

Prefakturisanje zavisnih troškova zakupa (stuja, grejanje, računi za komunalije)

Izvor: Marija Đorđić - Experta doo

Firme zakupodavci, koje izdaju svoj poslovni prostor drugim firmama, često ugovaraju naplatu **zavisnih troškova zakupa** (računa za komunalije - **struju, vodu, grejanje, odnošenje smeća** itd) od zakupaca.

Jasno je da za **usluge zakupa** firma zakupodavac treba da izda **račun** firmi zakupcu. Ukoliko je zakupodavac obveznik PDV-a, u računu će **obračunati PDV na iznos zakupnine po stopi od 20%**. Firma zakupac ima pravo da zaračunati PDV **odbije**, ukoliko prostor koristi za obavljanje delatnosti i ako su ispunjeni svi opšti uslovi za odbitak PDV.

Račun za usluge zakupa izdaje se **poslednjeg dana u mesecu** odnosno poslednjeg dana **perioda** za koji se vrši fakturisanje (kvartalno, polugodišnje, godišnje).

Međutim, **u momentu izdavanja računa za zakup**, zakupodavci uglavnom **ne raspolažu računima za režijske troškove** (računi još nisu stigli). Zakupodavci zbog toga nisu u mogućnosti da u računu za zakup iskažu i ove iznose, pa se postavlja pitanje **na koji način prefakturisati zavisne troškove zakupa zakupcu**.

Prefakturisanje zavisnih troškove zakupa za poslovni prostor za koji zakupodavac fakturiše zakupninu zakupodavcu vrši se tkz **knjižnim zaduženjem**. Na **osnove** iz računa za komunalije primenjuje se **stopa PDV-a od 20%**. Kaže se da zavisni troškovi zakupa „dele istu sudbinu“ kao i glavni promet - a to je zakup prostora. To znači da se na osnovice iz računa obračunava PDV po istoj stopi po kojoj je oporezovan i zakup (20%) čak i kada je u originalnom računu PDV obračunat po stopi od 10%.

Knjižno zaduženje izdaje se nakon prijema računa za troškove koji se prefakturišu.

Na primer, pretpostavimo da je ugovoren zakup poslovnih prostorija na iznos od 40.000,00 dinara, uz mesečno plaćanje. Zakupodavac je izdao račun za uslugu davanja u zakup poslovnog prostora za mart 2019. godine dana 31.03.2019. U računu je prikazao sledeće stavke:

Usluga zakupa poslovnog prostora za mesec mart 2019. godine	
40.000,00 din	
PDV po stopi od 20%	
8.000,00 din	
Ukupno za uplatu	
48.000,00 din	

Do sredine aprila meseca, zakupodavcu su pristigli računi za struju i grejanje za poslovni prostor koji izdaje u zakup, sa sledećim podacima:

Električna energija	1.000,00 din
PDV po stopi od 20%	200,00 din
Ukupno	1.200,00 din

Grejanje	500,00 din
PDV po stopi od 10%	50,00 din
Ukupno	550,00 din

Zakupodavac **sastavlja knjižno zaduženje** 16. aprila. U njemu prikazuje **osnovice** iz originalnih računa koje je primio od komunalnih preduzeća, i na njih obračunava **20% poreza**.

U knjižnom zaduženju prikazuje sledeće podatke:

Zavisni troškovi zakupa za mart 2019. godine	1.500,00 din
PDV po stopi od 20%	300,00 din
Ukupno za uplatu	1.800,00 din

Dakle, još jednom podvlačimo da se prilikom iskazivanja podataka u knjižnom zaduženju **na osnovice iz originalnih računa primenjuje stopa PDV koja se obračunava na uslugu zakupa (20%)**, s obzirom da se smatra da se prefakturisanjem zavisnih troškova zakupa vrši **povećanje naknade za promet usluga zakupa** (naplata zavisnih troškova zakupa sa poreskog aspekta ima isti tretman kao naplata zakupnine).

Na osnovu člana 15. Pravilnika o određivanju slučajeva u kojima nema obaveze izdavanja računa i o računima kod kojih se mogu izostaviti pojedini podaci („Službeni glasnik RS”, br. 123/12, 86/15 i 52/18), **knjižno zaduženje treba da sadrži sledeće elemente:**

- naziv, adresu i PIB izdavaoca dokumenta,
- mesto i datum izdavanja i redni broj dokumenta,
- naziv, adresu i PIB primaoca dokumenta,
- iznos za koji je povećana osnovica za obračunavanje PDV (osnovica iz računa za sporedne troškove – struju, vodu, komunalne usluge), poresku stopu (20%) i iznos za koji je povećan iznos obračunatog PDV (porez obračunat po stopi od 20% na osnovicu iz računa za sporedne troškove zakupa), kao i
- broj i datum izdavanja računa za izvršeni promet usluga (račun za uslugu zakupa).

Datum prometa ne treba iskazati na knjižnom zaduženju, s obzirom da je on iskazan na računu za zakup, na koji se knjižno zaduženje „poziva“.

Zakupac ima pravo da **odbije PDV iz knjižnog zaduženja** koje sadrži sve pobrojane elemente, naravno, uz ispunjenje svih drugih uslova za odbitak PDV-a.

Ove stavove potvrdilo je Ministarstvo finansija u Mišljenju MF o zavisnim troškovima zakupa.