



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Сектор за фискални систем
Број: 430-03-291/2011-04
17.06.2011. године
Б е о г р а д

На основу члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/05, 101/07 и 95/10),

Министар финансија доноси

О Б Ј А Ш Њ Е Њ Е
пореског третмана преноса права на непокретности по основу финансијског лизинга

Одредбом члана 2. Закона о финансијском лизингу („Сл. гласник РС“, бр. 55/03, 61/05 и 31/11 – у даљем тексту: Закон) прописано је да је посао финансијског лизинга - посао финансијског посредовања који обавља давалац лизинга и који подразумева да давалац лизинга, задржавајући право својине над предметом лизинга, на примаоца лизинга преноси, на одређени временски период, овлашћење држања и коришћења предмета лизинга, са свим ризицима и свим користима повезаним са правом својине, а прималац му за то плаћа лизинг накнаду, уколико је испуњен најмање један од следећих услова:

- 1) предмет лизинга је одређен од стране примаоца лизинга;
- 2) право својине над предметом лизинга се преноси са даваоца на примаоца лизинга истеком рока на који је закључен уговор и по извршеној исплати укупно уговореног износа лизинг накнаде;
- 3) прималац лизинга има уговорено право опције откупа предмета лизинга по извршеној исплати укупно уговореног износа лизинг накнаде;
- 4) прималац лизинга има право да продужи рок трајања уговора о лизингу;
- 5) период на који се закључује уговор о лизингу одговара периоду у коме се амортизује целина или најбитнији део предмета лизинга.

Предмет финансијског лизинга је покретна непотрошна ствар (опрема, постројења, возила и сл.) и непокретна ствар која може бити предмет права својине у смислу закона који уређује својинскоправне односе (члан 4. Закона).

Одредбама члана 6. ст. 1, 6. и 8. Закона прописано је да је уговор о лизингу - уговор закључен између даваоца лизинга и примаоца лизинга, којим се давалац лизинга обавезује да на примаоца лизинга пренесе овлашћење држања и коришћења предмета лизинга, на одређено време, у коме прималац лизинга ужива све користи и сноси све ризике у вези са власништвом, а прималац лизинга се обавезује да му за то плаћа уговорену накнаду, у уговореним роковима. Уговор о испоруци је уговор закључен између испоручиоца предмета лизинга и даваоца лизинга, којим давалац лизинга стиче својину над предметом лизинга, одређеном од стране примаоца лизинга, у циљу давања

тог предмета лизинга примаоцу лизинга у финансијски лизинг. Давалац лизинга на основу закљученог уговора о испоруци, а по извршеној испоруци предмета лизинга у складу са тим уговором, постаје носилац права својине на предмету лизинга.

Лизинг накнада је накнада коју прималац лизинга плаћа даваоцу лизинга за коришћење предмета лизинга (у даљем тексту: лизинг накнада) – члан 7. став 1. Закона.

Давалац лизинга је друштво с ограниченом одговорношћу или акционарско друштво са седиштем у Републици Србији, које има дозволу Народне банке Србије за обављање послова финансијског лизинга у складу са Законом. Давалац лизинга може, уз накнаду, отуђивати предмете лизинга који су му враћени у државину, по престанку уговора о лизингу, односно уговора о закупу (члан 10. ст. 1. и 4. Закона).

Према одредби члана 11. Закона, прималац лизинга, у смислу Закона, је правно или физичко лице на кога давалац лизинга преноси овлашћење држања и коришћења предмета лизинга, на уговорено време и уз уговорену накнаду.

Одредбом члана 12. Закона уређено је да је испоручилац предмета лизинга (у даљем тексту: испоручилац), у смислу тог закона, правно или физичко лице које на даваоца лизинга преноси право својине на предмету лизинга, ради његове предаје примаоцу лизинга на држање и коришћење, на уговорено време и уз уговорену накнаду.

Ако је предмет уговора о лизингу непокретна ствар, давалац лизинга не може захтевати уплату учешћа од примаоца лизинга - физичког лица. У случају из става 1. тог члана, уговор о лизингу мора садржати клаузулу да се право својине над предметом лизинга преноси са даваоца на примаоца лизинга истеком рока на који је закључен уговор и по извршеној исплати укупно уговореног износа лизинг накнаде (члан 13е ст. 1. и 2. Закона).

Давалац лизинга може пренети право својине на предмету лизинга на треће лице - даваоца лизинга у смислу Закона (члан 22. став 1. Закона).

