



Preduzetnički informativ

Aug/1-2012

UGOVOR O ZAKUPU NEPOKRETNOSTI

Pravna regulativa i pojam

Ugovor o zakupu je regulisan odredbama 576. do 599. Zakona o obligacionim odnosima.

Ugovorom o zakupu nepokretnosti se zakupodavac obavezuje da zakupcu preda određenu nepokretnost na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća zakupninu.

Ugovor o zakupu nepokretnosti se sastavlja u pismenoj formi, a ne postoji obaveza overavanja ugovora kod suda ili u opštini. Zakupnina se utvrđuje u dinarskom iznosu, ali se može utvrditi i u stranoj valuti a plaćati u dinarima, a može se ugovoriti i plaćanje u devizama (član 34. stav 2. tačka 5. Zakona o deviznom poslovanju)

Nastavak na 2. strani

Primena konformnog metoda obračuna zatezne kamate nije u saglasnosti sa ustavom

Odlukom Ustavnog suda Srbije broj IUz 82/2009 koja je objavljena u "Službenom glasniku RS" br. 73/12 od 27.07.2012. godine je utvrđeno da primena konformnog metoda obračuna zatezne kamate nije u saglasnosti sa Ustavom. Istom odlukom je odbačena inicijativa za ocenu ustavnosti ranijih zakona kojima je utvrđivana visina stope zatezne kamate.

Obaveza za pravna lica i preduzetnike koji se bave pružanjem računovodstvenih usluga

Pravna lica i preduzetnici koji se bave delatnošću pružanja računovodstvenih usluga, kao jedni od obveznika Zakona o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma («Službeni glasnik RS», br.20/09, 72/09, 91/10) dužni su da utvrđuju internim opštim aktom sprovođenje radnji i mera u vezi sa sprečavanjem pranja novca i finansiranja terorizma.

Sadržaj Preduzetničkog informatora:

1 *Primena konformnog metoda obračuna zatezne kamate nije u saglasnosti sa ustavom*
strana *Obaveza za pravna lica i preduzetnike koji se bave pružanjem računovodstvenih usluga Ugovor o zakupu nepokretnosti*

2 *Obaveza obračuna poreza na dohodak građana na prihode od nepokretnosti*
strana

4 *Upis prava na nepokretnostima u katastarskim knjigama se vrši bez dokaza o plaćenom porezu*
strana



Obaveze ugovornih strana (zakupodavca i zakupca)

Zakupodavac je dužan da zakupcu preda zakupljenu nepokretnost sa njenim pripacima u ispravnom stanju. Zakupodavac je dužan izdatu nepokretnost održavati u ispravnom stanju i vršiti sve potrebne opravke na njoj. Zakupodavac odgovara za sve nedostatke zakupljene stvari koji smetaju njenoj ugovorenoj ili redovnoj upotrebi. Zakupodavac ne može bez pristanka zakupca vršiti izmene na zakupljenoj nepokretnosti ukoliko bi to ometalo upotrebu stvari, za vreme trajanja zakupa.

Zakupac je dužan da zakupljenu nepokretnosti upotrebljava kao dobar privrednik, odnosno kako je određeno ugovorom ili namenom nepokretnosti. Zakupac ima obavezu da snosi troškove sitnih popravki izazvanih redovnom upotrebom nepokretnosti. Zakupac ima obavezu da plaća zakupninu u rokovima koji su određeni ugovorom. Zakupac može zakupljenu nepokretnost dati u zakup drugome (podzakup) ako to nije ugovorom isključeno. Po isteku zakupa dužan je zakupljenu nepokretnost vratiti u stanju u kojem je bila kad mu je predata u zakup.

Prestanak zakupa

Ugovor o zakupu nepokretnosti koji je zaključen na određeno vreme prestaje protekom ugovorenog vremena. U slučaju da zakupac produži da upotrebljava nepokretnost po proteku vremena za koje je ugovor zaključen, smatra se da je zaključen nov ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uslovima kao i prethodni.

Ugovor o zakupu nepokretnosti čije trajanje nije određeno prestaje otkazom koji svaka strana može dati drugoj, poštujući otkazni rok određen u ugovoru.

OBAVEZA OBRAČUNA POREZA NA DOHODAK GRAĐANA NA PRIHODE OD NEPOKRETNOSTI

Obaveze obračunavanja poreza na dohodak građana na prihode od nepokretnosti, ako je zakupodavac fizičko lice, regulisana su odredbama člana 66. do 71. Zakona o porezu na dohodak građana («Službeni glasnik RS», br.24/01, 80/02, 80/02-dr.zakon, 135/04, 62/06, 65/06-ispr., 31/09, 44/09, 18/10, 50/11 i 91/11).

