немачка
сарадња
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Република Србија
Министарство финансија
Пореска управа

ПОРЕСКИ ИНФОРМАТОР

ПОРЕЗ НА КАПИТАЛНЕ ДОБИТКЕ КОД ПРЕНОСА СТВАРНИХ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

ЈУН 2018.

ВАШ ПОРЕЗНИК

Sprovedeno od strane:

giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Садржај

Ко је обвезник пореза на капиталне добитке? 4
Одређивање капиталног добитка и губитка 5
Утврђивање продајне цене 6
Утврђивање набавне цене 7
Пореска основица и пореска стопа 8
Право на пореско ослобођење 9
Шта се подразумева под решавањем стамбеног питања? 10
Када се не плаћа порез на капитални добитак? 13
Пребијање капиталних добитака и капиталних губитака 14
Настанак пореске обавезе и подношење пореске пријаве 15
Начин утврђивања и плаћање пореза на капиталне добитке 17
Правни оквир 18

Република Србија
Министарство финансија
Пореска управа

Поштовани порески обвезници,

Увођењем квалитетнијих и савременијих услуга Пореска управа омогућава једноставнији начин приступа информацијама и подстиче добровољно поштовање пореских прописа.

Кроз унапређен приступ пружања услуга Пореска управа жели да побољша односе са пореским обвезницима и пружи широк спектар услуга путем брзих и тачних информација.

Осавремењавање Пореске управе унапређењем пословних процеса уз подстицање и едукацију, обезбедиће да порески обвезници боље разумеју своја права и обавезе чиме се подиже ниво добровољног поштовања пореских прописа.

Директор
Пореске управе
Драгана Марковић

Ко је обвезник пореза на капиталне добитке?

Уколико сте као **физичко лице** или **предузетник који је у систему паушалног опорезивања** извршили **пренос права на непокретностима** (продали непокретност) и уколико је **продајна цена** те непокретности **виша од њене набавне цене** обвезник сте пореза на **капитални добитак**. У противном, уколико је **набавна цена** непокретности **виша од продајне** у питању је **капитални губитак** и нисте обвезник пореза.

У случају када сте **нерезидент** Републике Србије и **остварили сте капитални добитак** продајом непокретности **на територији Републике Србије**, начин опорезивања и плаћања пореза на капиталне добитке зависи од тога да ли Република Србија има са вашом земљом закључен **Уговор о избегавању двоструког опорезивања**.

Наиме, **ако сте продавац непокретности** и резидент државе са којом Република Србија **има закључен Уговор о избегавању двоструког опорезивања**, и поседујете **доказ о резидентности** у тој држави, приходи по основу капиталних добитака опорезују се у складу са **Уговором**.

Одређивање капиталног добитка и губитка

Капитални добитак представља **позитивну разлику** између **продајне цене** непокретности и **набавне цене**, што представља **пореску основицу** за обрачун пореза на капиталне добитке.

Капитални губитак представља **негативну разлику** између **продајне и набавне цене** непокретности.

Пореска стопа за порез на капитални добитак износи **15%**.

Утврђивање продајне цене

За сврху одређивања капиталног добитка **продајном ценом** се сматра **уговорена цена**, односно **тржишна цена**, без пореза на пренос апсолутних права, коју **утврђује надлежни порески орган**, ако оцени да је уговорена цена нижа од тржишне.

Код преноса права путем **размене за друго право**, продајном ценом се сматра **тржишна цена права** које се **даје** у размену. Пренос права путем размене, у погледу утврђивања капиталног добитка, третира се као **две размене**, што значи да су **оба учесника** у размени **обвезници пореза на капитални добитак**, уколико се он у размени оствари.

Утврђивање набавне цене

Набавном ценом се сматра цена по којој сте **стекли непокретност** из уговора.

Када продајете непокретност коју сте **сами изградили**, набавну цену чини **износ трошкова изградње**. Трошкове **документујете рачунима о набавци робе и вршењу услуга** везаних за изградњу, као и **доказе** да је по истим рачунима **извршено плаћање**. Ту набавну цену **ревалоризујете годишњим индексом потрошачких цена**, према подацима републичког органа надлежног за послове статистике за сваку годину почевши **од 1. јануара** године **која следи години** у којој је извршено улагање до дана продаје.

