

Augusztus/1-2012

AZ INGATLANOK BÉRLÉSÉRŐL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

A jogi szabályozás és a fogalom

A bérleti szerződést a kötelmi viszonyokról szóló törvény 576. és 599. szakasza szabályozza. Az ingatlan bérléséről szóló szerződéssel a bérbeadó kötelezi magát, hogy a bérlőnek használatra átenged bizonyos ingatlant, ez pedig kötelezi magát, hogy ezért bérleti díjat fizet. Az ingatlan bérléséről szóló szerződés írásos formában készül, és a szerződés bírósági vagy községi közigazgatás előtti hitelesítése nem kötelező. A bérleti díjat dinárösszegben határozzák meg, de meghatározhatják dinárban fizetett külföldi valutában, és megállapodhatnak devizafizetésben is (A devizaügyvitelről szóló törvény 34. szakasza 5-ik pontjának 2-ik bekezdése).

Folytatás a 2. oldalon

A késedelmi kamat elszámolása konform módszerének alkalmazása nincs összhangban az alkotmánnyal

Az Alkotmánybíróság 82/2009-es számú határozata, amely a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye 73/12-es számában 2012. július 27-én jelent meg, kimondja, hogy a késedelmi kamat elszámolása konform módszerének alkalmazása nincs összhangban az alkotmánnyal. Ugyanez a határozat elvetette a korábbi, a késedelmi kamatlábak meghatározására szolgáló törvények alkotmányosságának felülvizsgálatáról szóló kezdeményezést is.

A számvevőségi szolgáltatásokat nyújtó jogi személyek és vállalkozók kötelezettségei

Azok a jogi személyek és vállalkozók, akik számvevőségi szolgáltatások nyújtásával foglalkoznak, a pénzmosás megakadályozásáról és a terrorizmus pénzeléséről szóló törvény kötelezettjeiként (A Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye 20/09, 72/09, 91/10) köteles belső általános aktusban/dokumentumban meghatározni azoknak a műveleteknek és intézkedéseknek a végrehajtását, amelyek kapcsolatosak a pénzmosás és a terrorizmus pénzelésének megakadályozásával.

A Vállalkozói Információs Lap tartalmából:

1

oldal

A késedelmi kamat elszámolása konform módszerének alkalmazása nincs összhangban az alkotmánnyal

A számvevőségi szolgáltatásokat nyújtó jogi személyek és vállalkozók kötelezettségei

Az ingatlanok bérléséről szóló szerződés

2

oldal

A polgárok ingatlanból származó jövedelme adóelszámolásának kötelezettsége

4

oldal

Az ingatlanra való jog telekkönyvi bejegyzése adóbizonylat bemutatása nélkül történik



A szerződő felek (a bérbeadó és a bérlő) kötelezettségei

A bérbeadó köteles a bérlőnek a bérbevett ingatlant az ahhoz tartozó alkatrészekkel, illetve tartozékokkal együtt megfelelő állapotban átadni. A bérbeadó köteles a kiadott ingatlant megfelelő állapotban tartani és azon minden szükséges javítást elvégezni. A bérbeadó felel a bérelt dolgok minden olyan hiányosságáért, amelyek akadályozzák a szerződésben rögzített, rendes használatot. A bérbeadó nem végezhet változtatásokat a bérlő beleegyezése nélkül a bérbeadott ingatlanon, amennyiben azok zavarnák a bérlő használatát a bérlet időtartama alatt, illetve a bérlet idején. A bérlő köteles a bérbevett ingatlant jó gazdálkodóként, illetve a szerződésben meghatározott módon, vagy az ingatlan rendeltetésének megfelelően használni. A bérlő köteles fedezni az ingatlan rendeltetészerű használata során keletkező apróbb javítások költségeit. A bérlő köteles a bérleti díjat a szerződésben meghatározott határidőig kifizetni. A bérlő a bérbe vett ingatlant másnak is bérbeadhatja (albérlet), amennyiben a szerződés ezt nem zárja ki. A bérlet lejártá után köteles a bérbe vett ingatlant abba az állapotba hozni, amelyben az a bérbevételkor volt.

