

Република Северна Македонија
Министерство за финансии
УПРАВА ЗА ЈАВНИ ПРИХОДИ



ФЕР ТУРИЗАМ ЗАПОЧНУВА СО ПРИЈАВЕН ДОХОД



СОДРЖИНА

ЗАКУП И ПОДЗАКУП.....3

КОЈ ИМА ОБВРСКА ДА ПРИЈАВИ ДОХОД?.....3

КАКО СЕ ПРИЈАВУВА?.....3

ЗАКУП ПРЕКУ СТРАНСКИ ПЛАТФОРМИ.....4

РОК ЗА ПРИЈАВУВАЊЕ?.....5

РОК ЗА ПЛАЌАЊЕ?.....5

ОДАНОЧУВАЊЕ СО ДДВ НА УСЛУГИ ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ.....10

ФИСКАЛИЗАЦИЈА12

Оваа брошура е наменета за физички лица кои остваруваат доход од закуп и подзакуп на недвижен имот за краткорочно туристичко сместување, односно вршат дејности карактеристични за туристичка сезона. Нејзина цел е да ги информира даночните обврзници за нивната обврска навремено и точно да го пријават остварениот доход и навремено да го платат данокот на личен доход, како и да им обезбеди основни информации за правилно исполнување на даночните обврски.

ЗАКУП И ПОДЗАКУП

КОЈ ИМА ОБВРСКА ДА ПРИЈАВИ ДОХОД?

Оваа обврска се однесува на сите граѓани (закуподавачи) кои остваруваат доход од издавање на недвижен имот, односно станови, вили, викендички, апартмани или соби, вклучително и издавањата преку домашни или странски дигитални платформи како што се:

Airbnb

Booking.com

Facebook

Кајак

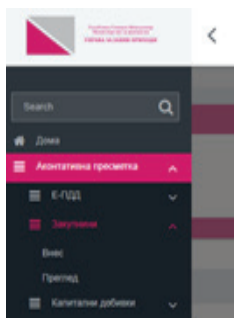
и сите слични медиуми

КАКО СЕ ПРИЈАВУВА?

Пријавувањето на доходот од закуп и подзакуп се врши електронски со поднесување на електронска пресметка преку системот „е-даночни услуги“ односно <https://e-ujp.ujp.gov.mk>

Доколку по прв пат се најавувате на „е-даночни услуги“ (не сте користеле електронски даночни услуги на УЈП) потребно е прво да креирате Ваш кориснички профил <https://e-ujp.ujp.gov.mk/ureg/register.seam>.

По најава на Вашиот профил е-даночни услуги го избирате линкот до системот ПДД.



За доходот остварен по основ на закуп/подзакуп, во случаи кога плаќањето е директно од друго физичко лице (домашно или странско) во готовина или на трансакциска сметка, имате обврска да пополните пресметка за закупнина.

Во пресметката се внесуваат податоци за закуподавачот, закупецот, имотот, приходите и на последната страна се излистани сите претходно внесени податоци за да може да ги прегледате.

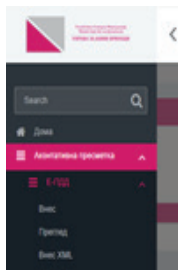
Доколку сите претходно внесени податоци се точни ја креирате пресметката, понатаму потребно е да прикачите документ-доказ за закупот (на пр. договор за закуп или потврда за резервација).

На крај пресметката ја затварате со што се генерира еднократен код за потпишување кој се доставува на Вашата е-пошта.

По потпишување на пресметката со кодот, истата се смета за поднесена во УЈП. Оваа пресметка се разгледува и се одобрува од страна на службено лице од УЈП. По одобрување на пресметката се генерира фолио број со налог за плаќање на данокот (образец ПП53).

ЗАКУП ПРЕКУ СТРАНКИ ПЛАТФОРМИ

Доколку издавањето (закупот) е преку некоја од странските платформи како што се **AirBnb, Booking.com, Facebook, Kiwi** и други, за кои плаќањето на закуп/подзакуп е од странство, во странска валута, во тој случај за вака остварениот доход од странство имате обврска да доставите аконтативна пресметка е-ПДД.



