

Порески третман прихода који физичко лице – резидент Републике Србије оствари издавањем у закуп непокретности и покретних ствари

(Мишљење Министарства финансија, бр. 414-00-13/2009-04 од 7.4.2009. год.)

Приходима од непокретности, сагласно члану 66. Закона о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 135/04, 62/06 и 65/06–испр. и 7/09, у даљем тексту: Закон), сматрају се приходи које физичко лице – обвезник оствари издавањем у закуп или подзакуп непокретности (земљишта, стамбених и пословних зграда, делова тих зграда, станова, делова станова, пословних просторија и гаража), а чини их остварена закупнина и вредност свих реализованих обавеза и услуга на које се обавезао купац, односно подкупац.

Приходом од давања у закуп покретних ствари (опреме, транспортних средстава и других покретних ствари), сагласно члану 82. став 1. Закона, сматра се не само новчана накнада (закупнина) већ и вредност свих реализованих обавеза и услуга на које се обавезао купац.

Обвезник пореза на приходе од давања у закуп непокретности, као и покретних ствари је физичко лице које те ствари даје у закуп, односно у подзакуп (непокретности могу да се дају у закуп и у подзакуп).

На приходе по наведеном основу плаћа се порез на доходак грађана по стопи од 20% на основицу коју чини бруто приход умањен за нормиране трошкове у висини од 20%, с тим да се код давања у закуп покретних ствари, односно непокретности, бруто приход може умањити (уместо за нормиране трошкове) за стварне трошкове ако то обвезник захтева и документује, сагласно чл. 68, 69. и 82. ст. 3. и 4. Закона.

Порез на приходе од непокретности и порез на приходе од давања у закуп покретних ствари обрачунава се и плаћа по одбитку када је исплатилац тих прихода правно лице или предузетник који води пословне књиге, сагласно одредбама чл. 99. став 1. тач. 4) и 5) Закона. То значи да је исплатилац прихода – купац (правно лице или предузетник), као порески плаћалац, обавезан да, сагласно члану 101. Закона, порез обрачуна, обустави и уплати на прописани рачун истовремено са исплатом прихода физичком лицу (закуподавцу), према прописима који важе на дан исплате прихода и да истовремено са исплатом надлежном пореском органу достави пореску пријаву о обрачунатом и плаћеном порезу на приходе од непокретности и од давања у закуп покретних ствари.

Правилником о начину утврђивања, плаћања и евидентирања пореза по одбитку и о садржини збирне пореске пријаве о обрачунатом и плаћеном порезу по одбитку („Сл. гласник РС“, бр. 137/04 и 82/06, у даљем тексту: Правилником), одредбом чл. 6. и 13, прописано је да се пореска пријава о обрачунатом и плаћеном порезу на приходе од непокретности и од давања у закуп покретних ствари подноси на Обрасцу ПП ОПЈ – 4. Одредбом члана 6. став 2. Правилника прописано је да се уз пореску пријаву ПП ОПЈ – 4 подноси и спецификација уплате пореза према општинама (која чини саставни део те пријаве) на обрасцу Спецификација уз пореску пријаву, тако да се у колони 2 Спецификације уноси податак о шифри општине на чијој територији прималац прихода има пребивалиште, односно боравиште – према којој је усмерена уплата пореза на доходак грађана (члан 18. ст. 2. и 3. Правилника). Исплатилац прихода, према одредби члана 8. Правилника, пореску пријаву доставља пореском органу надлежном према месту седишта

исплатиоца, у роковима прописаним Законом о пореском поступку и пореској администрацији – „Сл. гласник РС“, бр. 80/02 ... и 20/09.

Министарство финансија указује да је, сагласно члану 95. став 3. Закона, обвезник пореза на приходе од непокретности и обвезник пореза на приходе од давања у закуп покретних ствари – закуподавац, дужан да поднесе пореску пријаву и у случају кад се овај порез плаћа по одбитку, најкасније у року од 15 дана од дана закључења уговора о закупу, односно подзакупу. Пореску пријаву за утврђивање пореза на приходе од непокретности (Образац ППДГ – 2) обвезник подноси надлежном пореском органу на чијој територији се налази непокретност, а пореску пријаву за утврђивање пореза на приходе од давања у закуп покретних ствари (Образац ППДГ – 4) обвезник подноси надлежном пореском органу на чијој територији обвезник има пребивалиште, сагласно члану 98. Закона. Уз наведене пореске пријаве, обвезник у прилогу доставља и уговоре о закупу како би порески орган стекао увид и могао да утврди елементе од значаја за утврђивање пореске обавезе, уколико сматра да цена (закупнина) наведена у уговору није заснована на тржишној вредности.