Prihodima od nepokretnosti smatraju se prihodi koji obveznik ostvari izdavanjem u zakup ili podzakup nepokretnosti (naročito: zemljišta, stambenih i poslovnih zgrada, delova tih zgrada, stanova, delova stanova, poslovnih prostorija i garaža). Prihode od nepokretnosti čine ostvarena zakupnina i vrednost svih realizovanih obaveza i usluga na koje se obavezao zakupac, odnosno podzakupac.

Vlasnik preduzetničke radnje (osnivač) može koristiti i registrovati radnju bez naknade u poslovnom prostoru, koji je vlasništvo člana njegovog porodičnog domaćinstva (bračni drug, deca i roditelji), na osnovu saglasnosti člana domaćinstva. U ovom slučaju ne postoji obaveza plaćanja poreza na prihode od nepokretnosti.

Vlasnik privrednog društva, kao fizičko lice, može dati u zakup nepokretnost privrednom društvu čiji je vlasnik, samo na osnovu ugovora o zakupu.

Nastavak na 3. strani



Obveznik poreza na prihode od nepokretnosti je fizičko lice koje izdavanjem u zakup ili podzakup nepokretnosti ostvari prihode po tom osnovu. Fizičko lice – zakupodavac je u obavezi da podnese poresku prijavu za porez na dohodak građana u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu. Poreska prijava za utvrđivanje poreza na prihode od nepokretnosti podnosi se poreskom organu na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost. Prijava za prihode od zakupa nepokretnosti podnosi se na Obrascu PPDG-2 – Poreska prijava za utvrđivanje poreza na prihode od nepokretnosti za ____ godinu.

Ako ugovorom o zakupu nije predviđena obaveza plaćanja zakupnine, poreska prijava se i onda podnosi. Međutim, ako u prijavi nije prijavljen prihod po tom osnovu ili je prijavljen prihod od nepokretnosti manji od onoga koji bi se mogao postići na tržištu, nadležni poreski organ može po prijavi, kao i u postupku kontrole: prihod od nepokretnosti utvrditi u visini prihoda koji se mogu postići na tržištu, prema mesnim prilikama, upoređivanjem sa zakupninom za slične objekte koji se izdaju u zakup pod približno sličnim uslovima.

Ako je i zakupac fizičko lice, porez po rešenju poreske uprave plaća sam obveznik-zakupodavac. Ako je zakupac pravno lice ili preduzetnik, porez na dohodak građana na prihode od davanja u zakup nepokretnosti plaća se po odbitku od svakog pojedinačno ostvarenog prihoda. Prilikom svake isplate zakupnine, porez na dohodak građana obračunaju, obustave i uplate na propisane račune. Isplatalac prihoda od zakupa nepokretnosti popunjava poresku prijavu na Obrascu PP OPJ-4, koji podnosi nadležnoj poreskoj upravi jednom mesečno, u roku od pet dana po isteku meseca, posebno za svaku isplatu izvršenu u prethodnom mesecu. Izuzetno, veliki poreski obveznici podnose poresku prijavu istog dana kada je izvršena isplata, a najkasnije u roku od dva dana od dana isplate prihoda koji se oporezuje po odbitku. Uz poresku prijavu podnosi se i specifikacija uplate poreza prema opštinama, prema opštini na čijoj teritoriji primalac prihoda (zakupodavac) ima prebivalište, odnosno boravište.

Prilikom obračuna poreza na prihode od zakupnine polazi se od toga da zakupnina ugovara u bruto iznosu. Ukoliko je zakupodavac fizičko lice koje nije obveznik PDV, na usluge zakupa nepokretnosti se ne obračunava i ne plaća PDV. Stopa poreza na prihode od nepokretnosti iznosi 20%. Oporezivi prihod od nepokretnosti čini bruto prihod, umanjen za normirane troškove u visini od 20%.. Ako se zakupnina ugovara u neto iznosu, koeficijent za preračun sa neto na bruto iznos (kada se na naknadu ne plaća PDV) iznosi 1,1904762.

Kod utvrđivanja oporezivog prihoda od nepokretnosti ostvarenog po osnovu iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, za koje je plaćena boravišna taksa, normirani troškovi se priznaju u visini od 50% od bruto prihoda.