A bérlet megszűnése

Az ingatlan bérbevételéről szóló szerződés, amelyet meghatározott időre kötöttek, a szerződésben megállapodott idő eltelte után megszűnik. Abban az esetben, amikor a bérlő az ingatlan bérbevételéről szóló szerződés lejártá után is használja a bérelt ingatlant, úgy tekintik, hogy meghatározatlan időre szóló új szerződést kötöttek az előző szerződésben meghatározott feltételek szerint.

Az a bérleti szerződés, amelynek érvényességét nem határozták meg, az egyik fél részéről a másikkal adott felmondással szűnik meg, tiszteletben tartva a szerződésben meghatározott felmondási időt.

A POLGÁROK INGATLANBÓL SZÁRMAZÓ JÖVEDELME ADÓ- ELSZÁMOLÁSÁNAK KÖTELEZETTSÉGE

Az ingatlanból származó adó elszámolásának kötelezettsége a polgárok esetében, amennyiben a bérbeadó természetes személy, a polgárok jövedelmi adójáról szóló törvény

66 – 71-ik szakaszai rendelkezéseinek hatálya alá esik (A Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye 24/01, 80/02, 80/02 dr. Zakon, 135/04, 62/06, 65/06-javított, 31/09, 44/09, 18/10, 50/11 és 91/11).

Ingatlanból származó jövedelmeknek számítanak azok a jövedelmek, amelyeket a kötelezett ingatlanok (elsősorban: termőföld, lakóépület, üzlethelyiség, vagy azok egy része, lakások, lakásrészek, üzlethelyiségek és garázsok) bérbe vagy albérletbe adásával valósít meg.

Ingatlanból származó jövedelemnek számít a megvalósított bérleti díj, továbbá minden megvalósított kötelezettség és szolgáltatás értéke, amelyekre a bérlő vagy albérlő kötelezte magát.

A vállalkozói üzlet tulajdonosa (alapítója) térítés nélkül is használhatja és bejegyeztetheti (regisztrálhatja) vállalkozását az üzlethelyiségben, amely családi háztartása (házastárs, gyermek, szülő) tulajdonát képezi, a családi háztartás tagjának egyetértése, illetve beleegyezése alapján. Ebben az esetben nem áll fenn adófizetési kötelezettség az ingatlanból származó jövedelem után.

Természetes személyként a gazdasági társaság tulajdonosa bérbe adhatja ingatlanát a tulajdonában lévő gazdasági társaságnak, de kizárólag bérleti szerződés alapján.

Az ingatlanból származó adóköteles személynek az a természetes személy számít, aki ingatlanjának bérbe- vagy albérletbe adásával ezen az alapon jövedelmet valósít meg. Az ingatlanát bérbeadó természetes személy a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles adóbe-

Folytatás a 3. oldalon



vallást tenni a polgárok jövedelmi adójáról szóló előírások értelmében. Az ingatlanból származó jövedelmi adó meghatározásával kapcsolatos adóbevallást annál az adóügyi hivatalnál kell benyújtani, amelynek területéhez a bérbeadott ingatlan tartozik. Az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem adóbevallását a PPDG-2 úrlapon kell benyújtani az adott évre vonatkozóan: Poreska prijava za utvrđivanje poreza na prihode od nepokretnosti za _____ godinu, azaz: Adóbevallás az ingatlanból származó jövedelmi adóra a _____ évre.

Amennyiben a bérleti szerződés nem tartalmazza a bérleti díj fizetésének kötelezettségét, az adóbevallást akkor is be kell nyújtani. Amennyiben az adóbevallás ilyen alapon megvalósított jövedelmet nem tartalmaz, vagy az ingatlanból származó bejelentett jövedelem alacsonyabb annál, ami a piacon elérhető lenne, az illetékes adóhivatal, illetve adóügyi szerv a bejelentés alapján, illetve az ellenőrzés során: az ingatlanból származó jövedelmet a piacon elérhető jövedelmi szinten állapíthatja meg a helyi körülményeknek megfelelően, összevetve azt a hasonló létesítmények megközelítőleg hasonló feltételek szerinti bérlésével.