Во пресметката се внесуваат податоци за периодот на издавање, податок за земја во која е резидент исплатувачот, односно од каде е плаќањето (овој податок е видлив на изводите од деловните банки), Вид на доход Т6. Доход од закуп и подзакуп и Подвид на доход S6.1./ S6.2, датум на прилив (датумот кога е остварен доходот), валута (доколку надоместокот е исплатен во странска валута) и износ во странска валута.

Вид на доход	Подвид на доход
Т6. Доход од закуп и подзакуп	S6.1. Доход од закуп и подзакуп, освен од издавање на опремени стамбени и деловни простории S6.2. Доход од закуп и подзакуп на опремени стамбени и деловни простории

По креирање на пресметката потребно е да се прикачат документи со кои физичкото лице документираше ќе ги докаже податоците наведени во пресметката (потврда за резервација и плаќањето).

По затворање на пресметката се генерира еднократен код за потпишување на пресметката. По поднесување на пресметката, истата ја одобрува службено лице на УЈП, по што се генерира фолио број со налог за плаќање.

Постапката за пријавување и плаќање на данок од закуп/подзакуп е објаснета во видеото со наслов: „*Како да пријавиш и платиш данок од закуп/подзакуп / Чекор по чекор*“ достапно на следниот линк:

<https://www.youtube.com/watch?v=jiNYmAtlkAs>

РОК ЗА ПРИЈАВУВАЊЕ?

За доход остварен од издавање имот под закуп и подзакуп на физички лица во случаи кога времетраењето на закупот е пократко од 31 ден во еден месец, до 10-ти во месецот кој следи по месецот на издавање.

Во случај на исплата од странските платформи до 10-ти во месецот кој следи по месецот на исплатата.

РОК ЗА ПЛАЌАЊЕ?

Аконтацијата на данокот на доход утврден во одобрените пресметки мора да се плати најдоцна до 15-ти во месецот за претходниот месец.

На која основа се пресметува 10% данок на личен доход?

Данокот на личен доход се пресметува на бруто остварениот доходот намален за следните нормирани трошоци:

- **10%** од износот за неопремен простор
- **15%** од износот за опремен простор.

Даночна стапка за данок на личен доход 10%

Пример 1: Физичко лице од Охрид издава викендица на два спрата. Првиот спрат е ненаместен (неопремен) и го издава за едно ноќевање во месец јуни на студент.

Вториот спрат има една соба и еден апартман кои се опремени. Апартманот со 4 легла се издава за 7 ноќи во месец јуни на семејство од Холандија, а собата со 2 легла се издава за 3 ноќи исто така во јуни на семејство од Битола.

Износот на закупнина за едно ноќевање за собата со две легла и неопремениот спрат е 6.000 денари, а за апартманот е 10.000 денари. Закупнината е платена во готовина.

Физичко лице од Охрид издава викендица на два спрата. Првиот спрат е ненаместен (неопремен) и го издава за едно ноќевање во месец јули на студент.

Вториот спрат има една соба и еден апартман кои се опремени. Апартманот со 4 легла се издава за 7 ноќи во месец јуни на семејство од Холандија, а собата со 2 легла се издава за 3 ноќи исто така во јуни на семејство од Битола.

Износот на закупнина за едно ноќевање за собата со две легла и неопремениот спрат е 6.000 денари, а за апартманот е 10.000 денари. Закупнината е платена во готовина.

Закуподавачот има обврска најдоцна до 10.07.2026 година преку својот кориснички профил на системот е-даночни услуги да достави две посебни пресметки за закуп за апартманот и за опремената соба кои ги издал во месец јуни. Во пресметката, во делот на податоци за закупецот се внесуваат податоци за физичкото лице кое ја направило резервацијата (носителот на резервацијата). Како прилог кон пресметките закуподавачот потребно е да достави и докази кои ги потврдуваат резервациите (книга за гости, е-пошта за резервација и сл.).

