

На основу члана 12. став 9. Закона о порезу на додату вредност („Службени гласник РС”, бр. 84/04, 86/04 – исправка, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 68/14 – др. закон, 142/14, 83/15 и 108/16),

Министар финансија доноси

## **ПРАВИЛНИК**

### **о утврђивању услуга у вези са непокретностима за сврху одређивања места промета услуга, у смислу Закона о порезу на додату вредност**

"Службени гласник РС", број 21 од 10. марта 2017. године

#### Члан 1.

Овим правилником ближе се уређује шта се, у смислу члана 12. став 6. тачка 1) Закона о порезу на додату вредност („Службени гласник РС”, бр. 84/04, 86/04 – исправка, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 68/14 – др. закон, 142/14, 83/15 и 108/16 – у даљем тексту: Закон), сматра услугама у вези са непокретностима.

#### Члан 2.

Услугама у вези са непокретностима, у смислу члана 12. став 6. тачка 1) Закона, сматрају се само оне услуге које су непосредно повезане са непокретностима.

Сматра се да су услуге непосредно повезане са непокретностима у следећим случајевима:

- 1) ако се пружају помоћу непокретности у смислу да је непокретност кључна и нужна за пружање услуге;
- 2) ако се пружају на непокретности или су усмерене ка непокретности, а за циљ имају промену која се односи на непокретност (правну или физичку).

#### Члан 3.

Услугама из члана 2. овог правилника сматрају се:

- 1) геодетске услуге;
- 2) израда пројеката за изградњу објеката или делова објеката на одређеним (унапред познатим) земљишним парцелама, односно за реконструкцију или адаптацију објеката или делова објеката;
- 3) изградња, реконструкција, адаптација, поправка, одржавање, чишћење и рушење објеката;
- 4) надзор над извођењем грађевинских радова;
- 5) надзор, односно обезбеђивање градилишта или објекта у циљу заштите од крађе или штете, коришћењем техничких уређаја или особља;

- 6) радови на земљишту (нпр. равнање земљишта, уређење и одржавање башти, вртова и других зелених површина), укључујући и услуге из области пољопривреде и шумарства (нпр. орање, сејање, сађење, заливање и ђубрење);
- 7) процена ризика, односно стања или својстава непокретности (нпр. у циљу процене енергетске ефикасности или погодности за изградњу);
- 8) процена тржишне вредности непокретности (нпр. за сврху куповине, продаје, осигурања, кредита, зајма, решавања спорова, као и израде анализа пословања, односно имовине субјекта у случају када је процена вредности непокретности претежна у односу на друге активности које се врше у оквиру те анализе);
- 9) изнајмљивање, односно давање на коришћење непокретности;
- 10) складиштење, односно смештање добара у случају када је непокретност, односно конкретни део непокретности искључиво намењен за складиштење, односно смештање добара одређеног примаоца услуге;
- 11) смештај у хотелима, мотелима, камповима и другим угоститељским објектима за смештај, као и право боравка на одређеном месту које произлази из конверзије сувласничког права на временски одређено коришћење непокретности (time-sharing);
- 12) пренос, уступање, односно одрицање од права да се непокретност употребљава, односно користи, у потпуности или делом, осим из тач. 9), 10) и 11) овог става, укључујући и давање дозвола за лов и риболов, коришћење путева и др.;
- 13) инсталирање или монтажа машина или друге опреме која се после инсталирања или монтаже сматра саставним делом непокретности;
- 14) одржавање, поправка, контрола и надзор над машинама или другом опремом која је саставни део непокретности;
- 15) управљање непокретностима (пословним простором, становима и др.) које врши власник или лице које је ангажовао власник;
- 16) посредовање код продаје, давања у лизинг или изнајмљивања непокретности, као и код успостављања, односно преноса одређених користи од непокретности или стварних права на непокретности (материјалних или нематеријалних), осим посредовања из члана 4. став 1. тачка 4) овог правилника;
- 17) правне услуге сачињавања одговарајућих докумената – јавнобележничких записа, уговора и др., чији је предмет пренос права располагања на непокретности, изнајмљивање непокретности, успостављање, односно пренос одређених користи од непокретности или стварних права на непокретности (материјалних или нематеријалних), укључујући и грађење, независно од реализације правног посла;

18) друге услуге које су непосредно повезане са непокретношћу у смислу члана 2. овог правилника.

Управљање непокретностима из става 1. тачка 15) овог члана је услуга која подразумева обезбеђивање несметане и адекватне употребе, односно коришћења и одржавања непокретности, најчешће као координација надзора, чишћења и другог начина одржавања непокретности, прикупљања закупнине, вођења евиденције о текућим трошковима, оглашавања, учешћа у решавању сукоба између власника и купаца и др.

#### Члан 4.

Услугама из члана 2. овог правилника не сматрају се:

- 1) израда пројеката за изградњу објеката или делова објеката у случају када за изградњу није одређена (унапред позната) земљишна парцела;
- 2) складиштење, односно смештање добара, осим складиштења, односно смештања добара из члана 3. став 1. тачка 10) овог правилника;
- 3) оглашавање, укључујући и оглашавање које се врши коришћењем непокретности (билборда, крова или зида зграде и др.);
- 4) посредовање код смештаја у хотелима, мотелима, камповима и другим угоститељским објектима за смештај;
- 5) омогућавање приказивања добара или услуга излагачу у одређеном простору (нпр. штанд, тезга и др.) за време одржавања сајмова, односно изложби заједно са другим повезаним услугама (нпр. дизајнирање и уређивање простора, превоз добара, постављање електричних каблова, обезбеђивање уређаја за репродукцију звука или слике, оглашавање и др.);
- 6) инсталирање или монтажа машина или друге опреме која се после инсталирања или монтаже не сматра саставним делом непокретности;
- 7) одржавање, поправка, контрола и надзор над машинама или другом опремом која није саставни део непокретности;
- 8) управљање портфолиом инвестирања у непокретности;
- 9) правне услуге у вези са непокретностима, осим услуга из члана 3. став 1. тачка 17) овог правилника;
- 10) друге услуге које нису непосредно повезане са непокретношћу у смислу члана 2. овог правилника.

Правним услугама из става 1. тачка 9) овог члана сматрају се услуге правног саветовања које се односе на сагледавање правних последица уговора чији је предмет пренос права располагања на непокретности, извршавање тог уговора, доказивање постојања таквог уговора, судске спорове у вези непокретности, опорезивање непокретности, укључујући и опорезивање преноса права располагања и других права на непокретности, хипотеку,

поступак стечаја, односно ликвидације и друге правне услуге које нису непосредно повезане са непокретношћу у смислу члана 2. овог правилника.

Члан 5.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, а примењиваће се од 1. априла 2017. године.

Број 110-00-97/2017-04

У Београду, 6. марта 2017. године

Министар,

др **Душан Вујовић**, с.р.