

ПОСЛОВНИ САВЕТНИК

ЧАСОПИС ЗА РАЧУНОВОДСТВО, ФИНАНСИЈЕ И ПОРЕЗЕ

новембар 2025 / број 107

11/2025





Србија - Златибор, водопад Гостиље



Дивна вода стиже до нас право са извора у најкраћем могућем року. Кад је пијемо, осећамо се као да стојимо у најлепшој природи, док се у позадини чује тихи жубор, који смирује и опоравља. Дивна вода нас поново повезује са природом, али и са нама самима.

Све Дивна воде су висококвалитетне и извиру на местима нетакнуте природе. Изворног квалитета и свеже, доспевају у чашу Корисника после само неколико дана од пуњења на извору. Могу се конзумирати свакодневно и у неограниченим количинама.

Свака од њих је другачија и на неки посебан начин благотворно делује на људски организам.

Претплатите се на неки од наших повољних пакета за правна лица или домаћинства и уживајте у здравој и свежој води на послу или код куће!

www.divnavoda.rs

ЦЕНТАР ЗА ВРГУ О ДИВНИМ КОРИСНИЦИМА
 0800 111 111

ПОСЛОВНИ САВЕТНИК

ISSN 2560-3221

Година IX, број 107,
НОВЕМБАР 2025.

Оснивач и издавач:

ИНГ-ПРО

Издавачко-графичко д.о.о.
Београд, Веле Нигринове 16а

За оснивача и издавача:

Горан Грчић и Владимир Здјелар

Главни и одговорни уредник:

Др Маријана Жиравац Младеновић

Аутори чланака у овом броју су:

мр Андријана Ивић, саветник за
порезе и рачуноводство у редакцији
часописа „Пословни саветник“;

мр Жељко Албанезе;

Јована Јовановић, адвокат;

др Маријана Жиравац Младеновић,
главни и одговорни уредник часописа
„Пословни саветник“;

дипл. екон. Тања Ђелкапић,
самостални саветник у Министарству
финансија.

Технички уредник:

Милена Станковић

Лектура:

Милица Радованчев

Графичка припрема:

Мирослав Арамбашић

Штампа:

Марго-арт, Београд

Редакција:

Веле Нигринове 16а, 11000 Београд
тел: +381 11 2836 890
факс: +381 11 2836 474
имејл: urednik@ingpro.rs

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд
657

ПОСЛОВНИ саветник : часопис за
рачуноводство, финансије и порезе / главни
и одговорни уредник Маријана Жиравац
Младеновић. - Год. 1, бр. 1 (јан. 2017)- . -
Београд : ИНГ-ПРО, 2017- (Београд : Digital
art). - 30 cm

Месечно. - Друго издање на другом
медјуму:

Пословни саветник (Online) = ISSN 2560-
3825

ISSN 2560-3221 = Пословни саветник
COBISS.SR-ID 228469260

Часопис можете поручити телефоном:
011/2836-820, 2836-821, 2836-822
или имејлом: office@ingpro.rs

Уводна реч уредника

Јесен је увелико расхладила дане, па Милутин јутарњу кафу не пије напољу, већ уз топао радијатор, с Марицом. Јутрос је Марица посебно тиха, не проговара, само повремено испусти уздах. Не издржава више Милутин тишину, па је упита шта је мучи, а она одговори: „Ма, имам једног новог клијента, младог ИТ-евца, који изгледа одлично комуницира с тим својим кодовима, али кад дође код мене, ништа га живо не разумем. Сад треба да дође, да ми доне-се документацију за књижење, а ја се већ презнојавам.

„То су ти, Марице, ове нове генерације, чудним речником ба-ратају, али ти њему лепо тражи да преведе на српски. Ниси ти ма-трикс, па да мораш и тај његов измишљени језик да разумеш. Баш ћу да сачекам да дође, да га видим и чујем, па онда одох у канал да радим.”

Уто се, уместо звона на вратима, зачу Благојев лавез. Марица изађе у сусрет младићу: „Добро јутро, Дане, стигли сте с докумен-тацијом за књижење?”

„Јесам! Све сам средио у један фасциклајзер.”

Марица размени збуњен поглед с Милутином: „У један... шта?”

„Па, фасциклајзер. То је кад фасцикла и органајзер мерцирају.”

Отвори Марица фасциклу: „Дане, ово су обични рачуни и фи-скални рачуни, требају ми још примљене и издате е-фактуре.”

Дане окрену екран телефона ка њој: „Добро, ево и е-фактура.”

Марица поче да се презнојава: „Ово нису е-фактуре већ снимци екрана, доставите ми их у ПДФ-у.”

„Па, електронски су!”

„А моји живци нису ни пањеви, а ни електронски!”

Дане скрену разговор у другом смеру: „А кад предајемо ПДВ пријаву?”

„Рок је сутра.”

„А може ли прекосутра?”

„Може, како не, али онда уз казну за прекршај!”

Дане подиже кафу коју је донео: „Имам још једно питање – да ли ову кафу могу да тражим као трошак?”

Марица видно изнервирана одговори: „Ако сте је сами са собом попили – не, али ако сам је ја попила на састанку с вама – да. И што је најважније, бар смо обоје будни.”

„Значи, шта ми је чинити?”

„Пошаљите ми стварне е-фактуре и немојте више да долазите с ’фасциклајзером.’”

„Договорено. А можда региструјем и жиг за тај назив!”

Марица помисли на признавање тог жига као нематеријалне имовине, па поче да се чеше по коси, узнемирена од неизвесно-сти коју носи будућа сарадња с овим маштовитим човеком. Благоје поче да лаје на тај Маричин покрет, па се Дане придиже и изађе из канцеларије с празним фасциклајзером под мишком.

Вири Милутин иза штока од врата и смеје се: „Следећи пут кад дође, на твом месту обновио бих мало латински да можеш да му парираш, Маре.”

Марица љутито прострели Милутина јер је, као и обично, он за све крив.

Magna res est vocis et silentii tempora nosse.

(Велика је ствар знати право време за говор и ћутање.)

ЕЛЕКТРОНСКО ФАКТУРИСАЊЕ

Измена Правилника о електронском фактурисању: могућност издавања обавештења о исправци одбитка претходног пореза преко СЕФ-а	7
--	---

РАЧУНОВОДСТВО

Пореско-рачуноводствени аспект улагања у туђе (закупљене) непокретности	8
1 Улагање у туђи објекат као промет из области грађевинарства	11
1.1 Промет између извођача радова и наручиоца посла (закупца или закуподавца):	11
1.2 Промет између закупца и закуподавца	11
1.3 Накнада коју купац наплаћује од закуподавца по напуштању објекта	12
1.4 Одређивање пореског дужника када сви учесници у промету (извођач, закуподавац и купац) нису обвезници ПДВ-а	12
2 Право обвезника ПДВ-а који спроводи улагање у туђу непокретност на одбитак претходног пореза	13
3 Купац врши улагање у објекат за које затим од закуподавца потражује накнаду	13
3.1 Купац наплаћује накнаду од закуподавца по истеку уговора о закупу	14
4 Купац улаже у објекат, а улагање не утиче на будуће плаћање закупнине, нити од закуподавца наплаћује накнаду за извршено улагање	16
4.1 Купац сам врши улагање на закупљеној непокретности	16
4.2 Куподавац врши адаптацију непокретности на терет закупца	19
5 Купац улаже у објекат, а чин улагања утиче на будуће плаћање закупнине	21
6 Амортизација улагања у туђе непокретности, која су евидентирана на рачуну 028	25
7 Раскид уговора о закупу и отпис преостале књиговодствене вредности улагања у закупљени објекат	27
Инвестиционе некретнине: почетно признавање, накнадно вредновање и преноси на инвестиционе некретнине и са тих некретнина	29
1 Дефиниција инвестиционе некретнине	29
2 Мешовите некретнине	30
3 Признавање свих инвестиционих некретнина на рачуну 024	31
4 Почетно признавање инвестиционих некретнина	32
5 Накнадно одмеравање инвестиционих некретнина	33
5.1 Накнадно вредновање инвестиционих некретнина по набавној вредности	34
5.2 Накнадно вредновање инвестиционих некретнина по фер вредности	36
6 Накнадно улагање у инвестиционе некретнине: трошкови одржавања или инвестиционо улагање	40
7 Отуђење инвестиционих некретнина (престанак признавања)	41

8 Преноси на инвестиционе некретнине и са тих некретнина	42
8.1 Пренос СА инвестиционе некретнине на некретнине које користи власник или на залихе	42
8.2 Пренос с некретнина које је користио власник НА инвестиционе некретнине	43
8.3 Пренос некретнине са залиха НА инвестиционе некретнине које се одмеравају по фер вредности	46
9 Промене модела одмеравања инвестиционих некретнина у складу са МСФИ за МСП	46
Општа правна питања о стварним власницима и шта доноси нови Закон о Централној евиденцији стварних власника из 2025. године	49
1 Обвезници евидентирања стварног власника у Централној евиденцији стварних власника	49
2 Изузеци од обавезе евидентирања стварног власника	50
3 Критеријуми на основу којих се утврђује стварни власник регистрованог субјекта	52
4 Начини утврђивања стварног власника регистрованог субјекта	54
5 Евидентирање стварног власника у Централном регистру стварних власника АПР-а	56
5.1 Настанак обавезе евидентирања стварног власника и промена у власничкој структури	56
5.2 Евиденција докумената на основу којих је одређен стварни власник	56
5.3 Лица овлашћена за евидентирање стварних власника, докумената и насталих промена	57
6 Друге обавезе регистрованих субјеката у складу с новим Законом о Централној евиденцији стварних власника	58
6.1 Обавеза годишње провере и ажурирање евидентираних података о стварном власнику ²⁴	58
6.2 Обавеза чувања података и докумената ²⁷	58
7 Тужба за заштиту права лица која су евидентирана као стварни власници ²⁸	58
8 Поступање у случају несагласности података о стварном власнику ³³	59
9 Кривична и прекршајна одговорност	60
9.1 Кривична одговорност	60
9.2 Прекршајна одговорност	60

ПОРЕЗИ

Закуп непокретности: опорезивање, издавање рачуна, рачуноводствено обухватање	63
1 Уговор о закупу	63
2 Гаранцијски депозит	64
2.1 Компензација последњих закупнина из гаранцијског депозита	64
2.2 Промена намене гаранцијског депозита	65
3 Издавање рачуна за закуп и признавање прихода од закупа	67
3.1 Рачуноводствено обухватање закупа код обвезника који не примењују пуне МСФИ	68

САДРЖАЈ

3.2 Унапред плаћена закупнина	69
3.3 Плаћање закупа у девизама	71
3.4 Коришћење непокретности без накнаде	72
4 Закуп непокретности који је ослобођен ПДВ-а (изнајмљивање станова, земљишта и промет са ДКП).....	72
4.1 Закуп земљишта	72
4.2 Закуп станова који се користе за стамбене потребе.....	73
4.3 Издавање стана за потребе ДКП.....	74
5 Задуживање закупца за насталу штету на предмету закупа	75
6 Плаћања закупца због превременог раскида уговора	76
Накнадно повећање основице за услугу закупа: варијабилни део закупнине и зачунавање режијских трошкова	78
1 Варијабилна закупнина (или њен део)	78
2 Зачунавање режијских трошкова закупцу	80
3 Издавање документа о повећању.....	81
4 Зачунавање трошкова или варијабилне закупнине у моменту промета услуге закупа	83
4.1 Зачунавање режијских трошкова закупцу пре извршеног промета услуге закупа	85
Закуп непокретности на територији Републике од страног правног лица: закупца у улози пореског дужника	87
1 Порез по одбитку	87
2 Интерни обрачун ПДВ-а	88
2.1 Моменат настанка пореске обавезе	88
2.2 Основица на коју закупца интерно обрачунава ПДВ	89
2.3 Интерни рачун за промет страног лица.....	89
2.4 Право закупца – пореског дужника на одбитак претходног пореза није условљено поседовањем рачуна страног лица	90
3 Различит моменат настанка обавезе за ПДВ и обавезе за порез по одбитку и утицај промене девизног курса на интерно обрачунати ПДВ	91
4 Исказивање података у евиденцијама у СЕФ-у	93
Локална комунална такса за истицање фирме на пословном простору (фирмарина).....	94
1 Шта је фирма и ко је обвезник локалне комуналне таксе?.....	95
1.1 Ко има обавезу истицања фирме?	96
2 Лица која не плаћају фирмарину	97
3 Висина фирмарине	100
4 Одлуке јединица локалне самоуправе	102

