2012

Република Македонија
Министерство за финансии
УПРАВА ЗА ЈАВНИ ПРИХОДИ

# ОДАНОЧУВАЊЕ НА ПРИХОДИ ОД ИМОТ И ИМОТНИ ПРАВА (ЗАКУПНИНА)

Пријавување, утврдување и плаќање на данок на приходите остварени од издавање во закуп или подзакуп на имот и имотни права

Подготвува и издава: Управа за јавни приходи
Република Македонија
бул.„Кузман Јосифовски-Питу" бр.1,
1000 Скопје
www.ujp.gov.mk
info@ujp.gov.mk

Дата на издавање: 10.01.2012 година

Уредници: Весна Новаковиќ - Канцеларија за односи со јавност и комуникација
Севдие Исмаили - Сектор за услуги на даночни обврзници и за даноци
Анета Гелевска - Сектор за услуги на даночни обврзници и за даноци

Дизајн и припрема: Драгица Николоска - Сектор за информатичка технологија

Наслов: Оданочување на приходи од имот и имотни права (закупнина)

ISBN: 978-608-4592-27-3
Бр: 09-215/1
http://www.ujp.gov.mk/mk/publikacii/pogledni/7

**2012 © Управа за јавни приходи**

*Материјалот е наменет за некомерцијални цели на Управата за јавни приходи. Копирање, умножување и употреба на материјалот за комерцијални цели не е дозволено. При користење на податоци од публикациите на Управата за јавни приходи потребно е да се цитира изворот.*

## СОДРЖИНА

ВОВЕД.....2

ПЕРСОНАЛЕН ДАНОК НА ПРИХОДИ ОД ЗАКУПНИНА.....3
Кој е обврзник на персоналниот данок на доход?.....3

ПРИЈАВУВАЊЕ НА ОСТВАРЕНИТЕ ПРИХОДИ ОД ЗАКУПНИНА.....4
Поднесете Аконтативна даночна пријава!.....4
Дали УЈП може да не ги прифати пријавените приходи?.....4

ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ДАНОКОТ НА ПРИХОДИ ОД ЗАКУПНИНА.....7
Даночна стапка и основа за пресметување на данокот.....7
Намалување на даночна основа.....7

УТВРДУВАЊЕ И ПЛАЌАЊЕ НА ДАНОКОТ.....10
Кој го плаќа данокот во случај кога граѓанинот имотот го издава на друго физичко лице/граѓанин?.....10
Кој го плаќа данокот во случај кога граѓанинот имотот го издава на фирма?.....10

ПОДНЕСУВАЊЕ НА ГОДИШНА ДАНОЧНА ПРИЈАВА.....12

## ВОВЕД

Оваа брошура треба да ве упати во основните правила при пријавување на приходите кои како физичко лице - граѓанин ги остварувате од издавање во закуп или подзакуп на земјиште, станбени или деловни простории, гаражи, простории за одмор и рекреација, опрема, превозни средства и други видови имот.

Преку брошурата треба да дознаете:

- ✓ Што се подразбира под приходи од имот и имотни права (закупнина), закуподавец, закупец и подзакуп?
- ✓ Кој е обврзник на данокот на доход?
- ✓ Што е основа за пресметување на данокот?
- ✓ Колку изнесува висината на трошоците со кои може да го намалите остварениот приход?
- ✓ Која даночна стапка се применува за пресметка на данокот?
- ✓ Како и кога да ги пријавите приходите?
- ✓ Како се врши утврдување и плаќање на персоналниот данок на доход?
- ✓ Кога треба да го платите данокот?
- ✓ Кои други обврски ги имате како даночен обврзник?

## ПЕРСОНАЛЕН ДАНОК НА ПРИХОДИ ОД ЗАКУПНИНА

Под приходи од имот и имотни права (закупнина) се подразбираат приходите што обврзникот ги остварува од издавање во закуп или подзакуп на земјиште, станбени или деловни простории, гаражи, простории за одмор и рекреација (викендици), опрема, превозни средства и други видови имот.

Во приходите од имот и имотни права се вклучуваат и вредностите на сите давања и услуги на кои се обврзал закупецот, односно подзакупецот, да ги изврши за сметка на закуподавецот (адаптација, реновирање, сервисирање, поправки, соодветни вградувања на опрема, инсталации и слично).

**Закуподавец** е физичко лице кое издава земјиште, станбени или деловни простории, гаражи, простории за одмор и рекреација (викендици), опрема, превозни средства и други видови имот.

