2021

Република Северна Македонија
Министерство за финансии
УПРАВА ЗА ЈАВНИ ПРИХОДИ

ОДАНОЧУВАЊЕ НА КАПИТАЛНА ДОБИВКА ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Пријавување, утврдување и плаќање на данок на доход на капитална добивка од продажба на недвижен имот

Подготвува и издава: Управа за јавни приходи
бул.„Кузман Јосифовски-Питу" бр.1,
1000 Скопје
www.ujp.gov.mk
info@ujp.gov.mk

Дата на издавање: 04.01.2021 година

Уредници: Васе Неданоски и Севдие Исмаили - Сектор за услуги на даночни обврзници и за даноци

Дизајн и припрема: Драгица Николоска - Сектор за поддршка на директорот и односи со јавност

Наслов: Оданочување на капитална добивка од продажба на недвижен имот

ISBN: 978-608-4866-23-7
Бр: 08-19/1
http://www.ujp.gov.mk/mk/publikacii/pogledni/71

2021 © Управа за јавни приходи
Материјалот е наменет за некомерцијални цели на Управата за јавни приходи. Копирање, умножување и употреба на материјалот за комерцијални цели не е дозволено. При користење на податоци од публикациите на Управата за јавни приходи потребно е да се цитира изворот.

СОДРЖИНА

ВОВЕД 2

КАПИТАЛНА ДОБИВКА ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ.......................................3

ПРИЈАВУВАЊЕ НА ДОХОД ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ 5

ОСЛОБОДУВАЊЕ ОД ПЛАЌАЊЕ НА ДАНОК НА КАПИТАЛНА ДОБИВКА ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ...8

ПОТВРДУВАЊЕ НА ГОДИШНА ДАНОЧНА ПРИЈАВА 12

ВОВЕД

Оваа брошура треба да ве информира за основните правила при пријавување, утврдување и плаќање на данокот на доход кои како физичко лице - граѓанин ги остварувате од продажба на недвижен имот и притоа сте оствариле капитална добивка.

Преку брошурата ќе дознаете:

- Што се подразбира под доход од капитална добивка од продажба на недвижен имот?
- Кој е обврзник на данокот на личен доход?
- Како и кога да го пријавите доходот?
- Која даночна стапка се применува за пресметка на данокот?
- Што е основа за пресметување на данокот?
- Дали се предвидени ослободувања од плаќање на данок на капитална добивка од продажба на недвижен имот?
- Како се врши утврдување и плаќање на данокот на личен доход?
- Кога треба да го платите утврдениот данок?
- Кои други обврски ги имате како даночен обврзник?

КАПИТАЛНА ДОБИВКА ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Капитална добивка е доходот (позитивна разлика меѓу продажната цена на недвижниот имот и неговата набавна куповна цена), што обврзникот го остварува од недвижен имот. Ако разликата е негативна се остварува капитална загуба.

Како **продажна цена** при продажба на недвижниот имот се смета договорената цена, а доколку Управата за јавни приходи оцени дека договорената цена е пониска од пазарната, како продажна цена се смета пазарната вредност на недвижниот имот утврдена од страна на единицата на локалната самоуправа и Градот Скопје, според Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот[1], без данокот на промет на недвижности.

Куповната (набавната) цена претставува цената по која обврзникот го стекнал недвижниот имот.
При продажба на недвижен имот кој обврзникот *сам го изградил*, за набавна цена се смета цената на чинење на недвижноста која обврзникот *документирано ќе ја докаже*, врз основа на трошоците направени за изградбата на недвижноста.
Доколку истата *не може да се докаже*, за набавна цена ќе се смета цената на чинење (градежна цена) на ист или сличен недвижен имот во периодот на изградбата на подрачјето на кое се наоѓа недвижниот имот.
Доколку во тоа подрачје *нема таков недвижен имот* во тој случај за набавна цена ќе се смета цената на чинење (градежна цена) на ист или сличен недвижен имот во периодот на изградбата, која ќе се утврдува како просечна цена за територијата на Република Македонија.

Кој е обврзник на данокот од личен доход?

Обврзник на данокот на доход за остварениот доход сте вие како физичко лице - граѓанин за доходот што сте го оствариле по основ на капитална добивка од продажба на недвижен имот.

1) „Службен весник на РМ“, бр.54/12...142/14

Даночна стапка и даночна основа

Даночната стапка по која се пресметува данокот на личен доход изнесува 10%.

Капитална добивка остварена од продажба на недвижен имот се внесува во даночната основа во висина на целиот износ.
Меѓутоа, доколку сте живееле во недвижниот имот (стан/куќа) најмалку една година пред продажбата на истиот, и истиот го продавате пред истекот на 3 години од денот на стекнување, во тој случај во даночната основа се внесува 90% од остварената капитална добивка од продажба на недвижен имот, односно 90% од разликата (продажна цена - набавната цена).
На обврзникот кој остварува капитална добивка од продажба на недвижен имот, на негово барање, наместо нормираните трошоци (10%) му се признаваат стварните трошоци за инвестициски вложувања, доколку документирано ги докаже.

ПРИЈАВУВАЊЕ НА ДОХОД ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Рокови за пријавување на доход од продажба на недвижен имот

Доколку сте оствариле капитална добивка од продажба на недвижен имот која подлежи на оданочување со данок на личен доход, имате обврска доходот да го пријавите во Управата за јавни приходи.
Пријавувањето на доходот од продажба на недвижен имот се врши со поднесување на: 1) Електронска пресметка (е-ППД); и 2) Докази преку системот е-Персонален данок e-pdd.ujp.gov.mk, до 10-ти во месецот кој следи по месецот во кој е заверен договорот за купопродажба на нотар.