4.1 Подношење пријаве.....	103
4.2 Одлука о локалним комуналним таксама за територију Града Београда	104
5 Застарелост	106
5.1 Прекршајни поступак	107
6 Право на жалбу	107
7 Разликовање истицања фирме од оглашавања	108
Порески дужник за промет који страно лице врши лицу које није обвезник ПДВ-а, када накнаду за тај промет у име и за рачун страног лица наплаћује обвезник ПДВ-а	109
Утврђивање основице приликом наплате накнаде у име и за рачун страног лица.....	111
Право на одбитак претходног пореза	112
Сачињавање интерног рачуна	113
Исказивање података у обрасцу ПОПДВ.....	113
Евидентирање обрачунаог ПДВ-а у СЕФ-у	114

ЗАРАДЕ

Приходи од непокретности (закупа) које остварује физичко лице.....	115
1 Плаћање пореза на приходе од непокретности по одбитку	116
1.1 Плаћање споредних трошкова по рачуну који гласи на физичко лице – закуподавца	117
1.2 Плаћање у девизама	118
1.3 Гаранцијски депозит насупрот плаћању закупнине унапред.....	119
1.4 Физичко лице – нерезидент као закуподавац	120
2 Утврђивање пореза на приходе од непокретности самоопорезивањем.....	120
3 Предузетник паушалац као закуподавац.....	122
4 Давање непокретности у закуп без накнаде.....	124
Порески третман улагања које изврши купац у непокретност закуподавца физичког лица ..	125
1 Када настаје опорезив приход од непокретности?.....	125
2 Улагања у непокретност физичког лица на која се купац није обавезао уговором (не утичу на висину закупнине)	126
3 Улагање закупца у непокретност услед ког је ослобођен закупнине у будућем периоду.....	128
4 Улагања на непокретности коју оснивач друштва – физичко лице даје друштву на коришћење без накнаде.....	131

Минимална зарада за 2026. годину – минимална цена рада, обрачун осталих примања уз минималну зараду и минимална зарада као гранична исплата	134
1 Утврђивање минималне зараде у 2026. години	134
2 Обавеза обрачуна осталих примања уз минималну зараду.....	136
3 Контрола висине основних зарада код послодаваца у 2026. години	137
4 Минимална зарада као „гранична” исплата.....	139
5 Нова минимална цена рада примењује се на исплате од 1. јануара 2026. године.....	139
Нови, увећани коефицијенти за обрачун и исплату плата запослених у здравственим установама почев од плате за октобар 2025. године	140

СТАТИСТИКА

Календар пореских и других обавеза за новембар 2025. године	143
Актуелни статистички подаци на дан 24. 10. 2025. године.....	148
1 Просечна месечна зарада по запосленом	148
2 Доприноси за социјално осигурање.....	148
2.1 Стопе доприноса	148
2.2 Најнижа месечна основица за обрачун доприноса	148
2.3 Највиша основица за обрачун доприноса	148
3 Минимална зарада	148
4 Износ учешћа у финансирању зарада особа са инвалидитетом.....	148
5 Индекс потрошачких цена	149
6 Законске камате	149
6.1 Годишња камата за неблаговремено плаћене јавне приходе.....	149
6.2 Годишња законска затезна камата.....	149
7 Накнаде трошкова и друга примања запослених	150

Измена Правилника о електронском фактурисању: могућност издавања обавештења о исправци одбитка претходног пореза преко СЕФ-а

У „Службеном гласнику РС” бр. 85/2025 од 3. 10. 2025. године објављен је Правилник о измени Правилника о електронском фактурисању, који је ступио на снагу 11. октобра 2025. године.

Правилник садржи само једну измену: прописана је могућност достављања обавештења о исправци одбитка претходног пореза преко СЕФ-а.

Измењена одредба члана 22. став 3. Правилника о ПДВ-у сада гласи да обавештење (о исправци, односно некоришћењу одбитка претходног пореза) из става 2. тог члана **може да се изда преко система електронских фактура. При томе није прописана обавеза издавања наведеног обавештења преко СЕФ-а већ само могућност, што значи да он и даље може да се издаје и ван СЕФ-а.**

Неопходно је подсетити на то да је средином августа ове године извршена надоградња СЕФ-а којом је омогућено достављање обавештења о исправци одбитка претходног пореза преко тог система у случају сторнирања фактура или накнадног смањења основице, при чему је од тада иста доступна

у демо-верзији. Начин креирања и достављања предметног обавештења кроз СЕФ појашњени су у чланку „Информација: Достављање обавештења о некоришћењу/исправци претходног пореза кроз СЕФ (приликом смањења основице и сторнирања фактура)”, објављеном у броју 9/2025 часописа.

Изменом Правилника **створени су услови да поменута функционалност буде доступна и у продукционој верзији СЕФ-а.**

Подсећамо на то да се, у складу с прописима о ПДВ-у, обавештење о исправци одбитка претходног пореза, односно обавештење да није коришћен претходни порез доставља, у складу с чланом 31. Закона о ПДВ-у, у случају:

- **накнадног смањења основице** за извршени ПДВ-ом опорезив промет, за који је порески дужник испоручилац добара, односно пружалац услуга, укључујући и накнадно **смањење аванса** за тај промет;
- **сторнирања рачуна** за промет, авансних рачуна и докумената о повећању издатих од стране обвезника ПДВ-а, са обрачунатим ПДВ-ом.

ПС



Електронски часопис **ЛЕГЕ АРТИС – ПРОПИСИ У ПРАКСИ**

Часопис „Lege Artis – ПРОПИСИ У ПРАКСИ”, електронско издање, са стручним ауторским текстовима, већ дужи низ година незаобилазни је саветник и дневни пратилац у сваком пословању. Наменен је, пре свега, правним службама у јавном и приватном сектору, привредним субјектима, установама, адвокатским канцеларијама итд.

Од области у часопису издвајамо: Јавне набавке и буџети, Грађанско право, Кривично и прекршајно право, Образовање, Планирање, изградња, становање, Привредно право, Радно право, Управно право, Здравствене установе, здравствена заштита и здравствено осигурање и друге области, као и сталне рубрике „Портал читалаца”, „Календар правних аката” и „Регистар прописа”. Тренутно се у издању налази преко 1.800 чланака, при чему у току године излази 12 бројева.

Чланци из свих досадашњих бројева доступни су у е-часопису, с тим што им се приступа у оквиру издања Прописи.нет, а повезани су са релевантним прописима.

За препоруку и друге информације пишите нам на: office@ingpro.rs или нас позовите на: 011/2836-820, 2836-821, 2836-822.

Пореско-рачуноводствени аспект улагања у туђе (закупљене) непокретности

На почетку анализе пореског и рачуноводственог аспекта улагања у туђе непокретности потребно је дефинисати појам непокретности и улагања у исту. У складу с чланом 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС” бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) непокретности су, у смислу тог закона:

- земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште),
- зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и други грађевински објекти, и
- посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може да постоји засебно право својине.

Чланом 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС” бр. 72/2009... и 52/2021) дефинисано је да:

- објекат подразумева грађевину спојену с тлом, изведену од сврсисходно повезаних грађевинских производа, односно грађевинских радова, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде и инжењерски објекти и сл.), при чему може да буде подземан или надземан;
- зграда представља објекат с кровом и спољним зидовима, при чему је изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др., с тим што се зградама сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
- помоћни објекат је објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може да буде саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);
- економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда,

објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица) и пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), затим објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), као и објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ћумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

У складу с чланом 133. Правилника о порезу на додату вредност („Сл. гласник РС” бр. 37/2021... и 107/2024 – даље: Правилник о ПДВ-у) објектима се сматрају грађевине спојене с тлом, које представљају физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину у свим степенима изграђености, и као такве могу да буду предмет преноса права располагања, и то:

- 1) стамбени објекти (зграде које су у потпуности намењене становању, као и зграде које су делом намењене становању а делом у друге сврхе, у делу који је намењен становању);
- 2) друге врсте објеката (пословне зграде, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и др.).

Економски дељивим целинама у оквиру објекта сматрају се делови објеката који се испоручују као посебне целине (станови, пословни простори, гараже, гаражна места и др.).

Према члану 153. став 3. Правилника о ПДВ-у, улагањем у објекте, у смислу Закона о ПДВ-у, сматрају се улагања у сопствене или туђе објекте који се користе или ће се користити за обављање делатности, што подразумева извођење односно финан-

годило својим потребама. Уговор о закупу закључен је на период од 15 година, с тим што плаћање закупнине почиње након завршетка адаптације и почетка коришћења објекта (од 1. марта). Извршено улагање не утиче на будуће обавезе закупца по основу закупнине коју плаћа.

Извођач радова испоставио је закупцу А рачун у висини од 1.000.000 динара, по основу ког је А, као порески дужник, интерно обрачунао ПДВ (200.000 динара).

Књижење:

Ред. бр.	Кonto	Опис	Дуг.	Потр.
1.	0280	Улагања на туђим некретнинама	1.000.000	
	435	Добављачи у земљи		1.000.000
- по примљеном рачуну извођача радова				
1а	270	ПДВ у примљеним фактурама	200.000	
	470	Обавезе за ПДВ		200.000
- за интерни обрачун ПДВ-а				

У периоду закупа купац обрачунава амортизацију улагања по годишњој амортизационој стопи од 6,67%, што значи да износ годишње амортизације улагања износи 66.700 динара.

Период амортизација (година)	15
Стопа	6,67%
Годишња амортизација	66.700

Међутим, након истека осам година трајања закупа, купац раскида уговор о закупу и напушта закупљени објекат. Услед наведеног чина купац:

- врши исправку одбитка претходног ПДВ-а јер објекат напушта у року краћем од десет година од завршетка улагања у исти;
- искњижава улагање у туђу непокретност из пословних књига.

Обрачун исправке одбитка претходног ПДВ-а:

Опис	Износ
Вредност	1.000.000
Коришћени ПДВ	200.000
Датум стицања	1. 3. 2025.
Датум престанка права	28. 2. 2033.

Рачунање периода	Број дана
Период у ком су били испуњени услови	2.921
Рок од 10 година у данима	3.652
Период „разлике“	731
Износ исправљеног одбитка ПДВ-а	40.033

Књижење:

Ред. бр.	Кonto	Опис	Дуг.	Потр.
1.	270	ПДВ у примљеним фактурама	-40.033	
	0280	Улагања на туђим некретнинама	40.033	
- за исправку одбитка претходног ПДВ-а				

Затим купац искњижава улагања на туђој непокретности, па за те потребе сачињава следећи обрачун:

Опис	Вредност
Набавна вредност улагања	1.040.033
Исправка вредности улагања (по основу акумулиране амортизације)	533.600
Неотписана књиговодствена вредност	506.433

Ред. бр.	Кonto	Опис	Дуг.	Потр.
2.	0289	Исправка вредности улагања у туђе непокретности	533.600	
	5790	Губици по основу расходања улагања на туђим објектима	506.433	
	0280	Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми		1.040.033
- за искњижавање враћене непокретности закупца				

ПС



Инвестиционе некретнине: почетно признавање, накнадно вредновање и преноси на инвестиционе некретнине и са тих некретнина

Некретнине које се набављају од других лица или граде у циљу остваривања прихода од закупа и/или повећања њихове капиталне вредности евидентирају се као инвестиционе некретнине.

Рачуноводствено праћење наведених некретнина уређено је кроз:

- МРС 40 – *Инвестиционе некретнине*,
- одељак 16 – *Инвестиционе некретнине* МСФИ за МСП, односно
- члан 20. Правилника о начину признавања, вредновања, презентације и обелодањивања позиција у појединачним финансијским извештајима микро и других правних лица („Сл. гласник РС” бр. 89/2020 – даље: Правилник за микро и друга правна лица).

Одељак 16 МСФИ за МСП и члан 20. Правилника за микро и друга правна лица написани су једноставнијим језиком и укључују знатно мање упутстава о томе како треба применити принципе признавања и одмеравања имовине, прихода и расхода у односу на МРС 40, који је део пуних МСФИ. Осим тога, постоје и извесне разлике између три предметна рачуноводствена оквира, на које ће бити указано у овом тексту.

1 Дефиниција инвестиционе некретнине

Сва три рачуноводствена оквира дефинишу инвестиционе некретнине као некретнине (земљиште или зграде, или део зграде, или и једно и друго) које власник или корисник лизинга држи по основу финансијског лизинга ради остваривања зараде од издавања некретнине, или ради увећања вредности капитала, или ради и једног и другог, а не ради:

1) употребе за производњу, снабдевање робом, пружање услуга или за административне сврхе; или

2) продаје у оквиру редовног пословања.

МРС 40 у т. 8 садржи додатно и примере инвестиционих некретнина, и то су:

- земљиште које се држи у циљу дугорочног пораста вредности капитала, а не у циљу краткорочне продаје при редовном пословању;
- земљиште које се држи за тренутно непознату будућу употребу (уколико ентитет није утврдио да ће користити земљиште било као некретнину коју користи власник било за краткорочну продају при редовном пословању, па се сматра да се земљиште држи у циљу повећања вредности капитала);
- објект у власништву ентитета (или га ентитет држи под финансијским лизингом) и изнајмљен је у оквиру једног или више пословних лизинга (закупа);
- објект који није изнајмљен, али се држи ради изнајмљивања у оквиру једног или више пословних лизинга (закупа);
- некретнине у процесу изградње или развоја за будуће коришћење као инвестиционих некретнина.