Уколико **не докажете износ трошкова изградње**, **набавну цену чини тржишна цена** непокретности која је узета или могла бити узета као **основица пореза на имовину** у години **настанка обавезе** по основу **пореза на имовину**.

Када **продајете непокретност** коју сте **добили на поклон** или **наслеђем**, набавном ценом сматра се **цена по којој је поклонодавац**, односно оставилац **стекао то право**, а ако **не може да се утврди та цена** онда њихова **тржишна вредност у моменту стицања тог права**, од стране поклонодавца, односно оставиоца, утврђена од стране надлежног пореског органа.

Уколико сте непокретност стекли **уговором о доживотном издржавању**, набавном ценом сматра се тржишна цена која је узета или би могла бити узета као основица пореза на пренос апсолутних права у моменту његовог стицања од стране обвезника.

Уколико сте непокретност стекли од поклонодавца, односно оставиоца који је то право стекао **пре 24. јануара 1994. године**, набавну цену утврдиће надлежни порески орган према **тржишној вредности те непокретности**, на дан 24. јануар 1994. године.

Пореска основица и пореска стопа

Пореску основицу пореза на капитални добитак представља разлика **између продајне и усклађене набавне цене** непокретности.

Стопа пореза на капитални добитак износи **15%.**

15%

Право на пореско ослобођење

Право на **пореско ослобођење можете остварити** уколико средства остварена продајом непокретности **у року од 90 дана уложите** у решавање **свог стамбеног питања** или стамбеног питања **чланова своје породице**. У супротном, **имате обавезу** плаћања пореза на **капитални добитак**. Међутим, ако **средства остварена продајом** непокретности уложите **у року од 12 месеци** у решавање **свог стамбеног питања**, односно **стамбеног питања чланова своје породице**, односно породичног домаћинства и **платили сте порез на капитални добитак** имате право на **повраћај плаћеног пореза.**

У наведеном случају **подносите захтев за повраћај** средстава надлежној филијали према месту свог пребивалишта, односно боравишта.

Уколико **уложите само део средстава** остварених продајом непокретности пореска обавеза вам се **сразмерно умањује**.

Шта се подразумева под решавањем стамбеног питања?

Под решавањем стамбеног питања, **сматра се**:

1) **куповина или изградња** стана, односно породичне стамбене зграде за обвезника или члана његове породице, односно домаћинства који нема решено стамбено питање (подстанар, станује код својих родитеља или родитеља брачног друга, има неодговарајући стан по површини или по структури и др.);

2) **куповина или изградња стана** за обвезника или члана његове породице, односно домаћинства, **којом се побољшавају услови становања** (промена локације, бољи квалитет стана или стамбене зграде у којој се налази стан и сл.);

3) **куповина или изградња две или више стамбених јединица** у функцији раздвајања, односно цепања домаћинства (одвајање деце од родитеља, развод брака, решавање сувласничких односа и др.);

4) **куповина или изградња једне стамбене јединице**, уместо две или више јединица, ради спајања домаћинства (родитељи и деца, лица која су склопила брак и др.);

5) **размена станова**;

6) **претварање заједничких просторија** зграде у стамбену јединицу, надзиђивање, доградња, реконструкција, адаптација и сл.;

7) **други одговарајући начин** решавања стамбеног питања.

Право на пореско ослобођење, **можете остварити**:

- за самца - **до 45 m2**;
- за сваког наредног члана породичног домаћинства - још **по 20 m2**.

*За остваривање права на пореско ослобођење за вас и члана ваше породице, **потребни су вам следећи докази**:

- **уговор о куповини другог стана**, оверен од стране **јавног бележника,**
- **уговори о градњи** (са грађевинском дозволом и другом документацијом),
- **фактуре, односно рачуни** о набавци материјала, и докази да је по истим извршено плаћање,
- **оверене писмене изјаве** обвезника, односно члана његове породице или домаћинства,
- **као и друга доказна средства**, којима се утврђује да су средства остварена продајом непокретности уложена у решавање стамбеног питања.