Amennyiben a bérlő természetes személy, az adóhivatal végzése szerinti adót maga a kötelezett, azaz a bérbeadó fizeti.

Amennyiben a bérlő jogi személy, vagy vállalkozó, az ingatlan bérbeadásából származó jövedelemre az adót minden egyes megvalósított jövedelem utáni levonásokat követően kell fizetni. A bérlet minden egyes kifizetését követően az előírt számlákon számolják el a polgárok jövedelmi adóját, a levonásokat és a befizetéseket. Az ingatlan bérletéből származó jövedelem kifizetőjének ki kell töltenie a PP OPJ-4 adóbevallási űrlapot, amelyet havonta egyszer be kell nyújtania az illetékes adóhatóságnál, mégpedig a hónap elmúltát követő öt napon belül, külön-külön minden, az előző hónapban eszközölt kifizetésre vonatkozóan. Kivételt képeznek a nagy adókötelesek, akik az adóbevallást a kifizetés napján eszközlik, illetve legkésőbb két nappal annak a jövedelemnek a kifizetését követően, amely a levonások után megadóztatásra kerül. Az adóbevalláshoz mellékelni kell az adófizetés részletezését (specifikációját) is a községek szerint, illetve a jövedelmet megvalósító (bérbeadó) lakhelye, vagy tartózkodási helye szerinti község felé.

A bérletből származó jövedelem adójának elszámolása során abból indulnak ki, hogy a bérleti díjat bruttó összegben határozzák meg. Amennyiben a bérbeadó természetes személy, nem adóköteles a jövedéki adó (PDV) alapján, az ingatlan bérbeadására, mint szolgáltatásra nem számolják el és nem fizetik meg az ilyen jellegű adót. Az adókulcs az ingatlanból származó jövedelmek esetében 20 %. Az ingatlanból származó jövedelmek adóköteles részét a bruttó jövedelem képezi, amelyet a szabályozott költségek 20 %-ának összegével csökkentenek. Amennyiben a bérleti díjat netto összegben határozzák meg, a nettóból bruttó összegre való átszámítás koeficiense (együtthatója, szorzószáma) – amennyiben a juttatásra nem számítják fel a jövedéki adót – 1,1904762 lesz.

Az adóköteles jövedelem meghatározása olyan ingatlanok esetében, amelyek lakások, szobák, vagy ágyak bérlete alapján (utazóknak, turistáknak) valósul meg, és amelyekre megfizették a tartózkodási illetéket, a normatív költségeket a bruttó jövedelem 50 %-ig ismerik el.

Az a természetes személy, aki bérletből származó jövedelmet valósít meg és ezen az alapon jövedéki adót (PDV) köteles fizetni, az önálló tevékenységből származó adó fizetésének kötelezettjévé válik, annak ellenére, hogy tevékenységét nem jegyeztette be a gazdasági tevékenységeket nyilvántartó ügynökségnél (Agencija za privredne registre), és köteles PPDG-1-es adóbevallást tenni az illetékes adóhatóságnál. Nem kell kötelezően bejegyeztetnie önálló tevékenységét a gazdasági tevékenységek nyilvántartását végző ügynökségnél, de köteles üzleti könyveket vezetni, és a tevékenységből származó jövedelmet ugyanúgy meghatározni, mint a vállalkozók. Azt jelenti ez, hogy azok a jogi személyek és vállalkozók, akik bérletből származó jövedelmet fizetnek ki, a levonások után kötelesek elszámolni a jövedelmi adót mindaddig, amíg a bérlő nem juttatja el nekik az adóhivatal az önálló tevékenységből származó jövedelemről szóló végzést.