Међутим, инвестиционим некретнинама у смислу МРС 40 (т. 9) НЕ сматрају се:

- некретнине намењене за продају у оквиру редовног пословања или у процесу изградње или развоја у циљу такве продаје (видети МРС 2 – *Залихе*), на пример некретнине стечене искључиво у циљу накнадног отуђења у блиској будућности или у циљу развоја и даље продаје;
- некретнине које су у процесу изградње или развоја за трећа лица (видети МРС 11 – *Уговори о изградњи*);
- некретнине које користи власник (видети МРС 16), укључујући, између осталог, и некретнине које се држе да би се у будућности користиле као некретнине које користи власник (у својству основног средства), некретнине које се држе ради будућег развоја и каснијег коришћења као некретнина које користи власник, некретнине које

Ред. бр.	Кonto	Опис	Дуг.	Потр.
3.	0240	Инвестиционе некретнине (зграда по фер вредности)	10.000.000	
	0241	Инвестиционе некретнине (земљиште под зградом по фер вредности)	3.000.000	
	0242	Инвестиционе некретнине (зграда по набавној вредности)		8.000.000
	0243	Инвестиционе некретнине (земљиште под зградом по набавној вредности)		2.000.000
	02429	Инвестиционе некретнине – исправка вредности инвестиционе некретнине по набавној вредности	500.000	
	682	Приходи од усклађивања вредности некретнина, постројења и опреме		3.500.000

- за пренос инвестиционе некретнине вредноване по набавној вредности у инвестиционе некретнине по фер вредности на 31. 12. 2025. г.

Друштво посебно приказује приход од усклађивања вредности у Напоменама уз финансијски извештај за 2025. годину.



Јована Јовановић, адвокат

Општа правна питања о стварним власницима и шта доноси нови Закон о Централној евиденцији стварних власника из 2025. године

Увод

Појам „стварни власник” у правни систем Републике Србије уведен је ступањем на снагу Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма из 2009. године, за потребе примене тог закона. Ради усклађивања законодавства Републике Србије са законодавним оквиром Европске Уније, по препоруци Комитета Манивал (енг. *Moneyval*) Савета Европе, а у складу са Директивом ЕУ 2015/849, Србија је 2018. године усвојила Закон о Централној евиденцији стварних власника.² Потреба за јавно доступном евиденцијом стварних власника у корелацији је са спречавањем прања новца и финансирања тероризма, па је у предметној материји неопходна паралелна примена Закона о Централној евиденцији стварних власника и важећег Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма³ (даље: ЗСПНФТ).

Централна евиденција стварних власника успостављена је у Агенцији за привредне регистре 31. 12. 2018. године, након што је у јуну исте године ступио на правну снагу први Закон о Централној

евиденцији стварних власника.⁴ Уз примену која је започела од 2019. године, поменути закон прописана је обавеза евидентирања стварних власника регистрованих субјеката у Централној евиденцији стварних власника.

Од почетка примене новог Закон о Централној евиденцији стварних власника⁵ (даље: ЗЦЕСВ), почев од 1. 10. 2025. године, појавиле су се недоумице и дилеме које се тичу имплементације предметног закона. У овом тексту, осим општих правних питања и начина утврђивања стварних власника, биће анализирани и новине које су прописане новим ЗЦЕСВ.

1 Обвезници евидентирања стварног власника у Централној евиденцији стварних власника

Ради спровођења контроле и спречавања прања новца и финансирања тероризма ЗСПНФТ регулише начин утврђивања и начин провере идентитета стварног власника од стране субјеката који су об-

- ⁶ Министарство финансија, Управа за спречавање прања новца, Смернице за утврђивање стварног власника странке и смернице за евидентирање стварног власника регистрованог субјекта у Централној евиденцији, број ОП-000347-0002/2025 од 10. 4. 2025. године, страна 2.
- ⁷ Правни односи слични трасту су *fiducie*, *fideicomisio*, *anstalt* (правна форма заступљена у Немачкој и Лихтенштајну; у Републици Србији упоредиво са фондацијама и задужбинама).
- ⁸ ИНГ-ПРО вебинар: Рад у еРЕПС систему и примена новог Закона о централној евиденцији стварних власника, одржан 8. 10. 2025. године.
- ⁹ „Јавна акционарска привредна друштва регистрована у Републици Србији изузета су од обавезе одређења и евидентирања стварног власника из разлога што је власничка структура ових друштава већ регистрована у надлежном регистру односно у Централном регистру депоа и клиринга хартија од вредности” – из Мишљења Министарства привреде бр. 011-00-000106/2018-10 од 16. 7. 2018. године.
- ¹⁰ Министарство финансија, Управа за спречавање прања новца, Смернице за утврђивање стварног власника странке и смернице за евидентирање стварног власника регистрованог субјекта у Централној евиденцији, број ОП-000347-0002/2025 од 10. 4. 2025. године, стране 16–17.
- ¹¹ Министарство привреде, Мишљење број 011-00-00128/2023-10 од 25. 8. 2023. године.
- ¹² Министарство финансија, Управа за спречавање прања новца, Смернице за утврђивање стварног власника странке и смернице за евидентирање стварног власника регистрованог субјекта у Централној евиденцији, број ОП-000347-0002/2025 од 10. 4. 2025. године, страна 17.
- ¹³ Видети одредбу члана 3. став 2. Закона о централној евиденцији стварних власника.
- ¹⁴ Управа за спречавање прања новца, Мишљење од 8. 8. 2023. године, <https://www.apml.gov.rs>.
- ¹⁵ Управа за спречавање прања новца, Мишљење од 5. 11. 2020. године, <https://www.apml.gov.rs>.
- ¹⁶ Министарство привреде, Мишљење бр. 011-00-000106/2018-10 од 16. 7. 2018. године.
- ¹⁷ <https://www.apr.gov.rs>.
- ¹⁸ ИНГ-ПРО вебинар: Рад у еРЕПС систему и примена новог Закона о централној евиденцији стварних власника, одржан 8. 10. 2025. године.
- ¹⁹ Ибид.
- ²⁰ Ибид.
- ²¹ Ибид.
- ²² Ибид.
- ²³ Министарство привреде, Одговор број 000367841 2023 10810 010 000 011 001 од 22. 11. 2023. године, <https://www.apr.gov.rs>.
- ²⁴ Видети одредбу члана 9. Закона о централној евиденцији стварних власника.
- ²⁵ ИНГ-ПРО вебинар: Рад у еРЕПС систему и примена новог Закона о централној евиденцији стварних власника, одржан 8. 10. 2025. године.
- ²⁶ Видети одредбу члана 15. Закона о централној евиденцији стварних власника.
- ²⁷ Ибид, члан 12.
- ²⁸ Ибид, члан 13.
- ²⁹ Одредбом члана 27. став 1. тачка 3) Закона о уређењу судова („Сл. гласник РС” бр. 10/23) прописано је да „привредни суд суди у првом степену у спору који произлази из примене Закона о привредним друштвима или примене других прописа о организацији и статусу привредног субјекта”.
- ³⁰ Закон је објављен у „Службеном гласнику РС” бр. 72/2011, 49/2013 – Одлука УС РС, 74/2013 – Одлука УС РС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 – други закон.
- ³¹ Одредба члана 11. став 2. Закона о централној евиденцији стварних власника.
- ³² Закон је објављен у „Службеном листу СФРЈ” бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, „Службеном листу СРЈ” бр. 31/93, „Службеном листу СЦГ” бр. 1/2003 – Уставна повеља и „Службеном гласнику РС” бр. 18/2020.
- ³³ Видети одредбу члана 16. Закона о централној евиденцији стварних власника.
- ³⁴ Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС” број 83/2025.



Електронски часопис ПОСЛОВНИ САВЕТНИК

Часопис „ПОСЛОВНИ САВЕТНИК” представља издање са стручним ауторским текстовима из области рачуноводства и пореза. Наменен је, пре свега, финансијским и рачуноводственим службама у приватном сектору, рачуноводственим агенцијама и сл.

Од рубрика у часопису издавамо: Рачуноводство, Порези, Зараде, плате и друга примања, Радни односи, Пословне финансије, Статистика и остале области.

Тренутно се у издању налази преко 2.000 чланака, при чему у току године излази 12 бројева.

Чланци из свих досадашњих бројева доступни су у е-часопису, с тим што им се приступа у оквиру издања Прописи.нет, а повезани су са релевантним прописима.

За препоруке и информације пишите нам на: office@ingpro.rs или нас позовите на: 011/2836-820, 2836-821, 2836-822.

Закуп непокретности: опорезивање, издавање рачуна, рачуноводствено обухватање

Увод

Уговор о закупу непокретности (пословног простора) правна лица и предузетници могу да склопе с физичким или правним лицима – власницима пословног простора. Након склапања уговора појављују се нови пословни догађаји које треба евидентирати у пословним књигама: депозит, закупнина, режијски трошкови.

Након уводног разматрања уговора о закупу из угла Закона о облигационим односима, у овом тексту размотрене су следеће теме:

- порески третман гаранцијског депозита;
- издавање рачуна за закуп и признавање прихода од закупа, уз разматрање третмана унапред плаћене закупнине и плаћања закупнине у девизама;
- задуживање закупца за насталу штету на предмету закупа;
- плаћања закупца због превременог раскида уговора о закупу.

Теми накнадног повећања основице за услугу закупа услед зарачунавања варијабилног дела закупнине и/или режијских трошкова посвећен је посебан чланак у овом броју часописа. Такође, посебан чланак у овом броју садржи појашњења у вези са обавезама закупца, као пореског дужника, уколико непокретност која се налази на територији Србије закупи од стране правног лица.

1 Уговор о закупу

Закон о облигационим односима („Сл. лист СФРЈ” бр. 29/78, 39/85, 45/89 – Одлука УСЈ, 57/89, и „Сл. лист СРЈ” бр. 31/93 – даље: ЗОО) у посебном одељку регулише закуп, и то члановима 567–599. Уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину. Дакле, битни елементи уговора о закупу јесу ствар која се предаје у закуп и закупнина. Ако се другачије не

уговори, употреба ствари обухвата и прибирање плодова. Одредбе о закупу не примењују се, по ЗОО, на закупе уређене посебним прописима, као што је то, на пример, Закон о становању.

Закуподавац је дужан да одржава ствар у исправном стању за време трајања закупа и да ради тога врши потребне оправке на њој. Дужан је и да накнади закупцу трошкове које је овај учинио за одржавање ствари, које би он сам био дужан да учини. Трошкови ситних оправки изазваних редовном употребом ствари, као и трошкови саме употребе, падају на терет закупца. О оправци је купац дужан да обавести закуподавца. Ако потребне оправке закупљене ствари ометају њену употребу у знатној мери и за дуже време, купац може да раскине уговор. Он има право на снижење закупнине сразмерно ограничењу употребе ствари због тих оправки (чланови 570. и 571. ЗОО).

Чланом 573. истог закона прописано је да закуподавац одговара закупцу за све недостатке закупљене ствари који сметају њеној уговореној или редовној употреби, без обзира на то да ли је знао за њих или не, као и за недостатке својстава или одлика предвиђених изрично или прећутно уговором, с тим што се не узимају у обзир недостаци који су мањег значаја. Закуподавац не одговара за недостатке закупљене ствари који су у часу закључења уговора били познати закупцу или нису могли да остану непознати. Међутим, закуподавац одговара за недостатак закупљене ствари који је закупцу услед крајње непажње остао непознат ако је знао за тај недостатак и намерно пропустио да о њему обавести закупца (чл. 574. ЗОО). Закуподавац одговара за све недостатке закупљене ствари ако је тврдио да она нема никаквих недостатака.

Чланом 581. ЗОО прописано је да је купац дужан да употребљава ствар као добар привредник, односно добар домаћин. Он може да је употребљава само онако како је одређено уговором или наме-

току ствари да је штетна радња изостала. Штета од стране штетника може да буде надокнађена добровољно, на основу споразума са оштећеним – вансудско поравнање (нпр. на основу записника о штети којим су констатовани трошкови које је купац имао због отказа уговора), али може да буде надокнађена и након судског поступка у ком се утврђује висина штете и степен одговорности штетника (нпр. суд је у пресуди купца обавезао да куподавцу плати одређени број закупнина због штете у виду изгубљене добити проузроковане превременим раскидом уговора).