Пресметка на данокот на личен доход за апартманот кој се издава за 7 ноќи во месец јуни на семејство од Холандија за кој закупнината за едно ноќевање е 10.000 денари.	Износ
Износ на бруто остварен доход	70.000
Признати трошоци (70.000x 15%)	10.500
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2)	59.500
Даночна стапка	10%
Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4)	5.950
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)	64.050

Утврдениот данок во одобрената пресметка од УЈП од 5.950 денари закуподавачот има обврска да го плати најдоцна до 15.07.2026 година со користење на образец ПП53 (односно фолио бројот доделен од УЈП).

Пресметка на данокот на личен доход за собата, за 3 ноќи која се издава во јуни на семејство од Битола, за која закупнината за едно ноќевање е 6.000 денари.	Износ
Износ на бруто остварен доход	18.000
Признати трошоци (18.000x 15%)	2.700
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2)	15.300
Даночна стапка	10%
Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4)	1.530
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)	16.470

Утврдениот данок во одобрената пресметка од УЈП од 1.530 денари закуподавачот има обврска да го плати најдоцна до 15.07.2026 година со користење на образец ПП53 (односно фолио бројот доделен од УЈП).

Закупот за неопремениот спрат од месец јули, закуподавачот има обврска да достави пресметка за закуп до 10.08.2026 година.

Пресметка на данокот на личен доход за неопремениот спрат издаден под закуп на едно ноќевање во месец јули за кој износот на закупнина е 6.000 денари.

Пресметка на данокот на личен доход за неопремениот спрат издаден под закуп на едно ноќевање во месец јули за кој износот на закупнина е 6.000 денари.		Износ
Износ на бруто остварен доход		6.000
Признати трошоци (6.000 x 10%)		2.700
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2)		15.300
Даночна стапка		10%
Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4)		540
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)		5.460

Утврдениот данок во одобрената пресметка од УЈП од 510 денари закуподавачот има обврска да го плати најдоцна до 15.08.2026 година со користење на образец ПП53 (односно фолио бројот доделен од УЈП).

Пример 2: Физичко лице од Охрид издава наместена викендица на туристи од Македонија за три ноќевања во месец јуни, од 06-08.06.2026 година. Износот на закупнина за едно ноќевање е 2.000 денари. Закуподавецот, истата ја има издадено и преку странската платформа AirBnB за 6 ноќевања, во период од 11-16.06.2026 на семејство од Франција. Износот на закупнината е 40 евра од ноќевање и е исплатена преку платформата (земја во која е резидент исплатителот AirBnB е Велика Британија) на трансакциската сметка на закуподавачот на 10.06.2026 година.

Закуподавачот има обврска најдоцна до 10.07.2026 година преку својот кориснички профил на системот е-даночни услуги, во делот „Закупнини“ да поднесе пресметка за закупнината платена од туристите од Македонија. Во пресметката во податоци за закупецот внесува податок за физичкото лице кое ја направило резервацијата (носителот на резервацијата).

Пресметка на данок на личен доход	Износ
Износ на бруто остварен доход	6.000
Признати трошоци (6.000 x 15%)	900
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2)	5.100
Даночна стапка	10%
Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4)	510
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)	5.490

Утврдениот данок во одобрената пресметка од УЈП од 510 денари, закуподавачот има обврска да го плати најдоцна до 15.07.2026 година со користење на образец ПП53 (односно фолио бројот доделен од УЈП).

За доходот по основ на закуп преку странската платформа AirBnB закуподавачот има обврска да достави аконтативна пресметка е -ПДД најдоцна до 10.07.2026 година.

Во пресметката потребно е да се внесат податоци за периодот на издавање од 11-16.06.2026, податок за земја во која е резидент исплатувачот (AirBnB), односно Велика Британија, Вид на доход Т6. Доход од закуп и подзакуп и Подвид на доход S6.2. Доход од закуп и подзакуп на опремени стамбени и деловни простории, дата на прилив (10.06.2026), валута (избира евра), износ во странска валута (6*40=240) кој системот автоматски го конвертира во денари по среден курс на Народна банка на денот на приливот на средствата односно 10.06.2026 година.

По креирање на пресметката потребно е да се прикачат задолжителни документи со кои физичкото лице документирано ќе ги докаже податоците наведени во пресметката (потврда за резервација и плаќањето).