Folytatás a 4. oldalon



Az adaptáció, felújítás, és a bérlő (jogi személy, vagy vállalkozó) által a bérbeadó (természetes személy, nem jövedéki adóköteles) tulajdonában lévő üzlethelyiségben eszközölt egyéb befektetéseivel/beruházásaival kapcsolatos adóügyi eljárás

A bérlő köteles a bérbevett ingatlant jó gazdálkodóként, illetve a szerződésben meghatározott módon vagy az ingatlan rendeltetésének megfelelően használni. A bérlő köteles fedezni azoknak az apróbb javításoknak a költségeit, amelyek az ingatlan rendes használatából adódnak. Kisebb/apróbb javítási költségnek számít a meszelés, apróbb javítás, villanyégők, biztosítékok cseréje, és hasonlók. Az építkezés befejezése, az adaptáció, a villamos- vízvezeték- és telefonkapcsolók költsége, továbbá az egyéb beruházások, amennyiben azokat a bérlő végezteti, az ingatlan jövedelmének számítanak a bérbeadó számára és a bérleménnyel kapcsolatos bánásmódnak tekinthetők, így adóalapot képeznek a bérleti jövedelem kapcsán, ha a bérbeadó természetes személy, akit nem tartanak nyilván a jövedéki adó (PDV) rendszerében, mivel a beruházások tartós jellegűek és az ingatlan tulajdonosánál maradnak a bérleti viszony megszűnését követően is. A bérlő beruházásának értékét a teljes érték képez jövedéki adóval (PDV) együtt (tekintet nélkül arra, hogy a bérlő köteles-e jövedéki adót fizetni, vagy nem), mivel azonban a bérlő jogi személy, vagy vállalkozó, a levonások után adót fizet, mégpedig a létesítmény (objektum) adaptálási költségeinek kiegyenlítésekor a felújítást végző beszállító számlája alapján.

A bérlő befektetési és beruházási a bérelt üzlethelyiségben, amelyekkel kapcsolatban bizonyos, hogy a bérleti viszony megszűnését követően nem maradnak a bérbeadó tulajdonában (a bérlő köteles a bérlet lejártát követően az ingatlant olyan állapotban visszaadni, amilyen állapotban átvette azt), az ilyen beruházások nem képezik adóztatás tárgyát az ingatlanból származó jövedelemadó alapján.

AZ INGATLANRA VALÓ JOG TELEKKÖNYVI BEJEGYZÉSE ADÓBIZONYLAT BEMUTATÁSA NÉLKÜL TÖRTÉNIK

Az Alkotmánybíróság IUz 225/2005-ös döntése, amely a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönyének 57/12-es számában 2012. június 8-án jelent meg, megállapította, hogy a vagyonadókról szóló törvény (a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönye 26/01, 45/02, 80/02 és 135/04 számaiban jelentek meg) 38a szakaszának rendelkezése nincs összhangban Szerbia alkotmányával. Következésképpen az ingatlanra való jog telekkönyvi, ingatlan-nyilvántartási és egyéb nyilvánkönyvekbe való bejegyzését az abszolút jogok átruházásakor, illetve az örökösödésnél és ajándékozásnál kiszabott adó befizetéséről szóló bizonylat bemutatása nélkül végzik.

Háló Vajdasági Fejlesztési Alapítvány - Szabadka Vojvođanska 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

Támogatók:



BETHLEN GÁBOR
Alapkezelő Nonprofit Zrt.



Tartományi Gazdasági Titkárság
Tartományi Oktatási, Közigazgatási és
Nemzeti Közösségi Titkárság

CIP - Katalogizacija u publikaciji
Biblioteka Matice srpske, Novi Sad
334.72
PREDUZETNIČKI informator = Vállalkozói tájékoztató /
felelős főszerkesztő Tivadar Bunford. - 2012, Aug/ 1-2012. - Subotica :
Háló Vajdasági Fejlesztési Alapítvány, 2012. - 30 cm
Mesečno. - Tekst na srp. i mađ. jeziku
ISSN 2217-9623
COBISS.SR-ID 272563463