Посматрано с аспекта пореског биланса, суштински је важно да се утврди да ли је расход настао по основу накнаде штете – која се признаје у пореском билансу, или уговорне казне – која се не признаје у пореском билансу. Наиме, у складу с чланом 7. ЗПДПЛ, за утврђивање опорезиве добити признају се расходи у износима утврђеним билансом успеха, у складу са МРС, односно МСФИ и МСФИ за МСП, као и прописима којима се уређује рачуноводство, осим расхода за које је тим законом прописан други начин утврђивања. Према члану 7а став 1. тачка 6) ЗПДПЛ, на терет расхода не признају се новчане казне које изриче надлежни орган, уговорне казне и пенали. С друге стране, другачији начин утврђивања није прописан за расходе по основу накнаде штете, што значи да се такви расходи признају у складу с општим условима.

Накнада која се плаћа у случају превременог раскида уговора, према нашем мишљењу, има карактер накнаде штете (измакле користи), па се признаје као расход у пореском билансу у складу с општим условима.

Предмет опорезивања ПДВ-ом јесте испорука добара и пружање услуга које порески обвезник изврши у Републици Србији уз накнаду, у оквиру обављања делатности. То значи да примање новца без обавезе противчинидбе у облику промета добара или услуга није предмет опорезивања ПДВ-ом.

У складу с наведеним, износ који се плаћа због превременог (једностраног) раскида уговора нема карактер накнаде за промет и не подлеже обрачуна ПДВ-а.

Будући да по основу накнаде коју куподавцу исплаћује купац куподавац неће предузети активност која има карактер промета у смислу Закона о ПДВ-у, већ управо супротно – промет између тих уговорних страна престао је због кршења уговора и неће се наставити у будућности, накнада која се плаћа по том основу није предмет опорезивања ПДВ-ом.

Из Мишљења Министарства финансија бр. 413-00-179/2011-04 од 8. 3. 2011. године:

Сходно наведеним законским одредбама, њимање новчаних средстава без обавезе њимаоца новчаних средстава да даваоцу изврши њојивчинидбу у виду њрометта добара или услуга, не сматра се њредметом њопорезивања ПДВ.

Према њојме, на износ новчаних средстава која обвезник ПДВ њрими од њривредној друшттва на име накнаде њштетте збој једностраној раскида уговора, ПДВ се не обрачунава и не њлаћа, с обзиром на њо да њта новчана средства не њредстављају накнаду за извршени њрометт добара и услуга.

Међуњим, ако у конкретном случају из целокупној чињеничној стања које је од ујишцаја на њостјојање њореске обавезе њроизлази да новчана средства која се исцлаћују на име накнаде њштетте у суштини њредстављају накнаду за њпорезиви њрометт добара или услуга који врши обвезник ПДВ којем се њта средства исцлаћују, у њом случају за извршени њрометт добара, односно услуга њостјоји обавеза обрачунавања и њлаћања ПДВ у складу са Законом. Чињенично стање од ујишцаја на њостјојање и висину њореских обавеза у сваком конкретном случају ујтврђује надлежни њорески орјан у складу са начелима њредвиђеним њројисима којима се уређују њорески њостјујак и њореска администрација.

Изузетно, као што је наведено у последњем пасусу цитираног мишљења, уколико у неком специфичном случају (на основу укупних околности) може да се закључи да је исплата накнаде штете симулована трансакција, која по својој суштини представља накнаду за промет услуге купа или неког другог промета (као дисимуловане трансакције), тада би могла да постоји обавеза обрачуна ПДВ-а. Дакле, последњи пасус Мишљења Министарства финансија има за циљ да уговорне стране спречи да накнаду, која суштински има карактер закупнине, прогласе накнадом штете.

ПС

Накнадно повећање основице за услугу закупа: варијабилни део закупнине и зарачунавање режијских трошкова

Повећање основице за ПДВ, када је реч о пружању услуге закупа, подразумева следеће околности:

- закуподавац – обвезник ПДВ-а извршио је промет услуге закупа;
- по основу извршеног промета закуподавац, који је порески дужник за конкретан промет, обрачунао је ПДВ у складу са Законом о ПДВ-у;
- након настанка промета наступиле су околности које доводе до повећања уговорене накнаде за конкретан промет – пружање услуге закупа.

Према члану 21. став 1. Закона о ПДВ-у, ако се основица накнадно повећа за промет добара и услуга, обвезник ПДВ-а који је испоручио добра и услуге, а порески је дужник за тај промет у складу с поменутиим законом, дужан је да износ ПДВ-а који дугује по том основу исправи – повећа у складу с изменом, као и да изда документ о повећању.

Према правилу из члана 21. став 10. Закона о ПДВ-у, измена основице врши се у пореском периоду у ком је измена наступила. Ако се има у виду дефиниција основице, према којој је то износ накнаде (у новцу, стварима или услугама) коју обвезник прима или треба да прими за испоручена добра или пружене услуге, суштина је у томе да измена основице наступа онда када је утврђен износ који обвезник прима или треба да прими. У том смислу, ако је између уговорних страна утврђен износ који обвезник треба да прими, сматра се да је наступила измена основице, па би обвезник у том пореском периоду требало да изда документ о измени основице.

Правила о одређивању датума повећања основице разликују се у зависности од тога да ли до повећања основице долази због накнадног:

- испуњења одређеног услова из уговора на основу ког закуподавац стиче право на додатни износ накнаде за закуп (варијабилни део закупнине);
- зарачунавања трошкова које је закуподавац имао у вези са извршеним прометом услуге закупа.

1 Варијабилна закупнина (или њен део)

Начин утврђивања закупнине може да се уговори на различите начине, с тим што се своди на уговарање фиксне закупнине, варијабилне закупнине (закупнина на основу промета) или комбинације фиксне и варијабилне накнаде. Фиксна закупнина може да буде изражена у цени по квадратном метру закупљеног простора или за закупљени објекат у целини.

У случају закупа локала у тржном центру, уобичајено је да купац плаћа фиксну закупнину или закупнину на основу промета, у зависности од тога која је већа.

Закупнина на основу промета утврђује се у договореном проценту укупног промета (без ПДВ-а) на месечном нивоу (или у неком другом, уговором дефинисаном периоду, за који је уговорено издавање фактура). Купац се обавезује да по истеку периода (у уговором дефинисаном року, најчешће до 5. у месецу за претходни месец) достави закуподавцу извештај о оствареном промету, на основу ког закуподавац обрачунава износ закупнине. Уколико купац извештај о оствареном промету не достави на време, понекад се уговара обавеза купца да плати уговорну казну (нпр. у износу од 100 евра за сваки дан кашњења), с тим што плаћање казне не искључује обавезу купца да закупнину плати на основу промета. Тако дефинисана уговорна казна нема карактер накнаде за промет, па по основу ње не би постојала обавеза обрачуна ПДВ-а (осим уколико би та накнада била замена за уговорену закупнину на основу промета). Такође треба имати у виду да се уговорне казне не признају као расход у пореском билансу.

У случају када је закупнина на основу промета већа од фиксне закупнине по основу које је закупода-

ПОРЕЗИ

дени износ закуподавцу, по ком основу закуподавац издаје авансни рачун, у ком исказује следеће:

- Опис: Авансна уплата варијабилног дела накнаде за услугу закупа за период октобар–децембар 2025. године у складу са уговором бр. _____, који се односи на режијске трошкове за октобар 2025. године;
- Основица: 50.000 динара;
- ПДВ: 10.000 динара.

По примљеним новчаним средствима и издатом авансном рачуну закуподавац књижи:

Ред. бр.	Конто	Опис	Дуг.	Потр.
1.	241	Текући рачун	60.000	
	472	Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по општој стопи		10.000
	430	Примљени аванси, депозити и кауције		50.000
- за издаш рачун за авансно плаћање варијабилног дела закупнине				

Књижење код закупца:

Ред. бр.	Конто	Опис	Дуг.	Потр.
1.	154	Плаћени аванси за услуге у земљи	500.000	
	272	ПДВ у датим авансима по општој стопи	100.000	
	241	Текући рачун		600.000
- по авансном плаћању и примљеном авансном рачуну				

Након истека новембра понавља се претходни сценарио, при чему се претпоставља да су зарачунати режијски трошкови у висини 40.000 динара (плус ПДВ).

2. По истеку децембра закуподавцу су познати трошкови које треба да зарачуна закупцу по основу потрошње у том месецу (45.000 динара плус ПДВ), па те трошкове зарачунава закупцу истовремено са услугом закупа за протекли квартал. Закуподавац издаје електронску фактуру за закуп 8. јануара 2026. године, коју повезује с претходно издате две авансне фактуре, тако да ће у е-фактури за извршени промет, између осталог, бити исказано следеће:

- Опис: Услуга закупа пословног простора у складу са уговором бр. _____ за период октобар–децембар 2025. године;
- Укупна основица – стопа 20%: 435.000 динара;
- Укупан ПДВ – стопа 20%: 87.000 динара;

- ПДВ по авансу – стопа 20%: 18.000 динара;
- Основица по авансу – стопа 20%: 90.000 динара;
- Укупан износ по авансу: 108.000 динара;
- Укупан износ основице умањен за основицу по авансу – стопа 20%: 345.000 динара;
- Укупан ПДВ умањен за ПДВ по авансу – стопа 20%: 69.000 динара;
- Износ за плаћање: 414.000 динара.

Напомена: „Накнада за пружену услугу закупа, поред уговореног фиксног износа од 300.000 динара, увећаног за припадајући ПДВ, укључује и зарачунате режијске трошкове у износу од 45.000 динара (трошак електричне енергије 25.000 динара и трошак грејања 20.000 динара), увећане за припадајући ПДВ.”

По издатој фактури закуподавац књижи (у обрачунском периоду 2025. године):

Ред. бр.	Конто	Опис	Дуг.	Потр.
2.	204	Купци у земљи	522.000	
	470	Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по општој стопи		87.000
	650	Приходи од закупа		435.000
- по издашјој е-фактури за закуп				
2а	204	Купци у земљи	-108.000	
	430	Примљени аванси, депозити и кауције	90.000	
	470	Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по општој стопи		-18.000
- за зашварање аванса				

Закупац је прихватио издату фактуру одмах по пријему, тако да књижи (у обрачунском периоду 2025. године):

Ред. бр.	Конто	Опис	Дуг.	Потр.
2.	533	Трошкови закупа	435.000	
	270	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи	87.000	
	435	Добављачи у земљи		522.000
- по примљеној е-фактури за закуп				
2а	270	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи	-18.000	
	154	Плаћени аванси за услуге у земљи		90.000
	435	Добављачи у земљи		-108.000
- за зашварање датог аванса				

Закуп непокретности на територији Републике од страног правног лица: закупца у улози пореског дужника

Уколико домаће правно лице или предузетник закупи непокретност која се налази на територији Републике од страног лица, биће у обавези да обрачуна и плати порез по одбитку, а уколико страног лице није одредило пореског пуномоћника у Републици, уз то треба да у улози пореског дужника интерно обрачуна ПДВ.

Постојање обавезе закупца – пореског дужника, обвезника ПДВ-а, да интерно обрачуна ПДВ са собом носи и обавезу сачињавања интерног рачуна из члана 196. Правилника о ПДВ-у, као и унос у евиденције обрачунаог и претходног пореза у СЕФ-у.

1 Порез по одбитку

Полазећи од одредби члана 40. став 1. тачка 4) Закона о порезу на добит правних лица („Сл. гласник РС” бр. 25/2001... и 94/2024 – даље: **ЗПДПЛ**), на приходе које оствари нерезидентно правно лице по основу накнада од закупа и подзакупа непокретности на територији Републике плаћа се:

- **порез по одбитку** – ако је приход остварен од резидентног правног лица или предузетника;
- **порез по решењу** – ако је приход остварен од лица које није дужно да обрачуна, обуставља и плаћа порез по одбитку (физичко лице, други нерезидентни обвезник).

У смислу наведеног закона **нерезидентни обвезник је правно лице које је основано и има место стварне управе и контроле ван територије Републике**. Истовремено, **нерезидентним правним лицем из јурисдикције с преференцијалним пореским системом** сматра се нерезидентно правно лице које:

1) основано је на територији јурисдикције с преференцијалним пореским системом;

- 2)** има регистровано седиште на територији јурисдикције с преференцијалним пореским системом;
- 3)** има седиште управе на територији јурисдикције с преференцијалним пореским системом; или
- 4)** има место стварне управе на територији јурисдикције с преференцијалним пореским системом.

Конкретно, према члану 40. став 1. ЗПДПЛ, на приходе које оствари нерезидентно правно лице од резидентног правног лица по основу закупа и подзакупа непокретности на територији Републике **обрачунава се и плаћа порез по одбитку по стопи од 20% односно 25% – ако приходе по основу закупа и подзакупа непокретности оствари нерезидентно правно лице из јурисдикције с преференцијалним пореским системом.**

Порез по одбитку обрачунава и закупца – резидентни предузетник у складу с чланом 104. Закона о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС” бр. 24/2001... и 19/2025), којим је прописано да предузетник који води пословне књиге обрачунава и наплаћује порез по одбитку на приходе које остварује правно лице у складу са законом којим се уређује порез на добит правних лица.