Према одредбама члана 33. Закона, прималац лизинга је дужан да, по престанку уговора, неоштећен предмет лизинга заједно са припацама врати даваоцу лизинга или лицу које је давалац лизинга одредио, осим ако уговором није предвиђено право примаоца лизинга да откупи предмет лизинга или да продужи уговор о лизингу. Прималац лизинга не одговара за истрошеност предмета лизинга која настане његовом редовном употребом или за промене на њему које су извршене у споразуму са даваоцем лизинга.

Одредбама члана 42. Закона уређено је да предмет лизинга не прелази у својину примаоца лизинга протеком рока на који је уговор о лизингу закључен. Уговором о лизингу може се предвидети право примаоца лизинга да, по протеклу рока на који је уговор закључен, откупи предмет лизинга по цени која је уговором одређена или да продужи уговор о лизингу (право опције). Прималац лизинга је дужан да даваоца лизинга обавести о својој одлуци да откупи предмет лизинга или да продужи уговор о лизингу, најкасније месец дана пре истека рока на који је уговор закључен.

Према одредби члана 9. Закона о основама својинскоправних односа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Сл. лист СРЈ“, број 29/96, „Сл. гласник РС“, број 115/05 - др. закон), физичка и правна лица могу имати право својине на стамбеним зградама, становима, пословним зградама, пословним просторијама, пољопривредном земљишту и другим непокретностима, осим на природним богатствима која су у државној својини. Физичка и правна лица могу имати право својине и на појединим добрима у општој употреби и на градском грађевинском земљишту, у складу са законом, као и на шумама и шумском земљишту - у границама утврђеним законом.

Са становишта пореза на додату вредност

• Према одредбама члана 3. Закона о порезу на додату вредност („Службени гласник РС”, бр. 84/04, 86/04 - исправка, 61/05 и 61/07 - у даљем тексту: Закон о ПДВ), предмет опорезивања ПДВ су испорука добара и пружање услуга које порески обвезник изврши у Републици уз накнаду, у оквиру обављања делатности, као и увоз добара у Републику.

Промет добара, у смислу овог закона, а у складу са одредбом члана 4. став 1. Закона о ПДВ, је пренос права располагања на телесним стварима (у даљем тексту: добра) лицу које тим добрима може располагати као власник, ако овим законом није друкчије одређено.

Прометом добара, у смислу овог закона, сматра се и предаја добара по основу уговора о лизингу, у складу са законом, или на основу уговора о продаји са одложеним плаћањем којим је утврђено да се право располагања преноси најкасније отплатом последње рате (став 3. тачка 2) истог члана Закона о ПДВ).

Према одредбама члана 4. став 3. тачка 7) Закона о ПДВ, прометом добара, у смислу овог закона, сматра се и први пренос права располагања на новоизграђеним грађевинским објектима или економски дељивим целинама у оквиру тих објеката.

У складу са одредбама члана 2. Правилника о утврђивању новоизграђених грађевинских објеката и економски дељивих целина у оквиру тих објеката чији је први пренос права располагања предмет опорезивања ПДВ („Службени гласник РС”, број 105/04 – у даљем тексту: Правилник), новоизграђеним грађевинским објектима, у смислу члана 4. став 1. тачка 7) Закона о ПДВ, сматрају се објекти у свим степенима изграђености који као такви могу бити предмет преноса права располагања, а чија је изградња започета од 1. јануара 2005. године.

Економски дељивим целинама (стан, пословни простор, гаража и др.) сматрају се делови новоизграђених грађевинских објеката из става 1. овог члана, који се испоручују као посебна целина и за које се уговара посебна накнада (став 2. истог члана Правилника).

Сагласно одредби члана 3. став 1. Правилника, новоизграђеним грађевинским објектима или економски дељивим целинама у оквиру тих објеката (у даљем тексту: објекти), у смислу члана 4. став 3. тачка 7) Закона о ПДВ, сматрају се и објекти чија је изградња започета до 31. децембра 2004. године, а настављена од 1. јануара 2005. године, у делу који је изграђен од 1. јануара 2005. године, независно од степена изграђености, а који као такви могу бити предмет преноса права располагања.

Према одредби члана 2. тачка 21) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 и 64/10), инвеститор јесте лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола.

У смислу наведених законских одредаба, а имајући у виду да оригинарно право својине на грађевинском објекту има лице на које гласи грађевинска дозвола и за чије потребе се гради објекат, први пренос права располагања на новоизграђеном грађевинском објекту врши инвеститор.

