

Порески третман улагања у непокретност извршених од стране закупца

(Мишљење Министарства финансија, бр. 414-00-159/2007-04 од 30.12.2008. год.)

По питању пореског третмана улагања у непокретност извршених од стране закупца Министарство финансија дало је одговор у предмету број 414-00-00159/2007-04 од 27. новембра 2007. године.

У предметном мишљењу наведено је да је уговором о закупу непокретности уговорена закупнина у новчаном износу, у висини закупнине која се може постићи према тржишним условима који важе за такву врсту и квалитет (структура, локација и сл.) непокретности у месту где се она налази, као и право закупца да (поред обавезе плаћања уговорене закупнине по тржишним условима) може за свој рачун на терет сопствених средстава да изврши одређена улагања у непокретност како би је функционално прилагодио својим потребама – потребама обављања делатности, само за време док траје закуп, уз обавезу да закуподавцу по истеку закупа непокретност врати у првобитном стању, тј. да непокретност врати у стање у коме је примио у закуп, при чему је изнето мишљење Министарства да на овај начин извршена улагања нису предмет опорезивања порезом на приходе од непокретности. Према том мишљењу, износ трошкова по основу улагања закупца у непокретност, које не произилази из обавезе преузете уговором већ у сврху прилагођавања објекта сопственим потребама закупца за време док траје закуп (нису трајног карактера), уз обавезу закупца да непокретност по истеку закупа врати у првобитно стање, не представља приход од непокретности за закуподавца у случају кад по истеку закупа прими непокретност натраг у свој посед у квалитативно и квантитативно истом стању у коме је ту непокретност и дао у закуп.

У вези навода из допуне захтева, а имајући у виду дато мишљење, Министарство финансија сматра да у случају када купац по истеку закупа врати закуподавцу натраг предметну непокретност, али не у (првобитном) стању у ком је примио у закуп, већ закуподавцу врати непокретност у измењеном стању које је настало као последица одређених улагања (нпр. замена инсталација, пода, спуштање плафонског зида и сл.) извршених од стране закупца, при чему наведену непокретност враћа закуподавцу без његове обавезе да закупцу накнади вредност извршених улагања, Министарство финансија сматра да у овом случају физичко лице – закуподавац остварује приход који подлеже опорезивању порезом на приход од давања у закуп непокретности.

Основицу за обрачун пореза, у овом конкретном случају, представљао би износ који одговара висини вредности извршених улагања. Купац је дужан да обрачуна и плати порез по одбитку у смислу чл. 99. и 101. Закона о порезу на доходак грађана ("Сл. гласник РС", бр. 24/01, 80/02, 135/04, 62/06, 65/06-испр. и 7/08), при чему ће се сматрати да пореска обавеза настаје у моменту враћања непокретности у посед закуподавца.

Министарство указује да, сагласно начелу фактицитета, Пореска управа у сваком конкретном случају утврђује све чињенице које су од значаја за опредељивање пореског третмана прихода.