**Закупец** е физичко или правно лице кое го употребува земјиштето, станбените или деловни простории, гаражи, простории за одмор и рекреација (викендици), опрема, превозни средства и други видови имот.

**Подзакуп** е кога закупецот (физичко лице) закупениот предмет му го дава во закуп на друго физичко или правно лице, или според некој друг основ му го предава на употреба.

### Кој е обврзник на персоналниот данок на доход?

Приходите што сте ги оствариле по основ на закупнина подлежат на оданочување со персонален данок на доход.

Обврзник на данокот на доход за приходите од имот и имотни права сте вие како физичко лице - закуподавец, за приходите што ги остварувате од издавање во закуп или подзакуп на имот и имотни права.

## ПРИЈАВУВАЊЕ НА ОСТВАРЕНИТЕ ПРИХОДИ ОД ЗАКУПНИНА

### Поднесете Аконтативна даночна пријава!

Пријавувањето на приходите ќе го извршите со поднесување на Аконтативна даночна пријава за утврдување на персоналниот данок на доход за приходи од имот и имотни права (образец "ПДД-АДП/ПИ").

Образецот преземете го преку веб страницата на УЈП
http://www.ujp.gov.mk/mk/obrasci/opis/26

Пријавувањето на приходите од имот и имотни права (закупнина) се врши во даночните канцеларии на УЈП, според местото каде се наоѓа имотот кој го издавате, односно во Контакт Центарот во Скопје без разлика каде се наоѓа имотот.

Аконтативната даночна пријава треба да ја поднесете во рок од 15 дена од денот на започнувањето на остварувањето на приходите. Кон Пријавата задолжително приложете го и Договорот за закуп.

> На граѓаните кои со задоцнување или воопшто нема да поднесат Аконтативна даночна пријава во пропишаниот рок, УЈП ќе им изрече глоба за сторен прекршок во износ од 500 до 1.000 евра во денарска противвредност.

### Дали УЈП може да не ги прифати пријавените приходи?

Ако УЈП оцени дека приходите кои сте ги пријавиле во даночната пријава се помали, од оние што може да се постигнат според месните прилики, во тој случај го утврдува можниот приход со споредување на закупнината за слични објекти кои се издаваат во закуп под приближно еднакви услови.

СЕ
ИЗДАВА

# ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ДАНОКОТ НА ПРИХОДИ ОД ЗАКУПНИНА

## Даночна стапка и основа за пресметување на данокот

Даночната стапка по која се пресметува персоналниот данок на доход изнесува 10%.

Основа за пресметување на данокот претставува нето-приходот кој сте го оствариле.

Нето-приходот се добива кога едногодишниот износ на остварениот приход во годината за која се утврдува данокот, ќе се намали за:

- трошоците за одржување и управување,
- за едногодишната амортизација и
- за другите трошоци.

## Намалување на даночна основа

Висината на нормираните трошоци со кои може да го намалите остварениот приход изнесуваат:

- 25% од износот на приходот - доколку приходот го остварувате од издавање во закуп или подзакуп на неопремени станбени и деловни простории.
- 30% од износот на приходот - доколку приходот го остварувате од издавање во закуп или подзакуп на опремени станбени и деловни простории
- висината на стварните трошоци - доколку документирано ги докажете истите.

✓ **Даночна основа ако закупнината е договорена на бруто-износ**

**Пример**: Правното лице “МН” земало во закуп од физичко лице во 2012 година ненаместен стан за деловен простор и договорило **бруто-закупнина** во износ од 10.000 денари месечно.

**Пресметка на данокот на бруто-основа**

1. Износ на месечна бруто-закупнина........................................10.000
2. Признати трошоци (10.000 x 25%)........................................ 2.500
3. Даночна основа (ред.број 1 – ред.број 2)................................ 7.500
4. Даночна стапка........................................................................10%
5. Персонален данок на доход (ред.број 3 x ред.број 4)......................750
6. За исплата (10.000-750) - (ред.број 1 - ред.број 5)...................... 9.250

✓ **Даночна основа ако закупнината е договорена на нето-износ**

**Пример**: Правното лице “БТ” земало во закуп во 2012 година од физичко лице ненаместен стан за деловен простор и договорило **нето-закупнина** во износ од 9.250 денари месечно.

**Пресметка на данокот на нето-основа**

1. Износ на месечна нето-закупнина...............................................9.250
2. Пресметана даночна стапка........................................... 8,1081081%
3. Персонален данок на доход (ред.број 1 x ред.број 2)......................750
4. Бруто (нето + персонален данок).............................................10.000

**Напомена**: Пресметаната стапка која се употребува при пресметка на данокот на нето-основа се добива во зависност од признаените нормирани трошоци.