Према томе, а имајући у виду да у послу финансијског лизинга постоје два промета – испорука предмета лизинга од стране испоручиоца предмета лизинга даваоцу лизинга (на основу уговора о испоруци) и предаја предмета лизинга од стране даваоца лизинга примаоцу лизинга (на основу уговора о лизингу), а да се, када је реч о грађевинским објектима, предметом опорезивања ПДВ сматра само први пренос права располагања на новоизграђеним грађевинским објектима или економски дељивим целинама у оквиру тих објеката, који врши обвезник ПДВ, испорука предмета лизинга - новоизграђеног грађевинског објекта или економски дељиве целине у оквиру тог објекта (предмет лизинга) од стране обвезника ПДВ - испоручиоца предмета лизинга

даваоцу лизинга опорезује се ПДВ. На накнаду (без ПДВ) за тај промет обвезник ПДВ – испоручилац предмета лизинга дужан је да обрачуна ПДВ по прописаној пореској стопи и да обрачунати ПДВ плати у складу са Законом о ПДВ.

Када је испоручилац предмета лизинга лице које није обвезник ПДВ, у том случају ПДВ се не обрачунава и не плаћа.

Предаја грађевинског објекта или економски дељиве целине у оквиру грађевинског објекта од стране даваоца лизинга примаоцу лизинга, на основу уговора о лизингу, није предмет опорезивања ПДВ, с обзиром да се не ради о првом преносу права располагања на предметном објекту, односно економски дељивој целини. Поред тога напомињемо, ако је предмет лизинга грађевински објекат изграђен закључно са 31. децембром 2004. године, односно економски дељива целина у оквиру тог објекта, испорука предмета лизинга од стране испоручиоца предмета лизинга даваоцу лизинга, односно предаја предмета лизинга примаоцу лизинга, није предмет опорезивања ПДВ сходно одредбама члана 65. Закона о ПДВ.

• Према одредбама члана 28. став 1. Закона о ПДВ, право на одбитак претходног пореза обвезник може да оствари ако добра набављена у Републици или из увоза, укључујући и набавку опреме, као и објеката за вршење делатности и економски дељивих целина у оквиру тих објеката, односно примљене услуге, користи или ће их користити за промет добара и услуга:

- 1) који је опорезив ПДВ;
- 2) за који у складу са чланом 24. овог закона постоји ослобођење од плаћања ПДВ;
- 3) који је извршен у иностранству, ако би за тај промет постојало право на одбитак претходног пореза да је извршен у Републици.

Право на одбитак претходног пореза, према одредби члана 28. став 2. Закона о ПДВ, обвезник може да оствари ако поседује рачун издат од стране другог обвезника у промету о износу претходног пореза, у складу са овим законом или документ о извршеном увозу добара, у којем је исказан претходни порез, односно којим се потврђује да је прималац или увозник тако исказани ПДВ платио приликом увоза.

Одредбама става 3. истог члана Закона о ПДВ прописано је, да у пореском периоду у којем су испуњени услови из ст. 1. и 2. овог члана обвезник може да одбије претходни порез од дугованог ПДВ, и то:

- 1) обрачунати и исказани ПДВ за промет добара и услуга, који је или ће му бити извршен од стране другог обвезника у промету;
- 2) ПДВ који је плаћен приликом увоза добара.

Сагласно одредби става 4. истог члана Закона о ПДВ, право на одбитак претходног пореза настаје даном испуњења услова из ст. 1 – 3. овог члана.

У складу са наведеним законским одредбама, обвезник ПДВ – давалац лизинга нема право да ПДВ који му је обрачунат од стране претходног учесника у промету – испоручиоца предмета лизинга за први пренос права располагања на предмету лизинга - новоизграђеном грађевинском објекту, односно економски дељивој целини у оквиру тог објекта, одбије као претходни порез, с обзиром да предметно добро неће користити за промет са правом на одбитак претходног пореза (промет који је опорезив ПДВ, промет за који у складу са чланом 24. Закона о ПДВ постоји ослобођење од плаћања ПДВ или промет који је извршен у иностранству, ако би за тај промет постојало право на одбитак претходног пореза да је извршен у Републици), већ да би извршио други промет (предају тог добра примаоцу лизинга на основу уговора о лизингу), који се не сматра предметом опорезивања ПДВ.