Према томе, приликом исплате прихода по основу закупа и подзакупа непокретности на територији Републике нерезидентном правном лицу исплатилац прихода – резидентно правно лице, односно предузетник **дужан је да обрачуна порез по одбитку.**

Потребно је напоменути да је, по правилу, у свим међународним уговорима о избегавању двоструког опорезивања који обавезују Србију предвиђено да право опорезивања дохотка који оствари резидент државе уговорнице непосредним коришћењем, изнајмљивањем или другим начином

■ накнаду или део накнаде који је плаћен пре извршеног промета – аванс (основица и ПДВ из појединачних евиденција ПДВ-а за набавке, извор документа: *интерни рачун – стирано лице*) – у пољу 2.5.1;

■ смањење аванса (основица из појединачних евиденција ПДВ-а за набавке, извор документа: *интерни рачун – стирано лице*) – у пољу 2.6.1.

Према општем правилу, подаци о износу ПДВ-у који може да се одбије као претходни порез ручно се уносе у прописана поља уколико обвезник ПДВ-а испуњава услове за одбитак претходног пореза за порески период за који се сачињава та евиденција, у складу с прописима о ПДВ-у, и то у пољима 2.2.4, 2.3.4 и 2.5.4. Посебно напомињемо да се подаци о износу ПДВ-а који може да се одбије као претходни порез у наведена поља ЕПП

уносе за порески период за који обвезник ПДВ-а остварује право на одбитак претходног пореза у складу са условима из прописа о ПДВ-у, независно од тога да ли обвезник ПДВ-а за тај порески период користи дато право. Другим речима, околност да обвезник ПДВ-а из неког разлога не жели да користи претходни порез за порески период у ком испуњава прописане услове (већ коришћење тог права одлаже за неки наредни порески период) не доводи до неисказивања података у наведеним пољима ЕПП.

Уколико обвезник накнадно испуњава услове за одбитак претходног пореза (јер је интерни рачун сачинио након истека прописаног рока), податак о износу ПДВ-а који може да се одбије као претходни порез исказује у пољу 5.1.6 ЕПП коју сачињава за порески период у ком то право остварује.

ПС

Андријана Ивић

Локална комунална такса за истицање фирме на пословном простору (фирмарина)

Овлашћење јединицама локалне самоуправе да уводе комуналне таксе за истицање фирме на пословном простору (даље: **фирмарина**) дато је Законом о финансирању локалне самоуправе („Сл. гласник РС” бр. 62/2006... 85/2024 – даље: **Закон**), којим је уређено обезбеђивање средстава општинама, градовима и Граду Београду (даље: јединица локалне самоуправе) за обављање изворних и поверених послова. Наиме, у складу с чланом 11. Закона, скупштина јединице локалне самоуправе може да уводи локалне комуналне таксе за коришћење права, предмета и услуга. За коришћење права, предмета и услуга из става 1. истог члана не може да се уводи посебна накнада. Према члану 15. тачка 1) Закона, локалне комуналне таксе могу да се уводе, између осталог, за **истицање фирме на пословном простору**.

Сходно члану 6. тачка 3) Закона, локалне комуналне таксе, као **изворни приходи** остварени на

њеној територији, припадају јединици локалне самоуправе. Изворни приходи су приходи чију стопу, односно начин и мерила за утврђивање висине износа утврђује јединица локалне самоуправе, при чему законом може да се ограничи висина пореске стопе, односно да се утврде највиши и најнижи износ накнаде односно таксе.

Обвезник локалне комуналне таксе је корисник права, предмета и услуга за чије је коришћење прописано плаћање локалне комуналне таксе. Таксена обавеза **настаје на дан почетка коришћења права**, предмета или услуге за чије је коришћење прописано плаћање локалне комуналне таксе, а **траје док траје коришћење права**, предмета или услуге.

И у Пресуди Врховног суда Србије У. 663/2003 од 11. 12. 2003. године истакнуто је да се *својство таксеног обвезника за фирму стиче њеним фактичким истицањем*.

Сходно члановима 142. и 143. ЗПППА, жалба се подноси у року од 15 дана од дана пријема пореског управног акта, осим ако законом није другачије прописано, надлежном другостепеном органу, а предаје се непосредно или препорученом поштом, односно изјављује на записник првостепеном пореском органу.

У складу с чланом 60. Закона јединица локалне самоуправе у целости утврђује, наплаћује и контролише јавне приходе из члана 6. тог закона почев од 1. јануара 2007. године. Према члану 46. т. 5) Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС” бр. 129/2007... 111/2021), општинско веће решава у управном поступку у другом степену о правима и обавезама грађана, предузећа и установа и других организација у управним стварима из надлежности општине.

Дакле, у поступку по жалби на решење јединице локалне самоуправе одлучује општинско веће. Пресуда Управног суда Србије, Одељење у Крагујевцу, У. 16008/16 од 25. 1. 2019. године:

Пореска ујрава у оквиру њослова државне ујраве води њрвосџејени и друџосџејени њорески њосџујак, али не и њосџујак одлучивања њо љравним лековима уложеним и њроџив решења које доносе јединице локалне самоуправе у њосџујцима уџврђивања локалне комуналне џаксе, као изворноџ љрихода јединице локалне самоуправе.

Ни жалба ни поднета тужба не одлажу извршење пореског управног акта.

Из Мишљења Министарства финансија бр. 434-06-00036/2012-04 од 26. 4. 2012. године:

Према џоме, уколико је данци решењем надлежноџ орџана јединице локалне самоуправе уџврђена обавеза љлаћања локалне комуналне џаксе њо основу истицања фирме на њословном љросџору, које банка смаџира неоснованим, има љраво да љроџив џоџ решења уложи одџоварајуџи љравни лек (жалбу друџосџејеном орџану, односно џужбу Уљравном суду). Ни жалба, ни џужба не одлажу извршење љорескоџ уљравноџ акџа.

С џим у вези, нема основа да Минисџарсџиво финансија – Секџор за фискални сисџем сачини мишљење односно инсџрукцију којим би се банка

ослободила љлаћања обавезе њо основу локалне комуналне џаксе за истицање фирме на њословном љросџору, која је усџановљена решењем које није укинуџо, љониџџено или измењено, а у односу на које решење је у џоку њосџујак њо љравном леку љред надлежним орџаном.

7 Разликовање истицања фирме од оглашавања

С обзиром на то да се плаћају различите комуналне таксе за истицање фирме и за оглашавање, неопходно је разликовати та два појма и у зависности од одлука конкретних јединица локалне самоуправе утврдити када је у питању истицање фирме, а када оглашавање.

На пример, према члану 6. Одлуке о оглашавању на територији Града Београда („Сл. лист града Београда” бр. 86/2016... 120/2021), оглашавање за сопствене потребе је истицање пословног имена и оглашавање – представљање које, у складу са овом одлуком, врши правно лице, предузетник и физичко лице у вези са својим пословањем, односно професионалном или пословном делатношћу, ради подстицања продаје сопствене робе и услуга, продаје своје непокретности, као и преноса права и обавеза и других активности из члана 2. те одлуке. Истицање пословног имена врши се на једностраном средству за оглашавање максималне површине 0,25 m², које садржи пословно име с подацима о делатности, седишту и другим обавезним елементима прописаним законом.

Истицањем пословног имена супротно ставу 2. датог члана (у погледу површине и садржине) сматра се оглашавање и представљање ради подстицања продаје сопствене робе и услуга, продаје своје непокретности, као и преноса права и обавеза и других активности из члана 2. те одлуке.

Дакле, истакнута фирма постаје средство оглашавања уколико је:

- већа од 0,25 m²,
- није направљена на једностраном средству за оглашавање,
- на њој стоје и други подаци осим пословног имена, с подацима о делатности, седишту и другим обавезним елементима прописаним законом.

Порески дужник за промет који страно лице врши лицу које није обвезник ПДВ-а, када накнаду за тај промет у име и за рачун страног лица наплаћује обвезник ПДВ-а

Предмет опорезивања ПДВ-ом су испорука добара и пружање услуга које порески обвезник изврши у Републици Србији уз накнаду, у оквиру обављања делатности, као и увоз добара у Републику Србију.

Порески обвезник (даље: обвезник) јесте лице, укључујући и лице које у Републици Србији нема седиште односно пребивалиште (даље: страно лице), које самостално обавља промет добара и услуга у оквиру обављања делатности.

Делатност је трајна активност произвођача, трговца или пружаоца услуга у циљу остваривања прихода, укључујући и делатности експлоатације природних богатстава, пољопривреде, шумарства и самосталних занимања. Сматра се да обвезник обавља делатност и када је врши у оквиру сталне пословне јединице.

Према општем правилу, дефинисаном одредбом члана 10. став 1. тачка 1) Закона о порезу на додату вредност („Сл. гласник РС” бр. 84/04... и 94/24 – даље: Закон о ПДВ-у), порески дужник у смислу тог закона је обвезник који врши опорезиви промет добара и услуга, осим када обавезу плаћања ПДВ-а у складу с датим чланом има друго лице.

Сагласно одредби члана 10 став 1. тачка 3) Закона о ПДВ-у, порески дужник је прималац добара и услуга ако страно лице није обвезник ПДВ-а у Републици, независно од тога да ли у Републици има сталну пословну јединицу и да ли је та стална пословна јединица обвезник ПДВ-а у Републици. Притом је потребно напоменути да није од значаја да ли је прималац добара и услуга, примера ради, физичко или правно лице, обвезник ПДВ-а или тзв. мали порески обвезник.

Према одредби члана 10. став 4. Закона о ПДВ-у, изузетно од става 1. тачка 3) тог члана, односно, изузетно од правила према којем је порески дужник прималац добара и услуга у случају када страно лице није евидентирано као обвезник ПДВ-а, када страно лице врши промет добара и услуга у Републици Србији лицу које није обвезник ПДВ-а, изузев лица из члана 9. став 1. наведеног закона (Република и њени органи), **а накнаду за тај промет добара и услуга у име и за рачун страног лица наплаћује обвезник ПДВ-а, порески дужник за тај промет је обвезник ПДВ-а који наплаћује накнаду.**

Наиме, у случају када постоје следеће околности:

- промет добара или услуга извршило је страно лице,
- промет добара или услуга извршен је с накнадом,
- страно лице није евидентирано као обвезник ПДВ-а у Републици Србији, независно од тога да ли у Републици Србији има сталну пословну јединицу и да ли је та стална пословна јединица обвезник ПДВ-а у Републици Србији,
- место конкретног промета добара или услуга са аспекта Закона о ПДВ-у је Република Србија,
- на предметни промет обрачунава се и плаћа ПДВ у складу са Законом о ПДВ-у,
- предметни промет извршен је лицу које није обвезник ПДВ-а и не сматра се лицем из члана 9. став 1. Закона о ПДВ-у (Република и њени органи),
- наплату накнаде за предметни промет у име и за рачун страног лица наплаћује обвезник ПДВ-а, обавезу обрачуна ПДВ-а има обвезник ПДВ-а који наплаћује накнаду.

Евидентирање обрачунаог ПДВ-а у СЕФ-у

Сагласно одредби члана 4. став 1. Закона о електронском фактурисању („Сл. гласник РС” бр. 44/21, 129/21, 138/22, 92/23 и 94/24), обавезу електронског евидентирања обрачуна пореза на додату вредност у СЕФ-у има порески дужник у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, који је обвезник пореза на додату вредност, као и лице које није обвезник пореза на додату вредност – субјект јавног сектора и добровољни корисник СЕФ-а.

У складу с наведеним, неспорно је да обвезник ПДВ-а који врши наплату накнаде у име и за рачун страног лица, као порески дужник из члана 10. став 4. Закона о ПДВ-у, има обавезу да евидентира обрачунати ПДВ у СЕФ-у.

Одредбом члана 212. став 1. тачка 4) Правилника о ПДВ-у прописано је да у општој евиденцији обвезник ПДВ-а евидентира податке из члана 209. тог правилника, који се односе на обрачунати ПДВ за промет другог лица.

У складу са одредбама члана 4. ст. 3. и 4. тачка 1) Закона о електронском фактурисању, електронско евидентирање обрачуна ПДВ-а, укључујући повећање односно смањење:

- врши се збирно за све обавезе, исказивањем података о основици и обрачунаом порезу на додату вредност посебно по пореским стопама – осим ако тим законом није другачије прописано;
- врши се појединачно по свакој обавези, исказивањем података о основици, пореској стопи и обрачунаом ПДВ-у, и то за промет добара и услуга,

укључујући и дати аванс, за који је прималац добара и услуга порески дужник у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност.

