

2026

Република Северна Македонија
Министерство за финансии

УПРАВА ЗА ЈАВНИ ПРИХОДИ



ОДАНОЧУВАЊЕ НА ДОХОД ОД ЗАКУП И ПОДЗАКУП



Пријавување, утврдување и плаќање на
данок на доход остварен од издавање
во закуп или подзакуп

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

Дата на издавање: 09.03.2026 година

Уредници: Сектор за даноци и услуги на даночни обврзници

Дизајн и припрема: Драгица Николоска - Сектор за дигитализација

Наслов: Оданочување на доход од закуп и подзакуп

ISBN: 978-608-4866-70-1

Бр: 08-2100/1

<http://www.ujp.gov.mk/mk/publikacii/pogledni/69>

2026 © 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
ДАНОК НА ДОХОД ОД ЗАКУП И ПОДЗАКУП.....	3
ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ НА ДРУГО ФИЗИЧКО ЛИЦЕ, НА САМОСТОЕН ВРШИТЕЛ НА ДЕЈНОСТ - ПАУШАЛИСТ, НА ДИПЛОМАТСКИ И КОНЗУЛАРНИ ПРЕТСТАВНИШТВА, МЕЃУНАРОДНИ ОРГАНИЗАЦИИ (ВО СЛУЧАИ КОГА ОБВРЗНИКОТ ОСТВАРУВА БРУТО - ДОХОД).....	4
ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ НА ПРАВНО ЛИЦЕ	8
ПОТВРДУВАЊЕ НА ГОДИШНА ДАНОЧНА ПРИЈАВА	10
ОДАНОЧУВАЊЕ СО ДДВ НА ПРИХОДИ ОД ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ.....	11

ВОВЕД

Оваа брошура треба да ве упати во основните правила при пријавување на доходот кој како физичко лице - граѓанин го 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 доход од закуп и подзакуп, 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 доход?
- ✓ Која даночна стапка се применува за пресметка на данокот?
- ✓ Како и кога да го пријавите доходот?
- ✓ Како се врши утврдување и плаќање на данокот на доход?
- ✓ Кога треба да го платите данокот?
- ✓ Кои други обврски ги имате како даночен обврзник?

ДАНОК НА ДОХОД ОД ЗАКУП И ПОДЗАКУП

Под доход од закуп и подзакуп се подразбира доходот што обврзникот го 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 доходот од закуп и подзакуп се вклучуваат и надоместоците на трошоци за поправки, реновирање, вложување и слично, кои закупецот односно подзакупецот ги врши за сметка на закуподавачот.

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 имот му го дава во закуп на друго физичко или правно лице.

Кој е обврзник на данокот на доход од закуп и подзакуп?

Доходот што сте го оствариле по основ на закуп и подзакуп подлежат на оданочување со данок на доход.

Обврзник на данокот на доход сте вие како физичко лице - закуподавец, за доходот што го остварувате од издавање во закуп или подзакуп.

Даночна стапка и даночна основа

Даночната стапка по која се пресметува данокот на доход од закуп и подзакуп изнесува 10%. Основа за пресметување на данокот на доходот од закуп претставува бруто-доходот намален за нормираните трошоци.

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

- 10% од износот на доходот;
- 15% од износот на доходот - доколку доходот го остварувате од издавање во закуп на опремени станбени и деловни простории.

ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ НА ДРУГО ФИЗИЧКО ЛИЦЕ, НА САМОСТОЕН ВРШИТЕЛ НА ДЕЈНОСТ - ПАУШАЛИСТ, НА ДИПЛОМАТСКИ И КОНЗУЛАРНИ ПРЕТСТАВНИШТВА, МЕЃУНАРОДНИ ОРГАНИЗАЦИИ ВО СЛУЧАИ КОГА ОБВРЗНИКОТ ОСТВАРУВА БРУТО - ДОХОД

Рокови за пријавување на доход од издавање во закуп или подзакуп на друго физичко лице, на самостоен вршител на дејност - паушалист, на дипломатски и конзуларни претставништва, меѓународни организации

Пријавувањето на доходот од издавање во закуп или подзакуп на имот задолжително се врши со поднесување на:

1) Електронска пресметка (е-ППД) и

2) Докази преку системот е-Даночни услуги e-ujp.ujp.gov.mk, и тоа:

- до 10-ти во месецот кој следи по месецот во кој е склучен договорот, односно до 10-ти во месецот кој следи по месецот во кој имотот е предаден во закуп или подзакуп, доколку во договорот е утврдено одложено издавање;
- до 10-ти во месецот кој следи по месецот на издавање, за секој остварен доход во случаи кога времетраењето на закупот е пократко од 31 ден во еден месец.