- Одредбом члана 25. став 2. тачка 2) Закона о ПДВ прописано је пореско ослобођење без права на одбитак претходног пореза, тј. да се ПДВ не плаћа на промет земљишта (пољопривредног, шумског, грађевинског, изграђеног или неизграђеног), као и на давање у закуп тог земљишта.

У складу са наведеном законском одредбом, у случају када је предмет посла финансијског лизинга искључиво земљиште, на промет земљишта (пољопривредног, шумског, грађевинског, изграђеног или неизграђеног) ПДВ се не обрачунава и не плаћа ПДВ, а обвезник ПДВ који врши промет земљишта нема право на одбитак претходног пореза по том основу.

Према томе, на испоруку земљишта од стране испоручиоца предмета лизинга даваоцу лизинга на основу уговора о испоруци, односно предају земљишта од стране даваоца лизинга примаоцу лизинга на основу уговора о лизингу, ПДВ се не обрачунава и не плаћа, а обвезник ПДВ (испоручилац предмета лизинга, односно давалац лизинга) нема право на одбитак претходног пореза по том основу.

Са становишта пореза на пренос апсолутних права

Одредбом члана 23. став 1. тачка 1) Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02-УС, 80/02, 80/02-др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10 и 24/11 – у даљем тексту: ЗПИ) уређено је да се порез на пренос апсолутних права плаћа код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Преносом уз накнаду, у смислу ЗПИ, 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 став 1. ЗПИ).

Обвезник пореза на пренос апсолутних права је продавац, односно преносилац права из члана 23. став 1. тач. 1), 2) и 4) тог закона (члан 25. став 1. ЗПИ).

Према одредбама члана 29. ст. 1, 3. и 8. ЗПИ, пореска обавеза настаје даном закључења уговора о преносу апсолутних права, односно о давању грађевинског земљишта у закуп из члана 23. став 2. тог закона. Кад није сачињен пуноважан уговор о преносу права на непокретности, у смислу закона којим се уређује промет непокретности, сматраће се да је пореска обавеза настала даном када је стицалац права на непокретности ступио у посед непокретности. Ако уговор о преносу апсолутног права, уговор о закупу, одлука суда, односно решење надлежног управног органа или други правни основ преноса права из чл. 23. до 24а тог закона, нису пријављени или су пријављени неблаговремено, сматраће се да је пореска обавеза настала даном сазнања надлежног пореског органа за пренос.

Обвезник пореза на пренос апсолутних права дужан је да поднесе пореску пријаву, са тачним подацима, у року од 10 дана од дана настанка пореске обавезе у смислу члана 29. ст. 1. до 7. ЗПИ, са одговарајућом документацијом потребном за утврђивање пореске обавезе (члан 36. став 1. ЗПИ).

Непокретностима се, у смислу члана 2. став 1. ЗПИ, сматрају: земљиште, стамбене и пословне зграде, станови, пословне просторије, гараже, зграде и просторије за одмор и рекреацију и други грађевински објекти, односно њихови делови.

Имајући у виду да у послу финансијског лизинга постоје два промета – испорука предмета лизинга од стране испоручиоца предмета лизинга даваоцу лизинга (на основу уговора о испоруци) и предаја предмета лизинга од стране даваоца лизинга примаоцу лизинга (на основу уговора о лизингу), као и да се на пренос права располагања на земљишту не плаћа ПДВ, произлази следеће:

- Пренос предмета лизинга са испоручиоца лизинга на даваоца лизинга

Пренос права својине на земљишту уз накнаду, са испоручиоца предмета лизинга на даваоца лизинга, по основу уговора о испоруци, подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права.

Пренос права располагања на стамбеној згради, пословној згради, стану, пословној просторији, гаражи, згради и просторијама за одмор и рекреацију, односно другом грађевинском објекту, односно његовом делу (у даљем тексту: објекат) уз накнаду, који по основу уговора о испоруци врши испоручилац предмета лизинга даваоцу лизинга, који подлеже плаћању ПДВ, не подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права.

Пренос права својине на објекту уз накнаду, који по основу уговора о испоруци врши испоручилац предмета лизинга даваоцу лизинга, који не подлеже плаћању ПДВ (тј. када објекат који је предмет лизинга није новоизграђени објекат чији се пренос права располагања први пут врши, када је реч о објекту који је изграђен до 31.12.2004. године,...), подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права.

Обвезник пореза на пренос апсолутних права је испоручилац предмета лизинга.