Дакле, како у конкретном случају прималац добара и услуга није порески дужник, већ је порески дужник треће лице – обвезник ПДВ-а који врши наплату накнаде у име и за рачун страног лица, оно ПДВ не евидентира у Појединачној евиденцији ПДВ-а у СЕФ-у, већ у Збирној евиденцији ПДВ-а.

Пример: Страно лице „TechSoft GmbH” из Немачке пружа услуге онлајн-оглашавања физичким лицима у Републици Србији (која нису обвезници ПДВ-а). Да би се наплата у Републици Србији лакше спровела, „TechSoft GmbH” ангажује домаће лице „AdPay д. о. о.” из Београда, које је обвезник ПДВ-а, да у његово име наплаћује накнаду од купаца у Србији. Дакле:

- прималац услуге: физичко лице у Републици Србији (није обвезник ПДВ-а),
- испоручилац услуге: „TechSoft GmbH” (страно лице, нема седиште у Републици Србији),
- лице које наплаћује накнаду у име и за рачун страног лица: „AdPay д. о. о.” – обвезник ПДВ-а.

Обавезе „AdPay д. о. о.” су следеће:

1. да обрачуна ПДВ по прописаној стопи на укупан износ накнаде коју наплати у име страног лица (применом прерачунате стопе);
2. да уплати ПДВ у буџет Републике Србије;
3. да евидентира промет у свом евиденционом систему и у СЕФ-у (у Збирној евиденцији ПДВ-а);
4. да не издаје рачун у своје име већ документ у име и за рачун страног лица, али уз навођење ПДВ-а који је обрачунат и плаћен од стране домаћег лица.

ПС



Електронски часопис ПОСЛОВНИ САВЕТНИК

Часопис „ПОСЛОВНИ САВЕТНИК” представља издање са стручним ауторским текстовима из области рачуноводства и пореза. Наменен је, пре свега, финансијским и рачуноводственим службама у приватном сектору, рачуноводственим агенцијама и сл.

Од рубрика у часопису издвајамо: Рачуноводство, Порези, Зараде, плате и друга примања, Радни односи, Пословне финансије, Статистика и остале области.

Тренутно се у издању налази преко 2.000 чланака, при чему у току године излази 12 бројева.

Чланци из свих досадашњих бројева доступни су у е-часопису, с тим што им се приступа у оквиру издања Прописи.нет, а повезани су са релевантним прописима.

За препоруке и друге информације пишите нам на: office@ingpro.rs или нас позовите на: 011/2836-820, 2836-821, 2836-822.

Приходи од непокретности (закупа) које остварује физичко лице

Приходима од непокретности сматрају се приходи које обвезник – физичко лице оствари **издавањем у закуп или подзакуп непокретности**. Тај приход заправо представља **остварену закупнину**, у коју се урачунава и вредност свих извршених обавеза и услуга на које се обавезао купац, осим обавеза плаћања трошкова насталих током закупа, који зависе од обима потрошње закупца (нпр. електричне енергије, телефона и слично). Изузетно, приходи које од издавања непокретности оствари обвезник пореза на приходе од самосталне делатности – физичко лице, осим предузетника паушалца, опорезују се као приход од самосталне делатности.

Сагласно одредбама члана 65б став 1. тачка 1) Закона о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС” бр. 24/2001... и 19/2025 – даље: ЗПДГ), **обвезник пореза на приходе од непокретности је физичко лице које издавањем у закуп или подзакуп непокретности оствари приходе по том основу**. Обвезником пореза на приходе од непокретности не сматра се предузетник, осим предузетника паушалца, који непокретности издаје у закуп или подзакуп у оквиру обављања регистроване самосталне делатности.

Пореску основицу за обрачун пореза на приходе од непокретности, односно опорезиви приход од непокретности, сходно члану 65в ЗПДГ, чини:

- 1) бруто приход од остварене закупнине**, у који се урачунава и вредност свих извршених обавеза и услуга на које се обавезао купац, осим обавеза плаћања трошкова насталих током закупа, који зависе од обима потрошње закупца,
- 2) умањен за нормиране трошкове у висини од 25%.**

Обвезнику пореза на приходе од непокретности, на његов захтев, уместо нормираних трошкова, **могу да се признају стварни трошкови** које је имао при остваривању и очувању прихода, ако за то поднесе доказе. Начин подношења документа-

ције није посебно уређен. Према нашем мишљењу, уколико се порез утврђује и плаћа самоопорезивањем (о чему ће више речи бити у 2. поглављу овог чланка), одговарајућу документацију, која служи као доказ о износу стварних трошкова, закуподавац доставља као прилог уз пореску пријаву на обрасцу ПП ОПО. У супротном, када је купац правно лице или предузетник који је порески плаћац и има обавезу подношења пореске пријаве на обрасцу ППП-ПД, закуподавац ту документацију доставља закупцу, а купац – плаћац је прилаже уз ППП-ПД пријаву.

Стопа пореза на приходе од непокретности износи 20%.

Према томе, елементи за обрачун пореза на приходе од давања у закуп непокретности су следећи:

- плаћа се порез по стопи од 20%;
- порез се обрачунава на основицу коју чини бруто приход (износ закупнине и вредност свих реализованих обавеза и услуга на које се обавезао купац) умањен за нормиране трошкове у висини од 25%, односно за стварно доказане трошкове.

Приходи од непокретности (умањени за порез на приходе од непокретности који је плаћен приликом исплате закупнине), у случају када (заједно с приходима по другим основима који улазе у основицу годишњег пореза) прелазе прописани неопорезиви износ, подлежу плаћању годишњег пореза на доходак грађана. При том, предмет опорезивања годишњим порезом на доходак грађана јесте опорезив приход од непокретности, а то значи приход умањен за нормиране трошкове.

Важно је напоменути да се давање у закуп куће, стана, апартмана, собе, лејаја или другог простора који је намењен за смештај од стране правног лица, предузетника **или физичког лица у периоду до 30 дана** сматра пружањем угоститељске услуге смештаја сходно члану 32. Закона о угоститељству.

жан је да води њословне књије у складу са Законом и њорез на њприходе од самостјалне делатности њлаћа самоопорезивањем.

Међутим, уколико у оквиру располања сојсјвеном имовином физичко лице даје у закуп своју њепокретности (дакле, њепокретности не издаје у закуп у оквиру обављања рејисјироване самостјалне делатности), њостоји обавеза обрачунавања и њлаћања њореза њо одбитку на њприходе од њепокретности сајласно одредбама чл. 99. и 101. Закона, када је исјлајилац њприхода њравно лице, њпредузејник, њпредузејник њаушалац или њпредузејник њољојивредник.

Дакле, уколико физичко лице – предузетник паушалац – издаје непокретност у оквиру обављања делатности, изгубиће право на паушално опорезивање. Међутим, ако непокретност издаје као физичко лице (не као предузетник) у оквиру располагања својом личном имовином, не губи право на паушално опорезивање, док је купац дужан да обрачуна порез на закуп у складу с чланом 65а ЗПДГ, као и да поднесе пореску пријаву и порез плати по одбитку.

4 Давање непокретности у закуп без накнаде

Власник непокретности има право да својом имовином располаже сходно својој вољи, у законски дозвољеним оквирима. Тако, без сметње, може да правном лицу или предузетнику да на коришћење без накнаде (бесплатно коришћење) непокретност која је у његовом власништву.

Уговором без накнаде дају се на коришћење непокретне и покретне ствари. Уговори без накнадне нису посебно уређени Законом о облигационим односима, али су зато уређени у складу с чланом 10. ЗОО, којим је прописано да су стране у облигационим односима слободне да у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја своје односе уреде по својој вољи. То је битно нагласити због примене пореских прописа јер поједине филијале Пореске управе не признају наведене уговоре, уз образложење да је потребно уговорити накнаду за наведена давања за коришћење. Проблем може да настане ако у поступку контроле Пореска управа посумња да се не ради о

давању простора на коришћење без накнаде, под уверењем да купац плаћа закупнину, али уговорне стране избегавају да прикажу исплату како би избегле пореске обавезе.

У складу с чланом 9. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС” бр. 80/2002... и 94/2024 – даље: ЗПППА) пореске чињенице утврђују се према својој економској суштини. Ако се симулованим правним послом прикрива неки други правни посао, за утврђивање пореске обавезе основу чини дисимуловани правни посао. Значи, Пореска управа може основано да посумња да у неким случајевима оно што обвезник представља да је уговорио није и оно што се заиста догађа у пракси. По начелу фактицитета, Пореска управа ће на основу информација којима располаже да утврди да ли се заиста обавља посао који је приказан у уговору, тачније да ли се заиста ради о закупу без накнаде или купац накнаду наплаћује у готовом новцу, па не пријављује приход и на тај начин избегава плаћање пореза.

У одређеним случајевима давање непокретности на коришћење без накнаде економски је логично и оправдано. Такав пример био би када члан породице или члан домаћинства даје пословни простор предузетнику на коришћење. Реално је могуће да власник непокретности неће свом брачном другу, сестри, брату или детету да наплати накнаду за коришћење простора у кући у којој заједно живе за обављање самосталне делатности.

Када не постоји исплата прихода физичком лицу, не постоји ни основ за наплату пореза на приходе од непокретности.

Међутим, у осталим случајевима поставља се питање зашто би неко физичко или правно лице, супротно својим економским интересима, бесплатно уступило своју непокретност другом лицу. Пореска управа у описаном случају на основу поменутих законских норми може да наложи предузетнику или правном лицу да изврши обрачун пореза и поред тога што не постоји накнада односно исплата закупнине физичком лицу. С обзиром на то да су случајеви у пракси различити, увек је добро да се пре закључивања уговора о давању непокретности на коришћење без накнаде обвезник посаветује са својим пореским инспектором у Пореској управи.

Порески третман улагања које изврши закупац у непокретност закупаодавца физичког лица

ПДВ третман улагања у туђу непокретност, који је појашњен у посебном чланку у овом броју часописа, примењује се у свему на исти начин и када се у улози закупаодавца налази физичко лице. Оно што у том случају треба додатно размотрити јесте питање остваривања прихода од непокретности и опорезивање истог из угла примене Закона о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС” бр. 24/2001... и 19/2025 – даље: ЗПДГ).

Наиме, у складу с чланом 65а став 2. ЗПДГ приход од непокретности представља остварену закупнину, у коју се урачунава и вредност свих извршених обавеза и услуга **на које се обавезао закупац**, осим обавеза плаћања трошкова насталих током закупа, који зависе од обима потрошње закупца (нпр. електрична енергија, телефон и слично).

Стога је потребно одговорити на два питања:

- да ли по основу улагања закупца у закупљени објекат закупаодавац остварује приходе од непокретности;
- уколико их остварује, када настаје пореска обавеза, односно када се сматра да је приход остварен.

1 Када настаје опорезив приход од непокретности?

Из одредби члана 65а став 2. ЗПДГ произлази да се улагање које закупац изврши у непокретност може сматрати приходом физичког лица од непокретности само уколико се закупац уговором обавезао да ће да изврши поменута улагања. Међутим, чак и ако се закупац није уговором обавезао да ће да изврши улагање у закупљени објекат, таква улагања су у највећем броју случајева инвестиционог карактера и повећавају вредност непокретности (која припада физичком лицу), што значи да приликом напуштања објекта закупац закупаодавцу враћа непокретност у побољшаном стању, а то неспорно јесте основ за остваривање прихода од

непокретности (од њене повећане вредности). Дакле, сигурно да ће у неком тренутку бити говора о приходу који закупаодавац остварује од непокретности, само је питање да ли приход (па и пореска обавеза) настаје по завршетку улагања или приликом враћања непокретности закупаодавцу (приликом напуштања објекта од стране закупца), што води ка давању одговора на друго постављено питање:

- уколико се уговори да закупац изврши улагања на непокретности у замену за која ће бити ослобођен од закупнине у неком периоду коришћења непокретности (или ће закупнина бити умањена), закупаодавац по основу извршених улагања остварује приход од непокретности, и то у моменту када су улагања окончана;
- ако се закупац није обавезао да изврши улагања, већ је уговором дефинисано његово право да изврши одговарајуће адаптирање у складу са својим потребама и за сопствени рачун, онда извршена улагања (у моменту када су окончана) не могу да имају карактер прихода од непокретности јер немају карактер уговорне обавезе.

С обзиром на то да тај објекат закупац враћа закупаодавцу (у случају превременог раскида уговора о закупу или истека уговора о закупу) у измењеном (побољшаном) облику, односно не у првобитном стању, при чему закупаодавац (физичко лице) не накнађује закупцу вредност извршених улагања, **тржишна вредност извршених улагања представља доходак тог физичког лица, на који је потребно обрачунати порез на доходак**. Пореска обавеза настаје у моменту када се адаптирани објекат врати физичком лицу. Наиме, у случају кад је, сагласно природи и обиму извршених радова и врсти улагања у непокретност, евидентно да више ни на који начин није могуће извршити повраћај у првобитно стање (нпр. раздијање асфалта и пута и враћање у првобитно стање), односно када закупац врати физичком лицу непокретност, али не у првобитном стању у ком је примио већ у измењеном стању, које је настало као последица

■ у поље „Начин плаћања” уноси „друго безготовинско плаћање”.