На граѓанинот кој нема да поднесе Електронска пресметка (е-ППД) преку системот е-Даночни услуги e-ujp.ujp.gov.mk во пропишаниот рок, УЈП ќе му изрече глоба за сторен прекршок во износ од 50 до 250 евра во денарска противвредност.

Регистрирајте се на системот Даночни услуги!

Обврска за регистрација на системот е-Даночни услуги e-ujp.ujp.gov.mk има секој граѓанин кој издава имот заради пријавување на доходот и задолжително поднесување на Електронска пресметка (е-ППД) до Управата за јавни приходи.

Напомена: Странско физичко лице, односно нерезидент на Република Северна Македонија, се регистрира како корисник на системот со ЕДБ доделен од УЈП.

Постапка за регистрација на e-ujp.ujp.gov.mk

Постапката за регистрација на e-Даночни услуги е лесна и едноставна. Единствен услов за регистрација на системот е да имате валидна e-пошта, која ќе биде корисничко име (user name) за ваша најава на системот **e-ujp.ujp.gov.mk** и ќе ви служи за комуникација со Управата за јавни приходи.

За подетални информации во врска со регистрацијата на **e-ujp.ujp.gov.mk** посетете ја Веб страната на УЈП односно превзете го Упатството за регистрација и доделување овластувања

Поднесување на Електронска пресметка (e-ППД)

Доколку Договорот за закуп е склучен помеѓу две физички лица - граѓани, физичкото лице што остварува доход - закуподавец има обврска да поднесе Електронска пресметка (e-ППД) и докази преку системот e-Даночни услуги **e-ujp.ujp.gov.mk**

Електронската пресметка на доход и аконтацијата на данок од закуп и подзакуп ја одобрува УЈП. По одобрување на пресметката e-ППД, УЈП електронски доделува Фолио број и издава Рекапитулација за утврдување на аконтација на данокот на доход со статус „Одобрена“ и Налог за плаќање на данок на доход, односно налози за плаќање на месечни аконтации на данок на доход.

Електронската пресметка се доставува до УЈП преку системот e-ППД и тоа најдоцна до 10-ти во месецот за доходот остварен во претходниот месец, а налогот за плаќање на месечни аконтации на данок на доход должни сте да ги платите најдоцна до 15-ти во месецот за претходниот месец.

Напомена: Ако УЈП оцени дека доходот кој сте го пријавиле во Електронската пресметка (e-ППД) е помал, од оној што може да се постигне според локални прилики, во тој случај УЈП изготвува Електронска пресметка (e-ППД), Решение за утврдување на аконтација на данок на доход и Налог за плаќање на данок на доход, односно налози за плаќање на месечни аконтации на данок на доход.

Пресметка на аконтација на данок кога издавате имот на физичко лице

Пример: Физичко лице издава наместен стан за живеење на студент за цела 2026 година. Договорот за закуп предвидува месечен бруто доход во износ од 10.000 денари.

Пресметка на аконтација на данок на доход од закуп

1. Износ на месечен бруто-доход.....	10.000
2. Признати трошоци (10.000 x 15%).....	1.500
3. Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2).....	8.500
4. Даночна стапка.....	10%
5. Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4).....	850
6. Нето износ (10.000-850) - (ред.бр.1 - ред.бр.5).....	9.150

Во овој случај граѓанинот кој издава имот за период од една година најдоцна до 10 февруари поднесува една Електронска пресметка (е-ППД) за доход од закуп. По одобрување од страна на службено лице во УЈП се генерираат 12 налози ПП 53 за плаќање на месечни аконтации на данок на доход.

Пример: Физичко лице издава наместен стан за живеење на турист за 3 дена во месец март. Истото физичко лице издава наместен стан на друго физичко лице за 2 дена исто во месец март.

