

**Да ли се код размене непокретности на истој адреси, код које један преносилац преноси право својине на стану веће површине, а други – право својине на стану мање површине уз новчану доплату, порез на пренос апсолутних права плаћа на вредност непокретности или на вредност непокретности укључујући и новчану доплату?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-03-117/2009-04 од 14.5.2009. год.)

Према одредби члана 23. став 1. тачка 1), у вези са одредбом члана 2. став 1. тачка 1) Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01 ... 5/09, у даљем тексту: Закон), порез на пренос апсолутних права се плаћа код преноса права својине на непокретности уз накнаду.

Преносом уз накнаду, у смислу Закона, не сматра се пренос апсолутног права на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност (члан 24а Закона).

Према одредби члана 28. Закона, код размене права из чл. 23, 24. и 24а Закона, пореска основица се утврђује за свако право које је предмет размене, у складу са одредбом члана 27. овог закона.

Имајући у виду да је, према одредби члана 25. став 1. Закона, обвезник пореза на пренос апсолутних права продавац, односно преносилац права, код размене права својине на стану веће површине, за право на стану мање површине уз који се врши доплата у новцу, која (размена) не подлеже плаћању пореза на додату вредност (у конкретном случају, из Уговора о размени непокретности који је достављен произлази да су предметни станови и пре размене која се по основу уговора врши били у промету), сваки од преносилаца права својине плаћа порез на пренос апсолутних права за онај стан на којем врши пренос права.

У конкретном случају то значи да лице које по основу размене преноси право својине на стану површине  $58,75\text{m}^2$  (уз доплату у новцу) – порез на пренос апсолутних права плаћа на пореску основицу која одговара вредности стана површине  $58,75\text{m}^2$ , а лице које по основу размене преноси стан површине  $90,86\text{m}^2$  – порез на пренос апсолутних права плаћа на пореску основицу која одговара вредности стана чији је то лице преносилац.

Чињенично стање од утицаја на постојање и висину пореске обавезе, што подразумева и шта чини предмет преноса и да ли је право које се преноси предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права, на основу пружених доказа, у сваком конкретном слушају цени надлежни порески орган.