По основу издатог фискалног рачуна промет се евидентира у пољу 3.7 ПОПДВ обрасца.

С друге стране, уколико привредно друштво ангажује добављаче да изврше радове на непокретности, привредно друштво нема право на одбитак претходног пореза по основу примљених услуга/добара, без обзира на то ко је порески дужник за наведени промет зато што није испуњен материјални услов из члана 28. став 1. Закона о ПДВ-у, односно набављена добра/услуге неће се користити за вршење опорезивог промета. У том случају привредно друштво не обрачунава ПДВ на услугу без накнаде коју пружа оснивачу – физичком лицу, иако се иста изједначава с прометом уз накнаду у складу с чланом 25. став 2. тачка 3а) Закона о ПДВ-у, којим је прописано да се ПДВ не плаћа на промет добара и услуга за који при набавци обвезник није имао право на одбитак претходног пореза.

Пример 4: Улагање привредног друштва у непокретност оснивача

У једној просторији у породичној кући (укупне површине 250 м²) оснивача привредног друштва регистровано је седиште привредног друштва, па се та просторија користи као канцеларија (површине 30 м²). У преосталом делу куће живи оснивач друштва с породицом.

Привредно друштво – обвезник ПДВ-а уложило је у реновирање целе куће 5 милиона динара. С обзиром на то да се ради о промету из области грађевинарства чија је вредност виша од 500.000 динара, извођач радова издао је рачун без ПДВ-а, уз позив на члан 10. став 2. тачка 3) Закона о ПДВ-у. По основу примљеног рачуна привредно друштво, као порески дужник, интерно је обрачунало ПДВ.

Да би се исправно издвојио део претходног пореза који привредно друштво има право да користи од дела за који нема право на одбитак претходног пореза, као и да би се раздвојила вредност улагања која ће бити рачуноводствено обухваћена на рачуну 028 – Улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми од преостале вредности која терети рачун 723 – Лична примања послодавца, привредно друштво врши обрачун на следећи начин:

Опис	Припада друштву	Припада оснивачу	Укупно
Вредност улагања	600.000	4.400.000	5.000.000
Претходни ПДВ	120.000	880.000	1.000.000
Укупно	720.000	5.280.000	6.000.000

Приликом обрачуна коришћена је сразмера утврђена на основу учешћа површине објекта који се користи у пословне сврхе привредног друштва у укупној површини куће, а то је 12% (30:250).

Будући да се ради о узимању из пословне имовине друштва, привредно друштво обрачунава и порез на приходе од капитала (на износ од 5.280.000 брутиран применом коефицијента 0,85):

Ред. бр.	Опис	Износ
1.	Вредност улагања	5.280.000
2.	Бруто (ред. бр. 1 : 0,85)	6.211.765
3.	Порез на приходе од капитала (ред. бр. 2 × 15%)	931.765

Привредно друштво подноси пореску пријаву на обрасцу ППП-ПД – Појединачна пореска пријава о обрачунајим порезима и доприносима, уз коришћење ШВП 1 11 410 00 0.

Књижење:

Ред. бр.	Кonto	Опис	Дуг.	Потр.
1.	028	Улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	600.000	
	723	Лична примања послодавца	4.400.000	
	435	Добављачи у земљи		5.000.000
- за примљени рачун од извођача радова				
2.	270	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи	120.000	
	723	Лична примања послодавца	880.000	
	470	Обавезе за ПДВ		1.000.000
- за интерни обрачун ПДВ-а по примљеном рачуну извођача радова				
3.	723	Лична примања послодавца	931.765	
	489	Остале обавезе за порезе, доприносе и друге дажбине		931.765
- по однесеној пореској пријави за обрачун пореза на приходе од капитала				

ПС

Минимална зарада за 2026. годину – минимална цена рада, обрачун осталих примања уз минималну зараду и минимална зарада као гранична исплата

Према одредбама члана 112. Закона о раду („Сл. гласник РС” бр. 24/2005, 61/2015, 54/2009, 32/2013, 75/2014, 13/2017 – УС, 113/2017 и 95/2018 – др. пропис – даље: Закон), минимална цена рада утврђује се одлуком Социјално-економског савета основаног за територију Републике Србије (даље: Социјално-економски савет). При утврђивању минималне цене рада полази се нарочито од егзистенцијалних и социјалних потреба запосленог и његове породице, изражених кроз вредност минималне потрошачке корпе, затим од кретања стопе запослености на тржишту рада и стопе раста бруто домаћег производа, као и од кретања потрошачких цена, кретања продуктивности и кретања просечне зараде у Републици. Минимална цена рада утврђује се по радном часу без пореза и доприноса за календарску годину најкасније до 15. септембра текуће године, а примењује се од 1. јануара наредне године. Минимална цена рада не може да се утврди у nižем износу од минималне цене рада утврђене за претходну годину.

Сагласно Одлуци о висини минималне цене рада за период јануар–децембар 2026. године („Сл. гласник РС” 78/2025 – даље: Одлука), минимална цена рада без пореза и доприноса за обавезно социјално осигурање за период јануар–децембар 2026. године износи 371,00 динар („нето”) по радном часу. То је повећање од 20,5% у односу на минималну цену рада од 308,00 динара по радном часу, која је првобитно усвојена за 2025. годину. У међувремену, од 1. октобра 2025. године, минимална цена рада повећана је на 337,00 динара по радном часу без пореза и доприноса, што значи да је минимална цена рада повећана од 1. јануара 2026. године за 10% у односу на минималну цену рада у последњем кварталу 2025. године. Практично, након повећања у јануару 2025. године од 13,7%, раст минималне зараде у октобру износио је 9,4%, а с редовним

повећањем у јануару 2026. од 10,1% кумулативни раст минималне зараде износи 37% у годину дана.

Минимална цена рада има следеће износе за посматране три године:

- у целој 2024. години – 271,00 динар нето по радном часу;
- за период јануар–септембар 2025. године – 308,00 динара нето по радном часу;
- за период октобар–децембар 2025. године – 337,00 динара нето по радном часу;
- од 1. јануара 2026. године – 371,00 динар нето по радном часу.

Истовремено је Министарство финансија најавило да се од 1. јануара 2026. године планира повећање неопорезивог дела дохотка са садашњих 28.423 динара на 34.221 динар, па се очекује да ће пореско оптерећење на зараде од 1. јануара 2026. године износити 59,7 одсто. Оптерећење минималне зараде остаће на нивоу од 55,6 одсто.

1 Утврђивање минималне зараде у 2026. години

Већ је истакнуто да је Влада донела одлуку о минималној цени рада за 2026. годину, међутим, Закон гарантује запосленом право на минималну зараду за стандардни учинак и време проведено на раду. Наиме, према ставу 2. члана 111. Закона, „минимална зарада” одређује се на основу:

- минималне цене рада, утврђене у складу са законом,
- времена проведеног на раду и
- пореза и доприноса који се плаћају из зараде.

Притом запослени има право на минималну зараду за стандардни учинак и време проведено на раду.

68.264 динара. Исто тако, ако у јануару 2026. године исплаћује минималну зараду за новембар 2025. године, или за било који претходни месец у 2025. или чак некој претходној години, послодавац ће исплатити важећу минималну нето цену рада за 2026. годину од 371,00 динара по часу рада и обрачунати број часова за месец за који врши исплату. При томе треба имати у виду одредбу члана 111. став 5. Закона, према којој је послодавац дужан да

минималну зараду исплати запосленом у висини која се одређује на основу одлуке о минималној цени рада која важи за месец у којем се врши исплата. Наведено указује на то да је за послодавце који у 2025. години исплаћују минималне зараде добро да, колико могу, заостале исплате регулишу у току 2025. године – до 31. децембра по минималној цени рада од 337,00 динара.



Жељко Албанезе

Нови, увећани коефицијенти за обрачун и исплату плата запослених у здравственим установама почев од плате за октобар 2025. године

У „Службеном гласнику РС” број 83/2025 од 26. 9. 2025. године објављена је Уредба о изменама Уредбе о коефицијентима за обрачун и исплату плата запослених у јавним службама, којом се увећавају коефицијенти за радна места у здравственим установама, при чему:

- увећање коефицијената износи 5%;
- примењује се на сва радна места прописана за здравствене установе у Уредби о коефицијентима за обрачун и исплату плата запослених у јавним службама („Сл. гласник РС” бр. 44/2001... и 83/2025 – даље: Уредба);

■ нови, виши коефицијенти примењују на обрачун и исплату плата **почев од плате за октобар 2025. године.**

Такође, наведена измена донела је са собом и нова радна места, која су унета у Уредбу у оквиру здравствених установа, и то за неколико битних радних места – за дипломиране здравствене сараднике и медицинске сестре са VI и IV степеном стручне спреме, као и за послове техничког одржавања (**нова радна места су болдирана**).

У наредној табели приказан је упоредни преглед досадашњих и нових коефицијената за радна места у здравственим установама, у складу с чланом 1. тачка 13) Уредбе:

Назив посла / радног места	Коефицијент до 30. 9. 2025.	Коефицијент од 1. 10. 2025.
Субспецијалистички послови које обављају субспецијалисти, примаријуси или специјалисти магистри који раде у специјалистичкој делатности	29,32	30,79
Специјалистички послови у службама хитне помоћи, реанимације, операционим салама, у онкологији, психијатрији, инфективним одељењима, рендген службама, у лабораторијама с непосредним контактом са агресивним материјалима и сл.	28,24	29,65

Назив посла / радног места	Коефицијент до 30. 9. 2025.	Коефицијент од 1. 10. 2025.
Послови техничког одржавања опреме и инсталација уређаја и њима слични послови (V степен стручне спреме)	11,20	11,76
Послови техничког одржавања (IV степен стручне спреме)	-	11,60
Средње сложени економски, управни и административни послови (IV степен стручне спреме)	11,05	11,60
Послови техничког одржавања, послови на припреми хране (кување), послови на успостављању телефонских веза већег интензитета, возача, дактилографије, послови обезбеђења и противпожарне заштите и сл. (III степен стручне спреме)	9,60	10,08
Возач у хитној медицинској помоћи, возач у санитетском превозу, возач санитетског возила	12,05	12,65
Помоћни послови приликом обдукције (II степен стручне спреме)	8,36	8,78
Помоћни послови неге болесника и извођење других медицинско-техничких радњи и помоћни послови приликом паковања санитетског материјала (II степен стручне спреме)	8,06	8,46
Послови прања лабораторијског посуђа и прибора за рад, прања и пеглања рубља, сервирање хране болесницима, помоћни послови у техничким радионицама, послови портира, чувара, курира и помоћни послови у апотекама и сл. (II степен стручне спреме)	7,34	7,71
Послови одржавања чистоће у просторијама где се остварује здравствена заштита (I степен стручне спреме)	6,83	7,17
Послови одржавања чистоће у административним просторијама	6,18	6,49
Најједноставнији послови (физички радник – НК)	5,93	6,23

За здравствене сараднике који долазе у непосредан контакт с пацијентима, раде на одељењу, односно учествују у здравственој дијагностици и терапији, на истраживањима у лабораторијама додатни коефицијент на коефицијент наведен у табели износи 0,36.

Такво повећање коефицијената прва је мера при примени Протокола, који је закључен између Владе и репрезентативних синдиката у здравству с циљем побољшања материјалног положаја запослених у здравственој делатности.

Потребно је, међутим, приметити да је и с тим повећањем одређени број радних места у здравственим установама и даље вреднован испод минималне плате. Конкретно, ако се зна:

- да од 1. октобра минимална цена рада износи 337 динара по радном часу (нето), као и да минимална „нето” плата за октобар износи (337 дин. х 8 ч. х 23 дана) 62.008 динара,

- да основица за обрачун плата за немедицинско особље за 2025. годину износи 5.427,77 динара, може се навести неколико радних места која за октобар и касније месеце имају основну плату испод минималне, а то су:

- најједноставнији послови (физички радник – НК), коефицијент 6,23, основна плата: $6,23 \times 5.427,77 = 33.815,01$ дин.;

- послови одржавања чистоће у просторијама где се остварује здравствена заштита (I степен стручне спреме), коефицијент 7,17, основна плата: $7,17 \times 5.427,77 = 38.917,11$ дин.;

- помоћни послови неге болесника и извођење других медицинско-техничких радњи (II степен стручне спреме), коефицијент 8,46, основна плата: $8,46 \times 5.427,77 = 45.918,93$ дин.

Као и до сада, све наведене основне плате, које су након умношка коефицијента и основице ниже од минималне плате, биће „дофинансиране” на минималну плату за одговарајући месец.

