

**Порески третман прихода које физичко лице – резидент Републике Србије оствари издавањем у закуп непокретности која се налази на територији друге државе, у случају кад је закупац и исплатилац прихода субјект са територије Републике Србије**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 414-00-125/2009-04 од 30.9.2009. год.)*

Одредбама чл. 1. и 2. Закона о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 135/04, 62/06, 65/06–исправка, 31/09 и 44/09, у даљем тексту: Закон) прописано је да порез на доходак грађана плаћају физичка лица, на приходе из свих извора, сем оних који су изузети од опорезивања, односно који су ослобођени од плаћања пореза тим законом.

Обвезник пореза на доходак грађана је физичко лице – резидент Републике Србије за приход остварен на територији Републике и у другој држави, као и нерезидент Републике за доходак остварен на територији Републике, сагласно одредбама чл. 7. и 8. Закона.

Ако обвезник – резидент Републике оствари доходак у другој држави, на који је плаћен порез у тој држави, на рачун пореза на доходак грађана утврђеног према одредбама овог закона одобрава му се порески кредит у висини пореза на доходак плаћеног у тој држави, с тим што порески кредит не може бити већи од износа који би се добио применом одредаба Закона на доходак остварен у другој држави (члан 12. Закона).

Приходима од непокретности, сагласно члану 66. Закона, 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 закупац, односно подзакупац.

Обвезник пореза на приходе од давања у закуп непокретности је физичко лице које издавањем у закуп или подзакуп оствари приходе по том основу (члан 67. став 1. Закона).

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 изузетно код утврђивања опорезивог прихода од непокретности оствареног по основу изнајмљивања станова, соба и постеља путницима и туристима за које је плаћена боравишна такса, нормирани трошкови признају у висини од 50% од бруто прихода, сагласно чл. 68. и 69. Закона. Иначе, пореском обвезнику, на његов захтев, уместо нормираних трошкова признаће се стварни трошкови које је имао при остваривању и очувању прихода ако за то поднесе доказе.

Порез на приходе од непокретности обрачунава се и плаћа по одбитку када је исплатилац тих прихода правно лице или предузетник, сагласно одредби члана 99. став 1. тачка 4) Закона. То значи да је исплатилац прихода – закупац (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.

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: Правилник), одредбом чл. 6. и 13. прописано је да се пореска пријава о обрачунатом и плаћеном порезу на приходе од непокретности 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).

У вези питања да ли министарство као исплатилац прихода физичком лицу, у конкретном случају, врши обуставу плаћања пореза од износа са фактуре или плаћа фактуру у целости и истовремено има обавезе да од својих средстава надлежном пореском органу плати припадајући порез, Министарство финансија указује да у случају када је исплатилац тих прихода правно лице или предузетник порез на приходе од давања у закуп непокретности обрачунава се и плаћа по одбитку. Наиме, Министарство финансија указује да се обрачун пореза на приходе од давања у закуп непокретности врши на пореску основицу коју чини опорезиви приход као разлика између износа уговорене накнаде и нормираних, односно стварних трошкова, на коју основицу се примењује пореска стопа ради утврђивања висине пореске обавезе. Обвезник пореза је физичко лице које остварује приход од давања у закуп непокретности, а исплатилац прихода је дужан да при исплати прихода физичком лицу обрачуна и уплати порез по одбитку. У погледу уговорене висине закупнине (да ли је уговорен „нето“ износ који припада закуподавцу или закупнина у себи садржи и износ припадајућег пореза на доходак грађана) која је битан елемент уговора између заинтересованих страна којим се регулише међусобни правни однос, Министарство финансија указује да је то ствар тумачења уговорних воља обеју страна (закуподавца и закупца) у предметном облигационом односу.

Министарство финансија напомиње да физичко лице које је резидент Републике Србије и остварује приход од давања у закуп непокретности која се налази на територији друге државе, а на који је плаћен порез у тој другој држави, на рачун пореза на доходак грађана утврђеног према одредбама Закона има право да му се одобри порески кредит у висини пореза на доходак плаћеног у тој држави, сагласно одредби члана 12. Закона.