- за неопремени станбени и деловни простории, каде нормираните трошоци се 25% од висината на приходот:

**Пресметана стапка која се применува на нето-закупнина**

$$\frac{(100 - 25) \times 10}{100 - [(100 - 25) \times 10\%]} = 8,1081081\%$$

- за опремени станбени и деловни простории, каде нормираните трошоци се 30% од висината на приходот:

**Пресметана стапка која се применува на нето-закупнина**

$$\frac{(100 - 30) \times 10}{100 - [(100 - 30) \times 10\%]} = 7,5268817\%$$

✓ **Даночна основа кога имотот се издава во подзакуп**

Во случај кога имотот се издава во подзакуп, основата за оданочување се утврдува на тој начин што од закупнината што сте ја оствариле се одбива закупнината што сте ја платиле на закуподавецот.

**Пример**: Физичкото лице “СР” издало деловна просторија во подзакуп. Месечниот износ на подзакупот изнесува 15.000 денари. Истовремено за истата деловна просторија, физичкото лице плаќа закупнина во износ од 10.000 денари.

**Пресметка на данокот на подзакуп**

| | |
|---|---|
| 1. Месечен износ на подзакупот | 15.000 |
| 2. Месечен износ на закупнина | 10.000 |
| 3. Даночна основа (ред.број 1 - ред.број 2) | 5.000 |
| 4. Даночна стапка | 10% |
| 5. Персонален данок (ред.број 3 х ред.број 4) | 500 |

✓ **Даночна основа за однапред наплатена закупнина за повеќе години**

Ако закупнината е наплатена за повеќе години однапред, основа за пресметување на данокот за секоја одделна година претставува сразмерниот дел на закупнината, кој се ревалоризира со стапката на пораст на цените на мало, според податоците на Државниот завод за статистика.

## УТВРДУВАЊЕ И ПЛАЌАЊЕ НА ДАНОКОТ

### Кој го плаќа данокот во случај кога граѓанинот имотот го издава на друго физичко лице/граѓанин?

Доколку Договорот за закуп е склучен помеѓу две физички лица - граѓани, во тој случај износот на персоналниот данок што треба да го платите го утврдува Управата за јавни приходи, врз основа на поднесената Аконтативна даночна пријава и податоци кои се од значење за утврдување на данокот.

Во ваков случај, УЈП ќе ви издаде и Решение за задолжување со персонален данок на доход, кое ќе ви биде доставено на вашата пријавена адреса.

Утврдениот данок во Решението на УЈП должни сте да го платите месечно, до 15 во месецот за претходниот месец.

**Уплатните сметки на кои се плаќа данокот за приходите од имот и имотни права**

840-_____-1380 - Данок на доход на приходи од имот и имотни права,

**по решение** на Управата за јавни приходи и приходна шифра 711120

### Кој го плаќа данокот во случај кога граѓанинот имотот го издава на фирма?

Доколку како граѓанин го издавате имотот под кирија на фирма, односно како договорни странки се јавуваат физичко лице (закуподавецот) и правно лице или самостоен вршител на дејност (закупец), обврска да го **пресмета, задржи и плати персоналниот данок**[1] во име на граѓанинот има исплатувачот на приходот т.е. во овој случај фирмата или самостојниот вршител на дејност.

1) „Данок по одбивка"

Исплатувачот на приходот (закупецот) е должен данокот да го уплати при секоја поединечна исплата на закупнината.

**Уплатните сметки на кои се плаќа данокот за приходите од имот и имотни права**

840-_____-1375 - Данок на доход на приходи од имот и имотни права, **по одбивка** и приходна шифра 711119

За пресметаниот и платен „данок по одбивка", правното лице односно самостојниот вршител на дејност е должен:

- да ви го пресмета персоналниот данок на доход и истиот да го плати на пропишаната уплатна сметка и
- при секоја исплата на приходот (закупнината) да ви издаде примерок од пресметката на платениот данок (аконтација), а по истекот на годината да ви издаде и збирен податок за вкупно платените аконтации, најдоцна до 15 февруари наредната година. На пример, за исплатите во 2012 година, најдоцна до 15 февруари 2013 година.

