, већ је то испорука другог добра или услуге, ради се о **размени** у смислу одредби члана 4. став 3. тачка 8) и члана 5. став 3. тачка 4) Закона.

Размена по својој економској суштини представља два промета (две купопродаје добара или услуга) и код размене, испорука добара подлеже ПДВ код обе стране, односно код сваког испоручиоца.

Сваки од учесника у размени, под условом да је обвезник ПДВ, обрачунава ПДВ на оно добро које **прима** у размени, а пореску основицу представља тржишна вредност примљеног добра, односно услуге на дан њихове испоруке у коју није укључен ПДВ, сходно члану 17. став 4. Закона.

Како код размене, накнада није изражена у новцу, већ у добрима или услугама, основицу за обрачун ПДВ, чини тржишна вредност тих добара или услуга, на дан њихове испоруке, у коју није укључен ПДВ.

Када се **размена врши између обвезника ПДВ и лица које није обвезник ПДВ**, обвезник ПДВ обрачунава ПДВ на добро које прима у размени, а пореску основицу представља тржишна вредност примљеног добра или услуге на дан његове испоруке у коју није укључен ПДВ. Лице које није обвезник ПДВ у том случају не обрачунава и не плаћа ПДВ, него се у овом случају обрачунава и плаћа порез на пренос апсолутних права, према одредбама напред поменутог Закона о порезима на имовину.»

**Министарство финансија
Пореска управа**