

Порески третман давања пословних просторија на послугу без накнаде на основу уговора склопљеног између физичког лица и правног лица чији је оснивач то физичко лице

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-2968/2010-04 од 21.12.2010. год)

Како се наводи у захтеву за мишљење, физичко лице оснивач склопио је са правним лицем чији је оснивач уговор о давању пословних просторија (које су у власништву тог физичког лица оснивача) на послугу без накнаде. Истиче се да је предметним уговором уређено да правно лице може да изврши комплетну адаптацију и привођење објекта намени, при чему, након истека периода послуге, правно лице има обавезу да физичком лицу врати пословне просторије у првобитном стању, односно у обавези је да обави радове којима ће уклонити све што је измењено током коришћења пословног простора. За време трајања уговора, како се наводи, физичко лице не остварује никакву накнаду, а након престанка послуге објекат му се враћа у првобитном стању, без било каквих побољшања.

Ако је уговором између физичког лица и правног лица чији је оснивач то физичко лице, уговорено давање на послугу непокретности која је у власништву физичког лица, без накнаде, као и да правно лице изврши одређена улагања у непокретност како би је функционално прилагодило својим потребама (само за период док траје послуга), уз обавезу да физичком лицу по истеку периода послуге непокретност (пословни простор) врати у првобитном стању, тј. да непокретност врати у стање у коме је примио на послугу, по мишљењу Министарства финансија таква улагања нису предмет опорезивања порезом на доходак грађана на приходе од непокретности. Наиме, износ трошкова по основу улагања у непокретност, у случају кад не произилази из обавезе преузете уговором већ су у сврху прилагођавања објекта сопственим потребама лица које га користи у том периоду (конкретно, послугопримца), само за време док траје коришћење (нису трајног карактера), уз његову обавезу да непокретност по истеку периода послуге врати у првобитно стање, не представља приход физичког лица у случају кад по истеку периода послуге прими непокретност натраг у свој посед у квалитативно и квантитативно истом стању у коме је ту непокретност и дао у послугу.

Међутим, у случају кад је, сагласно природи и обиму извршених радова и врсти улагања у непокретност (нпр. замена инсталација, пода, зидних облога, столарије и сл), евидентно да више ни на који начин није могуће извршити повраћај у првобитно стање (нпр. враћање старих керамичких плочица, претходно уграђеног паркета, до тада коришћених инсталација и сл), односно када правно лице врати физичком лицу непокретност, али не у првобитном стању у ком је примило на послугу, већ у измењеном стању које је настало као последица одређених улагања извршених од стране правног лица, а физичко лице давалац послуге не накнади правном лицу вредност извршених улагања, Министарство финансија сматра да у овом случају физичко лице остварује приход који подлеже опорезивању порезом на доходак грађана.

Министарство финансија указује да, сагласно начелу фактицитета Пореска управа у сваком конкретном случају утврђује све чињенице које су од значаја за опредељење пореског третмана прихода које оствари физичко лице, сагласно члану 9. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС , бр. 80/02 ... и 53/10).