На исплатувач на приходите (правното лице или самостојниот вршител на дејност) ќе му биде изречена глоба од 2.000 до 3.000 евра во денарска противредност, доколку не ги исполни гореневедените обврски кон Управата за јавни приходи и кон вас, како граѓанин (закуподавецот) кој го издава имотот. **ПРИЈАВЕТЕ НЕПРАВИЛНОСТИ НА 198!**

## ПОДНЕСУВАЊЕ НА ГОДИШНА ДАНОЧНА ПРИЈАВА

Како граѓанин во текот на годината можете да остварувате приходи по повеќе основи[2], односно покрај вашата плата или пензија, на пример, сте оствариле и приходи од издавање во закуп на станбен објект (кирија) или можеби сте тргувале на берза, или сте оствариле хонорар по основ на авторски договор, понатаму сте учествувале во наградна игра и сте оствариле добивка и слично.

Значи, покрај обврската да поднесете Аконтативна даночна пријава (образец “ПДД-АДП/ПИ”), по истекот на календарската година имате обврска сите ваши приходи кои сте ги оствариле по различни основи во текот на годината да ги пријавите во Годишната даночна пријава (образец “ПДД-ГДП“)[3].

Годишната даночна пријава се поднесува во даночните канцеларии на УЈП по истекот на годината за која се утврдува данокот, најдоцна до 15 март наредната година. На пример, за приходите кои сте ги оствариле во текот на 2012 година, треба да поднесете Годишна даночна пријава до 15 март 2013 година.

На граѓаните кои со задоцнување или воопшто нема да поднесат Годишна даночна пријава во пропишаниот рок, УЈП ќе им изрече глоба за сторен прекршок во износ од 500 до 1.000 евра во денарска противвредност.

2) За повеќе информации во врска со оданочувањето на приходите на граѓаните посетете ја веб страницата на УЈП http://www.ujp.gov.mk/mk/fizicki_lica

3) Види и публикација „Годишна даночна пријава за утврдување на персоналниот данок на доход” http://www.ujp.gov.mk/mk/publikacii/pogledni/2

**Контакт Центар**
Кеј 13-ти Ноември (Градски Трговски Центар
2-ри кат) локал 500, 1000 Скопје
тел. 0800 33 000

**Генерална Дирекција на УЈП**
бул. „Кузман Јосифовски – Питу" бр.1
(Комплекс банки), 1000 Скопје
тел. 02/3299 500; факс 02/3281 010

**Дирекција за големи даночни обврзници**
ул. „12-та Ударна бригада" бр. 2-а, 1000 Скопје
тел. 02/3251 600; факс 02/3251 610

**Регионална Дирекција Скопје**
ул. „11 Октомври" бр. 27,1000 Скопје
тел. 02/3163 411; факс 02/3213 938

**Регионална Дирекција Битола**
ул. „Борис Кидрич" бр. 24, 7000 Битола
тел. 047/235 504; факс 047/235 501

**Регионална Дирекција Тетово**
ул. „Дервиш Цара" бр. 56, 1200 Тетово
тел/факс 044/335 515

**Регионална Дирекција Штип**
ул. „Плоштад Слобода" 66, 2000 Штип
тел. 032/397 818; факс 032/392 050

**Регионална Дирекција Кавадарци**
ул. „Едвард Кардељ" 66, 1430 Кавадарци
тел. 043/411 752; факс 043/411 751

# КОНТАКТ ЦЕНТАР

## Сите Одговори на едно место!

Заштедете време, користете лесна и брза комуникација за општите прашања и информации во врска со оданочувањето, одделните даночни процедури и постапки за плаќање. Нашите оператори се достапни секој ден од 09.00 до 20.00 часот, освен недела.

**ИНФО ДАНОЦИ 0800 33 000**

- ☑ Регистрација на даночен обврзник
- ☑ Оданочување и даночни постапки
- ☑ Поднесување на даночни пријави
- ☑ Користење на е-даноци
- ☑ Даночни олеснувања и ослободувања
- ☑ Плаќање даноци и придонеси

Бидете наш партнер во спречување мито, корупција и сузбивање на даночната евазија. Телефонската линија е мобилна 24 часа / 7дена. Анонимноста и дискрецијата на јавувачот се обезбедени во целост.

**ПРИЈАВЕТЕ НЕПРАВИЛНОСТИ 198**

- ☑ Неиздавање на фискална сметка
- ☑ Вршење на нерегистрирана дејност
- ☑ Затајување на данок
- ☑ Непрофесионално однесување на даночен службеник
- ☑ Мито и корупција
- ☑ Недоставена пресметка од исплатувачот на приходи

Телефонските повици кон линиите на УЈП се бесплатни.

www.ujp.gov.mk info@ujp.gov.mk

ISBN: 978-608-4592-27-3