Fizičko lice, koji ostvaruje prihode od zakupa i po tom osnovu postaje PDV obveznik, postaje i obveznik prihoda od samostalne delatnosti, bez obzira što nije registrovao delatnost kod Agencije za privredne registre i dužan je da podnese poresku prijavu na PPDG-1 nadležnom poreskom organu. Ne mora da registruje samostalnu delatnost kod Agencije za privredne registre, ali je u obavezi da vodi poslovne knjige i utvrđuje prihod od obavljanja delatnosti isto kao i preduzetnici. To znači, da pravna lica i preduzetnici koji su isplatioci prihoda od zakupa, imaju obavezu da obračunaju porez na dohodak građana po odbitku, sve dok im zakupodavac ne dostavi rešenje poreske uprave o obračunu poreza na prihod od samostalne delatnosti.

Nastavak na 4. strani



Poreski tretman adaptacije, rekonstrukcije i drugih ulaganja zakupca (pravno lice ili preduzetnik) u poslovni prostor koji je u vlasništvu zakupodavca (fizičkog lica koje nije u sistemu PDV)

Zakupac je dužan da zakupljenu nepokretnost upotrebljava kao dobar privrednik, odnosno kako je određeno ugovorom ili namenom nepokretnosti. Zakupac ima obavezu da snosi troškove sitnih popravki izazvanih redovnom upotrebom nepokretnosti. Pod troškovima sitnih popravki podrazumevaju se troškovi krečenja, sitne popravke, zamena sijalice, osigurača i slično. Međutim, dovršenja gradnje, adaptacija, troškovi elektro-, vodovodnog-, telefonskog priključka, kao i ostala ulaganja, ako ih vrši zakupac, predstavljaju prihod od nepokretnosti za zakupodavca i imaju tretman zakupnine i čine osnovicu poreza na prihode od zakupnine, ako je zakupodavac fizičko lice koje nije evidentirano u sistemu PDV, jer su ulaganja trajnog karaktera i ostaju vlasniku nepokretnosti nakon prestanka zakupnog odnosa. Vrednost ulaganja zakupca čini ukupna vrednost sa PDV (bez obzira da li je zakupac obveznik PDV ili ne), a s obzirom da je zakupac pravno lice ili preduzetnik, plaća porez po odbitku, prilikom plaćanja adaptacije objekta po računu dobavljača koji je izvršio adaptaciju.

Ulaganja zakupca u zakupljeni poslovni prostor, za koja je izvesno da neće po prestanku zakupnog odnosa ostati u vlasništvu zakupodavca (obaveza zakupca da po isteku zakupa nepokretnost vrati u stanje u kom je primio zakup), takva ulaganja nisu predmet oporezivanja porezom na prihode od nepokretnosti

UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA U KATASTARSKIM KNJIGAMA SE VRŠI BEZ DOKAZA O PLAĆENOM POREZU

Odlukom Ustavnog suda broj IUz 225/2005 koja je objavljena u "Službenom glasniku RS" br. 57/12 od 08.06.2012. godine je utvrđeno da odredba člana 38a. Zakona o porezima na imovinu ("Službeni glasnik RS" br. 26/01, 45/02, 80/02 i 135/04) nije u saglasnosti sa Ustavom Srbije. Iz navedenog proističe da se upis prava na nepokretnostima u zemljišnim, katastarskim i drugim javnim knjigama vrši bez dokaza o plaćenom porezu na prenos apsolutnih prava, odnosno porezu na nasleđe i poklon.

Háló Vajdasági Fejlesztési Alapítvány - Szabadka Vojvodanska Fondacija za razvoj "Halo" - Subotica Development Foundation of Vojvodina Háló - Subotica

Age Mamužića 11, Subotica - Szabadka

Tel.: +381 24 557 015, Fax: +381 24 555 775

office@vfhalo.eu

Izdanje podržali:



BETHLEN GÁBOR
Alapkezelő Nonprofit Zrt.



Pokrajinski sekretarijat za privredu
Pokrajinski sekretarijat za
obrazovanje, upravu i nacionalne
zajednice

CIP - Katalogizacija u publikaciji
Biblioteka Matice srpske, Novi Sad
334.72
PREDUZETNIČKI informator = Vállalkozói tájékoztató /
glavni urednik Tivadar Bunford. - 2012, Aug/ 1-2012. - Subotica :
Vojvodanska fondacija za razvoj "Halo", 2012-. - 30 cm
Mesečno. - Tekst na srp. i mađ. jeziku
ISSN 2217-9623
COBISS.SR-ID 272563463