Пресметката ја затвара со еднократен код за потпишување.

Пресметка на данок на личен доход	Износ
Износ на бруто остварен доход	14.760
Признати трошоци (6.000 x 15%)	2.214
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2)	12.546
Даночна стапка	10%
Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4)	1.254
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)	13.506

Утврдениот данок во одобрената пресметка од УЈП од 1.254 денари закуподавачот има обврска да го плати најдоцна до 15.07.2026 година со користење на образец ПП53 (односно фолио бројот доделен од УЈП).

Пример 3: Физичко лице издава опремен стан за краток престој во Скопје преку платформата Booking.com на две лица од Србија. Износот за закуп на станот за едно ноќевање е 35 евра. Станот е издаден за период од 01.- 04.07.2026 година.

Закупнината на закуподавачот му е исплатена во готовина на 01.07.2026 година.

Физичкото лице-закуподавачот има обврска да се најави на својот кориснички профил на системот е-даночни услуги, во делот „Закупнини“ и да поднесе пресметка најдоцна до 10-ти август 2026 година. Во првата страна од пресметката внесува податоци за закуподавачот, период на издавање од 01-04.07.2026 година. На втората страна се внесуваат податоци за закупецот, се избира странско физичко лице и се внесува број на пасош. На третата страна се внесуваат податоци за имотот, односно улица, број, квадратура, катастарска општина и парцела. На четвртата страна се внесуваат податоци за доходот, односно вкупно 8.610 денари ($4 \times 35 = 140$ евра/ $140 \times 61,5 = 8610$ денари) и во делот за начинот на плаќање на данокот се избира еднократно.

Пресметка на данок на личен доход	Износ
Износ на бруто остварен доход	8.610
Признати трошоци ($8.610 \times 15\%$)	1.291
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.2)	7.319
Даночна стапка	10%
Данок на доход (ред.бр.3 x ред.бр.4)	731
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)	7.879

По одобрување на пресметката од страна на службено лице од УЈП, утврдениот данок во пресметката физичкото лице има обврска да го плати до 15-ти август 2026 година со користење на образец ПП53 (односно фолио бројот доделен од УЈП).

НАПОМЕНА: Ова се само примери кои имаат за цел е да Ви го појаснат начинот на утврдување на даночна основа и пресметка за данокот на личен доход. Во електронската пресметка за Закупнини, односно е-ПДД ги внесувате само податоците поврзани со закупот/подзакупот, врз основа на кои системот сам прави пресметка за даночната основа пред оданочување и пресметка за данокот на личен доход.

ОДАНОЧУВАЊЕ СО ДДВ НА УСЛУГИ ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ИМОТ

Физичко лице кое издава под закуп/подзакуп недвижен имот, за кратко туристичко сместување, односно кое издава соби, апартмани, простории за одмор и рекреација (викендици) и друг недвижен имот врши оданочива стопанска дејност.

Како оданочива стопанска дејност се смета и издавањето под закуп/подзакуп на недвижен имот преку домашни или странски дигитални платформи како што се **AirBnb, Booking.com, Facebook, Кajak** и други.

Доколку физичкото лице, оствари вкупен промет над 2.000.000 денари од вршење на стопанска дејност оданочива за целите на ДДВ, има обврска да се регистрира за цели на ДДВ најдоцна до 15-ти во месецот кој следи по месецот кога го остварил прометот. Во вкупен промет за регистрација за ДДВ влегува износот на остварениот нето доход и износот на данокот на личен доход. Во вкупниот промет за регистрација за целите на ДДВ влегуваат приходите остварени врз основа на вршење на стопанска дејност, како што се приходите остварени од издавање под закуп на деловен простор, приходите остварени од издавање под закуп на недвижен имот за краток престој, дејностите на вештаци и стечајни управници, приходи од земјоделска дејност, приходите остварени врз основа на договор на дело, приходите остварени од авторски договори и права од индустриска сопственост, приходите по основ на членување во надзорен одбор и сл

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 живеалиштето на физичкото лице) или по електронски пат преку etax-fl.ujp.gov.mk.

