

**Порески третман инвестиционог улагања у пословни простор који је у власништву закуподавца, а који врши обвезник ПДВ
закупац, као и порески третман промета услуге давања у подзакуп
закупљеног пословног простора који врши обвезник ПДВ
закупац**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-3536/2010-04 од
2.2.2011. год.)

Према одредбама члана 3. Закона о порезу на додату вредност (Сл. гласник РС , бр. 84/04, 86/04 исправка, 61/05 и 61/07, у даљем тексту: Закон), 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.

Сагласно одредби члана 5. став 1. Закона, промет услуга, у смислу овог закона, су сви послови и радње у оквиру обављања делатности који нису промет добара из члана 4. овог закона.

У складу са наведеним законским одредбама, када обвезник ПДВ закупач врши инвестиционо улагање у пословни простор који је у власништву закуподавца, у конкретном случају реконструкцију и адаптацију предметног пословног простора, тако што закључи уговор са извођачем радова и изврши пријем радова изведених у оквиру реконструкције и адаптације пословног простора, у том случају закупач врши закуподавцу промет услуге за који постоји обавеза обрачунавања и плаћања ПДВ у складу са Законом. Обвезник ПДВ закупач има право да ПДВ обрачунат од стране извођача радова за промет добара и услуга који му је извршен у оквиру реконструкције и адаптације објекта одбије као претходни порез уз испуњење Законом прописаних услова. Када обвезник ПДВ закупач пословног простора врши промет услуге давања у подзакуп закупљеног пословног простора, реч је о промету услуге за који постоји обавеза обрачунавања и плаћања ПДВ у складу са Законом. Ако обвезник ПДВ закупач потражује од подзакупца трошкове реконструкције и адаптације пословног простора које је имао по основу инвестиционог улагања у пословни простор закуподавца, а под условом да тај новчани износ у суштини представља накнаду или део накнаде за промет услуге давања у подзакуп пословног простора, у том случају основица за обрачунавање ПДВ за промет услуге давања у подзакуп пословног простора садржи и новчани износ који обвезник ПДВ закупач потражује на име покрића трошкова реконструкције и адаптације пословног простора, без ПДВ. Обвезник ПДВ подзакупац има право да ПДВ обрачунат од стране обвезника ПДВ закупца за промет услуге давања у подзакуп пословног простора одбије као претходни порез у складу са Законом.

Министарство финансија напомиње да чињенично стење од утицаја на постојање и висину пореских обавеза у сваком конкретном случају утврђује надлежни порески орган у складу са начелима предвиђеним прописима којима се уређују порески поступак и пореска администрација.