Давалац лизинга је, у складу са чланом 42. ЗПИ, јемац за измирење пореске обавезе на пренос апсолутних права, и то:

- солидарни – ако се уговором о испоруци обавезао да плати порез на пренос апсолутних права,
- супсидијарни – ако се уговором о испоруци није обавезао да плати порез на пренос апсолутних права.

Испоручилац непокретности, као предмета финансијског лизинга, дужан је да поднесе пореску пријаву на обрасцу ППИ-4, са тачним подацима, у року од 10 дана од дана настанка пореске обавезе у смислу члана 29. ст. 1. до 7. ЗПИ, са одговарајућом документацијом потребном за утврђивање пореске обавезе (члан 36. став 1. ЗПИ).

Пореска обавеза на пренос апсолутних права, сагласно одредбама члана 29. ст. 1, 3. и 8. ЗПИ, настаје даном закључења уговора о испоруци (што подразумева уговор закључен у писменој форми на коме су потписи уговарача оверени од стране суда надлежног према месту где се налази непокретност која је предмет испоруке и на којој се право својине преноси). Ако није сачињен пуноважан уговор о преносу права својине на непокретности, у смислу закона којим се уређује промет непокретности (на пример, ако је уговор сачињен у писменој форми, али нису оверени потписи уговарача од стране надлежног суда), сматраће се да је пореска обавеза настала даном када је давалац лизинга, као стицалац права на непокретности, ступио у посед те непокретности. Ако уговор о испоруци непокретности, којим се врши пренос права својине на непокретности са испоручиоца лизинга на даваоца лизинга, није пријављен или је пријављен неблаговремено, сматраће се да је пореска обавеза настала даном сазнања надлежног пореског органа за пренос.

Порез на пренос апсолутних права се плаћа по решењу пореског органа, а утврђује се по стопи од 2,5% на пореску основицу коју, у складу са чланом 27. ст. 1. до 3. ЗПИ, чини уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе – уколико није нижа од тржишне вредности. Уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне вредности непокретности која је предмет лизинга, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у складу са одредбом члана 36. став 1. ЗПИ, односно од дана сазнања за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности конкретне непокретности, на дан настанка пореске обавезе.

- Пренос овлашћења држања и коришћења непокретности са даваоца лизинга на примаоца лизинга

Пренос овлашћења држања и коришћења непокретности, као предмета финансијског лизинга, са даваоца на примаоца лизинга (правно или физичко лице), на уговорено време и уз уговорену накнаду, није предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права.

- Пренос права својине на непокретности као предмету лизинга, са даваоца лизинга на треће лице - привредно друштво као новог даваоца лизинга, у току трајања уговора о финансијском лизингу

Ако пре протекла рока на који је уговор о финансијском лизингу закључен, давалац лизинга пренесе право својине на непокретности која је предмет лизинга, на треће лице – „новог“ даваоца лизинга, које ступа на место „претходног“ даваоца лизинга у смислу члана 22. Закона, на тај пренос плаћа се порез, и то:

- порез на пренос апсолутних права – код преноса уз накнаду,
- порез на наслеђе и поклон – код преноса без накнаде.

У овом случају, обвезник пореза на пренос апсолутних права је „претходни“ давалац лизинга, а „нови“ давалац лизинга је јемац за измирење пореске обавезе на пренос апсолутних права.

Порез на пренос апсолутних права утврђује се по стопи од 2,5% на пореску основицу коју, у складу са чланом 27. ст. 1. до 3. ЗПИ, чини уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе (за пренос права својине који се врши између „претходног“ и „новог“ даваоца лизинга) – уколико није нижа од тржишне вредности. Уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне вредности непокретности која је предмет лизинга, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у складу са одредбом члана 36. став 1. ЗПИ, односно од дана сазнања за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности конкретне непокретности, на дан настанка пореске обавезе по основу тог преноса.

- Враћање непокретности као предмета лизинга, од стране примаоца лизинга даваоцу лизинга

Враћање непокретности као предмета лизинга од стране примаоца лизинга даваоцу лизинга, због раскида уговора о финансијском лизингу у току периода на који је тај уговор закључен, или по престанку уговора о лизингу (када прималац лизинга није откупио предмет лизинга), није предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права.

- Откуп предмета лизинга од стране примаоца лизинга

Када је прималац лизинга, по протеклу рока на који је уговор о лизингу закључен и по извршеној исплати укупно уговореног износа лизинг накнаде, откупио непокретност као предмет лизинга, на пренос права својине на тој непокретности са даваоца лизинга на примаоца лизинга плаћа се порез на пренос апсолутних права, осим у случају када су испуњени услови за пореско ослобођење из чл. 31а и 31б ЗПИ по основу куповине првог стана од стране примаоца лизинга.