Пример 4: Физичко лице-ДДВ обврзник издава апартман за краток престој во Охрид преку платформата Booking.com, при што износот за закуп на апартманот за едно ноќевање е 35евра и истата му е исплатена од странство преку платформата на 30.06.2026 година. Апартманот го издава за период од 01.-04.07.2026 година.

Физичкото лице има обврска да се најави на својот кориснички профил на системот е-даночни услуги, и да поднесе аконтативна пресметка е-ПДД најдоцна до 10.07.2026 година.

Во пресметката потребно е да се внесат податоци за периодот на издавање, податок за земја во која е резидент исплатувачот (овој податок го има на изводот од банка), Вид на доход Т6. Доход од закуп и подзакуп и Подвид на доход S6.2.

Доход од закуп и подзакуп на опремени стамбени и деловни простории, дата на прилив (30.06.2026), валута (избира евра), износ во странска валута ($4 \times 35 = 140$) кој системот автоматски го конвертира во денари по среден курс на Народна банка на денот на приливот на средствата.

По креирање на пресметката потребно е да се прикачат задолжителни документи со кои физичкото лице документирано ќе ги докаже податоците наведени во пресметката (потврда за резервација и плаќањето). Пресметката се затвара со потпишување со еднокретен код.

Пресметката на данокот на личен доход со вклучен ДДВ	Износ
Износ на бруто остварен доход	8.610
Износ на пресметан ДДВ од 5 %	431
Признати трошоци ($8.610 \times 15\%$)	1.291
Даночна основа (ред.бр.1 – ред.бр.3)	7.319
ДЛД даночна стапка	10%
Данок на доход (ред.бр.4 x ред.бр.5)	731
Нето износ кој останува на граѓанинот (ред.бр.1 - ред.бр.5)	7.879
Вкупен износ кој треба да се наплати од закупопримачот (ред.бр.1+ред.бр.2)	9. 041

Физичките лица регистрирани за цели на данокот на додадена вредност, пресметаниот данок на додадена вредност должни се за секој даночен период, да го пријават со поднесување на ДДВ-04 пријава.

ДДВ-04 пријавата се доставува електронски преку системот е-даноци, во рок од 25 дена по истекот на даночниот период. Даночниот обврзник сам го пресметува данокот на додадена вредност во ДДВ-04 пријавата и има обврска да го плати најдоцна во рок од 25 дена по истекот на даночниот период.

ФИСКАЛИЗАЦИЈА

Обврската да се воведи и користи одобрен фискален систем на опрема за регистрирање на готовински плаќања не се однесува на физички лица кои остваруваат доход од закуп и подзакуп на недвижен имот.

Придобивки

Пријавувањето на доходот од закуп и подзакуп значи фер услови за сите даночни обврзници кои се даватели на сместување, а во исто време и заштита од нелојална конкуренција. Со плаќањето на данокот на личен доход се придонесува за развојот на туризмот и за обезбедување покривителни јавни услуги за сите граѓани.

КОРИСНИ ИНФОРМАЦИИ

На веб-страницата на УЈП објавени се:

- [Брошура за оданочување на доход од закуп и подзакуп](#)
- [Брошура за регистрација, пријавување и плаќање на данокот на додадена вредност](#)
- [Најчесто поставувани прашања за закуп и подзакуп на недвижен имот](#)
- [Калкулатор за пресметка на данок на личен доход од закупнина и подзакуп на недвижен имот кој се издава од физичко лице на физичко лице](#)

Контакт и поддршка

За сите дополнителни прашања и корисни информации, граѓаните можат да се обратат во Контакт центарот или во Регионалните дирекции и Даночните одделенија на УЈП:

- Е-пошта: Info@ujp.gov.mk
- Фиксен телефон: 0800 33 000
- Мобилен телефон: 02 3253 200

Со фер пријавување на приходи се создаваат еднакви можности за сите!



УПРАВА ЗА ЈАВНИ ПРИХОДИ

Бул. „Кузман Јосифовски - Питу“ бр.1, 1000 Скопје

е-пошта: info@ujp.gov.mk

Инфо центар 0800 33 000; 02/3253 200

www.ujp.gov.mk