* У случају када решавате стамбено питање члана своје породице или домаћинства, поред напред наведених доказа подносите и доказе из којих се **неспорно може утврдити да средствима која сте остварили продајом** непокретности **решавате стамбено питање** члана породице, односно домаћинства, а то су:

- **уговор о поклону, оверена писмена изјава и сл.**

- као и доказ да члан породице, односно домаћинства по том основу **стиче право својине** или друго стварно право **на непокретности на своје име**.

Уколико у решавање свог стамбеног питања **уложите средства** остварена продајом непокретности **која су већа од тржишне вредности** стамбене површине за коју се може остварити **пореско ослобођење** од плаћања пореза на **капитални добитак**, ослобођење остварујете **сразмерно** односу **између** средстава остварених **продајом непокретности и тржишне вредности** одговарајуће стамбене површине.

Тржишну вредност одговарајуће стамбене површине **утврдиће надлежни порески орган** према месту где се налази непокретност којом се решава стамбено питање.

* У случају када у решавање свог стамбеног питања **уложите само део средстава** остварених продајом непокретности **пореска обавеза** по основу пореза на капитални добитак **ће вам се сразмерно умањити**.

Када се не плаћа порез на капитални добитак?

Капиталним добитком се **неће сматрати** разлика коју сте остварили продајом непокретности:

- коју сте стекли **наслеђем у првом наследном реду** (први наследни ред чине оставиочеви потомци и његов брачни друг);
- када се пренос права **врши између брачних другова и крвних сродника у правој линији**. Крвно сродство је однос између два лица настало рођењем једног од другог или два лица која потичу (непосредно или посредно) од заједничког претка. Праву линију образују сродници који узастопно произилазе један од другог. Она може бити силазна - нисходна (син, унук, праунук итд.) или узлазна - усходна (отац, деда, прадеда итд.) или истовремено и силазна и узлазна што зависи од места посматрања (на пример: за чукунбабу су њени потомци у нисходној линији: ћерка, унука, праунука, чукунунука итд., док су за чукунунуку сродници у усходној линији: мајка, баба, прабаба, чукунбаба итд);
- када се пренос врши **између разведених брачних другова**, а у непосредној је вези са разводом брака и
- када продајете непокретност коју сте пре продаје **имали у свом власништву непрекидно најмање десет година.**

Под датумом од када имате непокретност у свом власништву подразумева се **датум од када сте стекли ту непокретност.**

У свим напред наведеним случајевима сматра се **да не остварујете капитални добитак** приликом продаје некретнине.

Пребијање капиталних добитака и капиталних губитака

Уколико сте остварили капитални губитак продајом непокретности, **можете извршити пребијање са капиталним добитком** оствареним продајом другог права, удела или хартије од вредности.

Ако се и после пребијања искаже капитални губитак, **допуштено је његово пребијање у наредних пет година** (у које се урачунава и година у којој је остварен првобитни капитални губитак у вези са којим се врши пребијање са капиталним добитком) на рачун будућих капиталних добитака.

Настанак пореске обавезе и подношење пореске пријаве

Уколико **у току године** извршите **пренос права** по основу којег може настати капитални добитак или губитак, дужни сте да **поднесете пореску пријаву за утврђивање пореза на капиталне добитке**, надлежној филијали Пореске управе, у **року од 30 дана** од када сте остварили или започели остваривање прихода по основу преноса стварних права на непокретностима.

Подносилац пријаве је **продавац непокретности,** обвезник пореза на капитални добитак.

Пореска пријава се подноси на **обрасцу ППДГ-3Р,** пореска пријава за утврђивање пореза на капиталне добитке, у којој попуњавате **део 1**.- Подаци о пријави **део 2**.- Подаци о пореском обвезнику, **део 3.**- Подаци за утврђивање пореза код преноса права, **део 5** - Подаци од значаја за остваривање права на пореско ослобођење код улагања средстава за решавање стамбеног питања обвезника, **део 6**- Подаци од значаја за остваривање права на пореско ослобођење код улагања средстава за решавање стамбеног питања обвезникове породице, односно чланова домаћинства, **део 7** - Подаци о капиталним губицима, **део 8** - Подаци о доказима који се подносе уз пријаву.