Пресметка на аконтација на данок на доход од закуп кога физичко лице издава за период од 3 дена во месецот

1. Износ на 3 дневен бруто-доход.....	3.000
2. Признати трошоци (3000 x 15%).....	450
3. Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2).....	2.550
4. Даночна стапка.....	10%
5. Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4).....	255
6. Нето износ кој останува на граѓанинот (3000-255) - (ред.бр.1 - ред.бр.5).....	2.745

**Пресметка на аконтација на данок на доход од закуп
кога физичко лице издава за период од 2 дена во месецот**

1. Износ на 2 дневен бруто-доход.....	2.000
2. Признати трошоци (2000 x 15%).....	300
3. Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2).....	1.700
4. Даночна стапка.....	10%
5. Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4).....	170
6. Нето износ кој останува на граѓанинот (2000-170) - (ред.бр.1 - ред.бр.5).....	1.830

Во овој случај граѓанинот кој издава имот за период пократок од 31 ден во еден месец, најдоцна до 10 април (следниот месец) поднесува две пресметки (за секој остварен доход).

Пример: Во случај кога имотот се издава **во подзакуп**, основата за оданочување се утврдува на тој начин што од подзакупот што сте го оствариле се одбива закупот што сте го платиле на закуподавецот.

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 закуп.....	10.000
3. Даночна основа (ред.бр.1 - ред.бр.2).....	5.000
4. Даночна стапка.....	10%
5. Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4).....	500

ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ НА ПРАВНО ЛИЦЕ

Кога издавате имот на правно лице немате обврска за пријавување на доходот од закуп и подзакуп, односно обврската за пријавување, поднесување и плаќање на данокот ја има правното лице исплатувач на доходот.

Доколку како граѓанин го издавате имотот под кирија на фирма, односно како договорни странки се јавуваат физичко лице (закуподавец) и правно лице или самостоен вршител на дејност (закупец), обврска да го **пријави, задржи и плати данокот на доход**¹ во име на граѓанинот има исплатувачот на доходот т.е. во овој случај фирмата или самостојниот вршител на дејност.

Исплатувачот на доходот (правното лице односно самостојниот вршител на дејност) пред секоја исплата на доходот на граѓанинот-физичко лице, е должен до УЈП да достави Електронска пресметка (е-ППД) и докази преку системот е-Даночни услуги e-ujp.ujp.gov.mk

Исплатувачот на доходот т.е. фирмата или самостојниот вршител на дејност на кој го издавате имотот има обврска да го плати данокот при секоја поединечна исплата на доходот.

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

- да ви го пресмета данокот на доход и истиот да го плати на пропишаната уплатна сметка; и
- при секоја исплата на доходот да ви издаде примерок од пресметката на платениот данок (аконтација).

Пресметка на аконтација на данок од правното лице - исплатувач на киријата

- **Даночна основа ако закупот е договорен на бруто-износ**

Пример: Правното лице “МН” земало во закуп од физичко лице во 2026 година ненаместен деловен простор и договорило **бруто-доход** во износ од 20.000 денари месечно.

1) Данок по одбивка

Пресметка на данокот на бруто-основа

1. Износ на месечен бруто-доход.....	20.000
2. Признати трошоци (20.000 x 10%).....	2.000
3. Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2).....	18.000
4. Даночна стапка.....	10%
5. Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4).....	1.800
6. За исплата (20.000-1.800) - (ред.бр.1 - ред.бр.5).....	18.200

• Даночна основа ако закупот е договорен на нето-износ

Пример: Правното лице “БТ” земало во закуп во 2026 година од физичко лице ненаместен деловен простор и договорило **нето-доход** во износ од 18.200 денари месечно.