Обвезник пореза је давалац лизинга.

Порез на пренос апсолутних права утврђује се по стопи од 2,5% на пореску основицу коју, у складу са чланом 27. ст. 1. до 3. ЗПИ, чини уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе (за пренос права својине који се врши између даваоца лизинга и примаоца лизинга) – уколико није нижа од тржишне вредности. Уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне вредности непокретности (која је била предмет лизинга и на којој се право својине преноси), има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у складу са одредбом члана 36.

став 1. ЗПИ, односно од дана сазнања за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности конкретне непокретности, на дан настанка пореске обавезе по основу тог преноса.

Дакле, пореску основицу не чини износ последње рате лизинг накнаде.

Са становишта пореза на капиталну добит правних лица

Одредбом члана 27. став 1. Закона о порезу на добит правних лица («Службени гласник РС», бр. 25/01 ... 18/10 – у даљем тексту: Закон), прописано је да се капиталним добитком сматра приход који обвезник оствари продајом, односно другим преносом уз накнаду имовине наведене у овом ставу, између осталог и непокретности.

Капитални добитак представља разлику између продајне цене имовине и њене набавне цене, усклађене према одредбама овог закона, с тим што, уколико је разлика негативна, у питању је капитални губитак (члан 27. ст. 2. и 3.)

Давалац лизинга прибавља предмет лизинга од испоручиоца предмета лизинга ради извршења уговора о лизингу. Наиме, уговором о испоруци (закљученим између испоручиоца предмета лизинга и даваоца лизинга), давалац лизинга стиче својину над предметом лизинга, одређеном од стране примаоца лизинга, у циљу давања тог предмета лизинга примаоцу лизинга у финансијски лизинг (члан 6. Закона о финансијском лизингу).

Према члану 10. Закона о финансијском лизингу, давалац лизинга је друштво са ограниченом одговорношћу или акционарско друштво са седиштем у Републици Србији. С тим у вези, давалац лизинга представља пореског обвезника из члана 1. став 1. Закона.

Сагласно Правилнику о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за даваоце финансијског лизинга («Службени гласник РС», број 46/10), давалац лизинга, на рачунима групе 13 – Предмети лизинга, исказује предмете лизинга које испоручује примаоцу.

У случају када је предмет лизинга непокретност коју обвезник - давалац лизинга путем уговора о финансијском лизингу преноси на примаоца лизинга који, истеком рока на који је закључен уговор и по извршеној исплати укупно уговореног износа лизинг накнаде, постаје власник предметне непокретности, мишљења смо да обвезник – давалац лизинга није дужан да обрачуна капитални добитак, имајући у виду да се у том случају не ради о непокретности као основном средству обвезника која се, сагласно Правилнику о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за даваоце финансијског лизинга, исказује на одговарајућем рачуну групе рачуна 02 – Сопствене некретнине, постројења и опрема (сопствена основна средства), већ се ради о непокретности над којом обвезник - давалац лизинга стиче право својине у циљу реализације уговора о финансијском лизингу, односно у циљу давања предметне непокретности примаоцу лизинга у финансијски лизинг.

У складу са Законом о финансијском лизингу, испоручилац лизинга је правно или физичко лице које на даваоца лизинга преноси право својине на предмету лизинга, ради његове предаје примаоцу лизинга на држање и коришћење, на уговорено време и уз уговорену накнаду.

Уколико је испоручилац лизинга правно лице чија је регистрована делатност грађевинарство и који гради непокретности намењене даљој продаји, које се у пословним књигама обвезника одмах по завршеној градњи, сагласно Правилнику о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике («Службени гласник РС», бр. 114/06 ... 3/11), директно класификују као стална средства која се држе ради продаје, а исказују се на одговарајућем рачуну групе рачуна 14 – Стална средства намењена продаји, сматрамо

да испоручилац лизинга, у случају преноса својине на непокретности (коју је изградио у оквиру своје регистроване делатности - грађевинарство) на даваоца лизинга (по основу уговора о испоруци) ради његове предаје примаоцу лизинга, не остварује капитални добитак, у смислу Закона, већ приход (од продаје), који се као такав евидентира у пословним књигама испоручиоца лизинга.

П. О. МИНИСТРА
ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Миодраг Ђидић

Доставити: Пореској управи