

## **МСФИ 16: Лизинзи – Да ли трошкови пореза на имовину које закупац надокнађује закуподавцу улазе у обрачун обавеза по основу лизинга?**

Некретнине су предмет пореза на имовину који се обрачунава пореска стопа пута вредност некретнине. У споразумима о лизингу можемо имати одредбу да закупац надокнађује закуподавцу трошкове пореза на некретнину коју је од њега изнајмио.

Споразум може укључивати одређени износ који је корисник лизинга дужан платити за активности и трошкове којима се не врши пренос неког добра или услуге на њега. На пример, даваоц лизинга у укупан износ за наплату може укључити и цену административних послова насталих у вези са датим лизингом а којима се не врши пренос добра или услуге на корисника лизинга. Такви потраживани износи не представљају основу за постојање одвојене компоненте споразума, већ се сматрају делом укупне накнаде која се распоређује на одвојено препознате компоненте споразума. (МСФИ 16. Б 33)

Као практичну помоћ, корисник лизинга може одабрати према врсти предметне имовине, да не одваја компоненте лизинга од оних које не чине лизинг и да уместо тога сваку компоненту лизинга и све евентуалне са њом повезане компоненте које нису лизинг, обрачунава као јединствену компоненту лизинга. (МСФИ 16. 15)

### **Пример: Порез на имовину надокнађен ос стране закупца**

Корисник лизинга Б улази у петогодишњи лизинг апартмана. Лизинг плаћања су 100.000 НЈ годишње. Уговор садржи и додатне трошкове одржавања у износу од 4.000 НЈ годишње.

Б не користи практичну помоћ да комбинује лизинг и не лизинг компоненту.

Обвезник пореза на имовину је власник апартмана и годишња стопа пореза од 0,2% се примењује на процењену вредност некретнине. Порески орган периодично одређује вредност некретнине за сврхе обрачунавања пореза на имовину. Текућа процењена вредност некретнине за пореске сврхе је 5 милиона.

У споразуму о лизингу је уговорена обавеза да Б надокнађује трошкове пореза на имовину закуподавцу.

У одређивању како да рачуноводствено обухвати трошкове пореза на имовину Б уважава следећем:

- Годишња лизинг плаћања од 100.000 су фиксна.
- Не лизинг компонента за трошкове одржавања од 4.000 годишње је такође фиксна.
- Обвезник пореза на имовину је власник а Б му то надокнађује.
- Накнада за порез на имовину није трансфер одвојивих добара и услуга у Б, и због тога то није посебна компонента.

- Трошкови пореза на имовину су варијабилна плаћања која не зависе од индекса или стопе, због тога што ни пореска стопа (тј. 0,2%) ни процењена вредност некретнине коју одређује порески орган (тј. 5 милиона) типично не представљају индекс или стопу.

У складу са претходним, Б укључује порез на имовину (тј. 10.000 обрачунато као 0,2% од 5 милиона) у надокнаду коју алоцира на лизинг и не лизинг компоненте идентификоване у уговору.

Због тога што су порези променљива плаћања која не зависе од индекса или стопе, део који је алоциран на лизинг компоненту је искључен из обавеза по основу лизинга, видети МСФИ 16. 27.<sup>1</sup>

Аутор: Драженко Лукач

---

<sup>1</sup> Real estate leases, the tenant perspective, IFRS 16, KPMG, October 2018.