Пресметка на данокот на нето-основа

1. Износ на месечен нето-доход.....	18.200
2. Пресметана даночна стапка.....	9.8901%
3. Данок на доход (ред.бр.1 x ред.бр.2).....	1.800
4. Бруто (нето + данок).....	20.000

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 10% од висината на доходот:

Пресметана стапка која се применува на нето-доход

$$\frac{(100 - 10) \times 10}{100 - [(100 - 10) \times 10\%]} = 9,8901\%$$

за опремени станбени и деловни простории, каде нормираните трошоци се 15% од висината на доходот:

Пресметана стапка која се применува на нето-доход

$$\frac{(100 - 15) \times 10}{100 - [(100 - 15) \times 10\%]} = 9,2896\%$$

ПОТВРДУВАЊЕ НА ГОДИШНА ДАНОЧНА ПРИЈАВА

Врз основа на сите податоци за исплатен доход од страна на исплатувачите и за доходот кој сте го оствариле од други физички лица и од странство, во текот на 2026 година, најдоцна до 30 април 2027 година, УЈП ќе изготви и ќе ви достави пополнета Годишна даночна пријава, која може да ја преземете од системот е-Даночни услуги по претходна регистрација на истиот (види страница 4 и 5). Ваша обврска ќе биде истата да ја потврдите или да ја корегирате најдоцна до 31 мај 2027 година.

ОДАНОЧУВАЊЕ СО ДДВ НА ПРИХОДИ ОД ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ

Граѓанинот - физичко лице кој врши стопанска дејност-издавање под закуп на движен и недвижен имот (земјиште, деловни простории, гаражи, простории за одмор и рекреација - викендици, опрема, превозни средства и други видови имот), трајно или повремено независно од целите и резултатите од оваа дејност е и даночен обврзник за цели на ДДВ.

Граѓанинот-физичко лице кој издава станбени објекти и станови кои се користат за станбени цели не врши стопанска дејност која подлежи на оданочување со ДДВ, бидејќи тоа претставува промет кој е ослободен од ДДВ, без право на одбивка на претходен данок.

Регистрирајте се за целите на ДДВ!

Доколку како физичко лице сте оствариле вкупен промет над 2.000.000 денари од издавање под закуп на движен и недвижен имот во текот на годината, имате обврска да се регистрирате за цели на ДДВ најдоцна до 15-ти во месецот кој следи по месецот кога сте го оствариле прометот.

Доколку како физичко лице со склучениот договор на почетокот на издавање под закуп на движен и недвижен имот се предвидува дека ќе остварите вкупен промет над 2.000.000 денари, имате обврска да се регистрирате за цели на ДДВ во рок од 15 дена од почетокот на вршењето на стопанската дејност (од почеток на закупот на земјиште, деловни простории, гаражи, простории за одмор и рекреација - викендици, опрема, превозни средства и други видови имот).

Доколку согласно склучениот договор за закуп сте ја вршеле својата дејност само во еден дел од календарската година, фактичкиот вкупен промет се пресметува на ниво на вкупен промет за целата календарска година.

Севкупниот промет се пресметува на тој начин што се зема вкупниот промет за месеците кога работел даночниот обврзник, се дели со бројот на месеците на работење и се множи со дванаесет при што се добива севкупен годишен промет.

Пример: Доколку склучите договор за закуп на деловен простор со почеток од 01.07.2026 година, а месечната закупнина изнесува 200.000 денари, пресметката за вкупен промет за цели на регистрација за ДДВ е следна:

1. Бруто приход за 6 месеци.....	1.200.000 денари
2. Број на месеци.....	6
3. Месечен Бруто приход (ред.бр.1/ред.број 2).....	200.000 денари
4. Вкупен годишен приход (ред.бр. 3*12).....	2.400.000 денари

Регистрацијата за ДДВ се врши со поднесување на Пријава за регистрација за данок на додадена вредност (образец ДДВ-01), лично до надлежната даночна канцеларија (според седиштето/живеалиштето на даночниот обврзник) или по електронски пат **etax-fl.ujp.gov.mk**

Контакт центар

ул. „11 Октомври“ бр. 27,
1000 Скопје
тел. 0800 33 000; 02/3253 200

Генерална дирекција Скопје

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. „Димитар Илиевски – Мурато“ бр.24-а,
7000 Битола
тел. 047/235 504; факс 047/235 501

Регионална дирекција Прилеп

ул. „Прилепски бранители“ бр.6, 7500 Прилеп
тел. 048/416 284

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 Струмица

ул. „Светозар Марковиќ“ бр.1, 2400 Струмица
тел/факс 034/343 057



www.ujp.gov.mk



info@ujp.gov.mk



kontaktcentar.ujp.gov.mk



etax.ujp.gov.mk



e-ujp.ujp.gov.mk



e-aukcii.ujp.gov.mk