Пореска пријава **ППДГ-3Р подноси се у електронском облику** преко портала Пореске управе **еПорези**, у ком случају је неопходно да подносилац поседује квалификовани **електронски сертификат** са чипом издатим од стране једног од сертификационог тела у Републици Србији.

У исту сврху се могу користити и **интернет киосци** који постоје у свим филијалама Пореске управе.

Приликом подношења пријаве у електронском облику пратећа документација се скенира и доставља уз пријаву електронским путем.

Пореска пријава може се поднети и у **папирном облику** непосредно или путем поште надлежној филијали Пореске управе, са прилогом пратеће документације. Надлежност филијале Пореске управе за резидентног пореског обвезника се одређује према месту његовог пребивалишта, односно боравишта, а за нерезидентног обвезника према месту остваривања прихода, односно према месту његовог боравишта.

Уз пореску пријаву подносите и:

- **уговор** којим је пренето право својине (уговор о купопродаји, уговор о замени непокретности, уговор о поклону, уговор о доживотном издржавању, који су оверени код јавног бележника),
- **доказ о власништву** – стицању права продавца на предметној непокретности (уговор о откупу, уговор о купопродаји, уговор о поклону, уговор о доживотном издржавању, решење о наслеђивању, судска пресуда или грађевинска и употребна дозвола).

Начин утврђивања и плаћање пореза на капиталне добитке

Порез на капиталне добитке **утврђује се решењем надлежног пореског органа** на основу података из пореске пријаве и документације уз пореску пријаву. Ако не поднесете пореску пријаву подлежете пореским прекршајима, а пореску обавезу утврдиће вам надлежни порески орган према подацима са којима располаже.

Обавеза пореза на капитални добитак **плаћа се у року од 15 дана** од дана достављања решења продавцу, обвезнику пореза на капиталне добитке.

Право на **пореско ослобођење** утврђује се **решењем надлежног пореског органа** на основу документације о решавању стамбеног питања, коју сте приложили уз пореску пријаву.

Повраћај плаћеног пореза на капиталне добитке остварује се **на ваш захтев**, уз који је приложена документација о решавању стамбеног питања.

Правни оквир

Сва документа можете пронаћи на интернет страници Пореске управе – www.purs.gov.rs

⇒ Закон о пореском поступку и пореској администрацији („Службени гласник РС“, бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 91/15-аутентично тумачење, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18)

⇒ Закон о порезу на доходак грађана („Службени гласник РС“, бр. 24/2001, 80/2002, 80/2002 - др.закон 135/2004, 62/2006, 65/2006 - испр., 31/2009, 44/2009, 18/2010, 50/2011, 91/2011 - одлука УС, 7/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 114/2012 - одлука УС, 8/2013 - усклађени дин. изн., 47/2013, 48/2013 - исп., 108/2013, 6/2014 - усклађени дин. изн, 57/2014, 68/2014 - др. закон, 5/2015 - усклађени дин. изн., 112/2015, 5/2016 - усклађени дин. изн., 7/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017 и 7/2018 - усклађени дин. изн.)

⇒ Правилник о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на доходак грађана који се плаћа по решењу („Службени гласник РС“ бр. 90/2017, 38/2018)

⇒ Правилник о критеријумима за остваривање права на ослобођење плаћања пореза на капиталне добитке („Службени гласник РС“ бр. 38/01)

⇒ Упуство за подношење пореске пријаве за утврђивање пореза на капиталне добитке на обрасцу ППДГ-3Р (децембар 2017. године)

За све информације у надлежности Пореске управе можете се обратити Контакт центру на бројеве телефона

0700-700-007
и
011-33-10-111

или **путем електронске поште** попуњавањем обрасца на сајту Пореске управе у делу Контакт центар/Поставите питање.

Уколико желите да се консултујете у вези са вашим пореским правима и обавезама, посетите један од шалтера **„ВАШ ПОРЕЗНИК“** у филијалама Пореске управе.

Све обрасце пореских пријава, све пореске прописе и документа, можете пронаћи на интернет адреси Пореске управе

www.purs.gov.rs