Календар пореских и других обавеза за новембар 2025. године

Закон о акцизама			
Правилник о начину и поступку обрачунавања и плаћања акцизе на електричну енергију за крајњу потрошњу			
Правилник о ближим условима, начину и поступку за остваривање права на рефакцију плаћене акцизе на деривате нафте, биогорива и биотечности из члана 9. став 1. т. 3), 5) и 7) Закона о акцизама, који се користе за транспортне сврхе и за грејање			
Правилник о ближим условима, начину и поступку за остваривање права на рефакцију плаћене акцизе на деривате нафте и биотечности из члана 9. став 1. т. 3), 4), 5), 6) и 7) Закона о акцизама, који се користе као енергетска горива у производњи електричне и топлотне енергије или у индустријске сврхе			
Опис	Период	Рок	Основ
Подношење пореске пријаве ПП ОА за обрачунату акцизу и ПП ОАЕЛ	1. 10 – 31. 10. 2025.	15. 11. 2025.	Обвезник акцизе дужан је да пореску пријаву за обрачун акцизе поднесе у року од 15 дана по истеку месеца за тај месец, односно по истеку месеца у којем се врши читавање
Плаћање акцизе	16. 10 – 31. 10. 2025. 1. 11 – 15. 11. 2025.	15. 11. 2025. 29. 11. 2025.	Уплата акцизе обрачунате за периоде
Захтев за рефакцију плаћене акцизе на деривате нафте, односно биотечности који се користе за грејање пословног односно стамбеног простора, на обрасцу РЕФ-Г	1. 10 – 31. 10. 2025.	најраније 20. 11. 2025.	Привредни субјект који загрева пословни простор, односно физичко лице које загрева стамбени простор подноси захтев Пореској управи за рефакцију плаћене акцизе на деривате нафте, односно биотечности који се користе за грејање пословног односно стамбеног простора
Захтев за рефакцију плаћене акцизе на гасна уља и биотечности која се користе као енергетска горива у производњи електричне и топлотне енергије, на обрасцу РЕФ-ЕТЕ	1. 10 – 31. 10. 2025.	најраније 20. 11. 2025.	Рефакцију плаћене акцизе остварује лице које се, у складу са прописима којима се уређује област енергетике, бави производњом електричне и топлотне енергије
Захтев за рефакцију плаћене акцизе на деривате нафте који се користе за индустријске сврхе, на обрасцу РЕФ-И	1. 10 – 31. 10. 2025.	најраније 20. 11. 2025.	Рефакцију плаћене акцизе остварује лице за гасна уља из члана 9. став 1. тачка 3) Закона о акцизама, која се користе као енергетско гориво у индустријске сврхе, односно када се предметни деривати нафте користе као енергетско гориво или као репродукциони материјал у процесу производње акцизних односно неакцизних производа

Закон о порезу на доходак грађана			
Опис	Период	Рок	Основ
Обавештење о закљученим уговорима о извођењу естрадних програма забавне и народне музике и других забавних програма на обрасцу ОЗУ	1. 10 – 31. 10. 2025.	5. 11. 2025.	Исплатиоци прихода по основу естрадних програма забавне и народне музике и других забавних програма
Порез на паушални приход од самосталне делатности, као и порез на приход од самосталне делатности предузетника који води пословне књиге	1. 10 – 31. 10. 2025.	15. 11. 2025.	На основу решења Пореске управе, односно на основу пореске пријаве за месечну аконтацију пореза

Закон о порезима на имовину			
Опис	Период	Рок	Основ
Годишњи порез на имовину по решењу органа јединице локалне самоуправе	октобар–децембар 2025.	14. 11. 2025.	Право својине, односно право својине на земљишту површине преко 10 ари, право закупа, односно коришћења стана или куће за становање, конституисано у корист физичког лица, право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта, право коришћења непокретности у јавној својини од стране имаоца права коришћења у складу са законом којим се уређује јавна својина, коришћење непокретности у јавној својини од стране корисника непокретности у складу са законом којим се уређује јавна својина, државину непокретности на којој ималац права својине није познат или није одређен, државину непокретности у јавној својини без правног основа, државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу

Чланом 80. став 5. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС” бр. 18/2016; ауџенџично шумачење – 95/2018) прописано је да, ако последњи дан рока пада на дан када орган не ради, рок истеће када пројекне први наредни радни дан.



ИНГ-ПРО



Актуелни статистички подаци на дан 24. 10. 2025. године

1 Просечна месечна зарада по запосленом

Просечна зарада	Објављена	Бруто	Нето
Јануар 2025. године	25. 3. 2025.	148.440,00	107.476,00
Фебруар 2025. године	25. 4. 2025.	142.908,00	103.519,00
Март 2025. године	26. 5. 2025.	148.652,00	108.013,00
Април 2025. године	25. 6. 2025.	150.777,00	109.272,00
Мај 2025. године	25. 7. 2025.	148.930,00	107.705,00
Јун 2025. године	25. 8. 2025.	147.947,00	107.075,00
Јул 2025. године	25. 9. 2025.	150.646,00	109.071,00
Август 2025. године	24. 10. 2025.	146.026,00	105.590,00

2 Доприноси за социјално осигурање

2.1 Стопе доприноса

Стопе по којима се обрачунавају и плаћају доприноси за обавезно социјално осигурање од 1. јануара 2025. године:

Врста доприноса	На терет запосленог	На терет послодавца	Укупно
Укупно	19,90%	15,15%	35,05%
За пензијско и инвалидско осигурање	14,00%	10,00%	24,00%
За здравствено осигурање	5,15%	5,15%	10,30%
За осигурање од незапослености	0,75%	0%	0,75%

2.2 Најнижа месечна основица за обрачун доприноса

Најнижа месечна основица на коју се обрачунавају и плаћају доприноси за обавезно социјално осигурање износи **45.950 динара**. Та основица примењује се од 1. јануара 2025. године, а важиће до 31. децембра 2025. године.

2.3 Највиша основица за обрачун доприноса

Месечна основица на коју се обрачунавају и плаћају доприноси за обавезно социјално осигурање износи највише **656.425 динара**. Та основица примењује се од 1. јануара 2025. године, а важиће до 31. децембра 2025. године.

3 Минимална зарада

Месец у 2025. години	Број могућих часова рада у месецу	Минимална цена рада по часу – нето	Минимална нето зарада за месец	Минимална бруто зарада за месец
Јануар	184	308	56.672,00	76.789,87
Фебруар	160	308	49.280,00	66.244,94
Март	168	308	51.744,00	69.759,91
Април	176	308	54.208,00	73.274,89
Мај	176	308	54.208,00	73.274,89
Јун	168	308	51.744,00	69.759,91
Јул	184	308	56.672,00	76.789,87
Август	168	308	51.744,00	69.759,91
Септембар	176	308	54.208,00	73.274,89
Октобар	184	337	62.008,00	84.401,85
Новембар	160	337	53.920,00	72.864,05
Децембар	184	337	62.008,00	84.401,85

Минимална зарада увећава се за износ регреса за годишњи одмор и топлот оброка, као и за износ увећане зараде за минути рад за рад у дане празника (државних и верских), за рад ноћу и за прековремени рад.

4 Износ учешћа у финансирању зарада особа са инвалидитетом

Износ учешћа у финансирању зарада особа са инвалидитетом по особи са инвалидитетом коју није запослио послодавац уплаћује приликом исплате зарада за текући месец, а најкасније до 5. у наредном месецу.

Месец у 2025. години	Износ учешћа
Јануар	69.455,50
Фебруар	74.214,00
Март	74.220,00
Април	71.454,00
Мај	74.326,00
Јун	75.388,50
Јул	74.465,00
Август	73.973,50
Септембар	75.323,00
Октобар	73.013,00

НЕОПОРЕЗИВИ ИЗНОСИ ПРИМАЊА – од 1. фебруара 2025. године до 31. јануара 2026. године			
ВРСТА ИСПЛАТЕ	ОСНОВ ЗА ИСПЛАТУ	ПОРЕСКИ ТРЕТМАН	Члан ЗПДГ
1	2	3	
СОЛИДАРНА ПОМОЋ (за случај болести, здравствене рехабилитације или инвалидности запосленог или члана његове породице)	До висине утврђене општим актом послодавца	Неопорезиво до 56.307 динара по случају. Преко непорезивог износа плаћа се порез на зараде по стопи од 10%	Члан 18. став 1. тачка 7)
ПОКЛОНИ деци запослених до 15 година старости поводом Нове године и Божића	На основу члана 119. став 2. Закона о раду, у складу са општим актом послодавца	Неопорезиво до 14.077 динара по једном детету, док исплата преко тог износа, као и исплата детету старијем од 15 година, има карактер зараде	Члан 18. став 1. тачка 8)
ЈУБИЛАРНА НАГРАДА	До висине утврђене општим актом послодавца, док се у државним органима и јавним службама исплаћује у складу са одредбама посебних колективних уговора	Неопорезиво до 28.152 динара годишње. Преко непорезивог износа плаћа се порез на зараде по стопи од 10%	Члан 18. став 1. тачка 9)
ПОМОЋ у случају смрти члана породице запосленог	уже породице	Неопорезиво до 98.534 динара. Преко непорезивог износа плаћа се порез на зараде по стопи од 10%	Члан 18. став 1. тачка 9а)
	других чланова породице (бабе, деде...)	На цео износ обрачунава се порез од 10%	
СОЛИДАРНА ПОМОЋ за случај рођења детета	Неопорезиво до висине просечне зараде исплаћене у Републици према последњем објављеном податку републичког органа надлежног за послове статистике, по новорођеном детету	Просечна зарада за месец август 2025. године објављена је 24. 10. 2025. и износи 146.026 динара. Преко непорезивог износа плаћа се порез на зараде по стопи од 10%	Члан 18. став 1. тачка 12)
НАКНАДА ТРОШКОВА СМЕШТАЈА И ИСХРАНЕ ЗА РАД НА ТЕРЕНУ (ако послодавац није запосленом обезбедио смештај и исхрану без накнаде, члан 118. т. 4) Закона о раду)	У висини трошкова смештаја и исхране у складу са општим актом	Не плаћају се пореске обавезе	
ОСТАЛЕ СОЛИДАРНЕ ПОМОЋИ (чл. 120. т. 1) Закона о раду)	До висине утврђене општим актом послодавца	Опорезује се цео износ само порезом по стопи од 10%	
ЗАЈАМ који послодавац исплаћује запосленима	Исплаћује се у висини и према условима утврђеним општим актом код послодавца	Не опорезује се ако се отплаћује у складу са планом отплате	
СТИМУЛАТИВНЕ ОТПРЕМНИНЕ при споразумном престанку радног односа (члан 177. Закона о раду)	Исплаћује се у складу са општим актом	Плаћају се све пореске обавезе као на зараду	
ПРЕМИЈЕ за додатно добровољно пензијско осигурање и пензијски допринос у добровољни пензијски фонд и премије за добровољно здравствено осигурање, које послодавац уплаћује за запослене		Плаћа се порез на зараде (10%) и социјални доприноси (и из накнаде и на накнаду) на износ преко 8.449 динара нето. На износ до 8.449 динара не плаћају се ни порез ни доприноси	Чланови 146 и 21а
ПРЕМИЈЕ за неживотно колективно осигурање од последица незгода, колективно осигурање за случај тежих болести и хируршких интервенција и колективно осигурање живота за случај смрти запосленог услед болести	Такве уплате немају карактер зараде по Закону о раду, па се не плаћају социјални доприноси	Укупан износ је неопорезив уколико послодавац плаћа за све запослене	Члан 146
Појединачно остварен добитак од ИГАРА НА СРЕЋУ		Порез на добитке од игара на срећу не плаћа се на појединачно остварен добитак од игара на срећу, до износа од 143.872 динара;	Члан 83. став 4. тачка 1)
НАГРАДЕ и друга слична давања физичким лицима која нису запослена код исплатиоца, која произлазе из рада или друге врсте доприноса делатности исплатиоца	Исплаћује се у складу са одлуком послодавца	Неопорезиво до 18.704 динара годишње, остварено код једног послодавца. Преко непорезивог износа плаћа се порез на друге приходе од 20%	Члан 85. став 1. тачка 11)

С НАМА НЕМА ЛУТАЊА!



ИНГ-ПРО

ПРОПИСИ.НЕТ
ЕЛЕКТРОНСКО ПРАВНО ИЗДАЊЕ



Штампани часопис Lege Artis – Прописи у пракси: НЕЗАОБИЛАЗНИ ЧАСОПИС О ПРИМЕНИ ПРОПИСА



АКТУЕЛНА ТЕМА

РАЧУНОВОДСТВО

ПОРЕЗИ

БУЏЕТСКИ КОРИСНИЦИ

ЗАРАДЕ

ПОСЛОВНЕ ФИНАНСИЈЕ

СТАТИСТИКА