При поднесување на Електронската пресметка (е-ППД) потребно е да ги прикачите следните прилози (докази):

- копие од лична карта или примерок од решението со кое е задолжен со данок на имот во случај на продажба на имот во кој обврзникот живеел најмалку една година пред продажбата;
- доказ за продажбата на имотот од кои се гледа датумот на продажба и продажната цена, како и копие од договорот за продажба;
- доказ за набавката на имотот од кој се гледа датумот на набавката на имотот, набавната (куповната) цена на имотот и платениот данок на промет на недвижности (за ова копие од ПП50 или од извод);
- доказ за инвестиционото вложување од кој може да се види датумот и вредноста на инвестицијата;
- доказ за цената на чинење на недвижноста односно доказ за направените трошоци за изградба на недвижноста, доколку се работи за продажба на имот кој обврзникот сам го изградил.

На граѓанинот кој нема да поднесе Електронска пресметка (е-ППД) преку системот е-Персонален данок e-pdd.ujp.gov.mk во пропишаниот рок, УЈП ќе му изрече глоба за сторен прекршок во износ од 50 до 250 евра во денарска противвредност.

Регистрирајте се на системот е-Персонален данок!

Обврска за регистрација на системот е-Персонален данок e-pdd.ujp.gov.mk има секој граѓанин кој остварува капитална добивка од продажба на недвижен имот, заради пријавување на доходот и задолжително поднесување на Електронска пресметка (е-ППД) до Управата за јавни приходи.
НАПОМЕНА: Странско физичко лице, односно нерезидент на Република Македонија) се регистрира како корисник на системот со ЕДБ доделен од УЈП.

При регистрацијата на е-Персонален данок e-pdd.ujp.gov.mk имајте предвид дали сте веќе корисник на електронските даночни услуги е-Даноци etax-fl.ujp.gov.mk

- **Доколку сте регистрирани во системот е-Даноци etax-fl.ujp.gov.mk** како овластено лице за потпишување за ПДД, автоматски сте регистрирани и како корисник на системот е-Персонален данок e-pdd.ujp.gov.mk
  Со оваа регистрација може да поднесувате Електронска пресметка (е-ПДД) и за остварените приходи кои лично сте ги оствариле.
  Доколку во периодот 2018 и 2019 година сте се регистрирале на системот е-Даноци како овластено лице за потпишување за ПДД, автоматски сте регистрирани и за користење на системот е-Персонален данок. Вашата регистрација во системот е-Персонален данок ќе продолжи и во случај кога ќе помине важноста на вашиот дигитален сертификат.
- **Доколку не сте регистрирани во системот е-Даноци etax-fl.ujp.gov.mk** како овластено лице за потпишување за персонален данок, треба да се регистрирате како корисник на системот е-Персонален данок.

Постапка за регистрација на e-pdd.ujp.gov.mk

Постапката за регистрација на е-Персонален данок е лесна и едноставна.
Единствен услов за регистрација на системот е да имате валидна е-пошта, која ќе биде корисничко име (user name) за ваша најава на системот e-pdd.ujp.gov.mk и ќе ви служи за комуникација со Управата за јавни приходи.
На најавната страна на системот е-Персонален данок има дел за регистрација на нов корисник на системот. Со влегување во овој дел од системот, ќе се отвори мени во кое треба задолжително да ги внесете своите идентификациони податоци.

Со првата регистрација на системот e-pdd.ujp.gov.mk може да пријавите и свој полномошник кој ќе го ополномоштите по еден или по двата основи: за поднесување на електронска пресметка преку системот е-Персонален данок и/или за потврдување и корекција на пополнета Годишна даночна пријава.
НАПОМЕНА: Полномошникот може да биде само лице кое е веќе регистриран корисник на системот e-pdd.ujp.gov.mk

Врз основа на внесените податоци, автоматски се генерира вашето Барање за регистрација на системот е-Персонален данок, кое треба да го испечатите и да го поднесете лично во надлежната даночна канцеларија на УЈП и да приложите документ за идентифиакција или пак лично да го поднесе вашиот полномошник и да приложи документ за негова идентификација и полномошно заверено на нотар. Службено лице од УЈП ќе ја верифицира вашата регистрација на системот е-Персонален данок.
НАПОМЕНА: Ако вие или избраниот полномошник не сте евидентирани како даночен обврзник во Регистарот на даночни обврзници на УЈП, потребно е претходно да се регистрирате како даночен обврзник, со поднесување на Пријава за регистрација УЈП-РДО и доставување на документ за идентификација на увид во даночна канцеларија на УЈП.

ОСЛОБОДУВАЊЕ ОД ПЛАЌАЊЕ НА ДАНОК НА КАПИТАЛНА ДОБИВКА ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Капитална добивка не се плаќа на средствата што сте ги оствариле од продажба на недвижен имот доколку:

- живеете најмалку 1 година во недвижниот имот пред продажбата и го продавате по истекот на 3 години од денот кога сте го стекнале недвижниот имот;
- го продавате недвижниот имот по истекот на 5 години од денот кога сте го стекнале недвижниот имот;
- го продавате недвижниот имот стекнат по пат на денационализација;
- го продавате недвижниот имот стекнат по основ на наследување или подарок кој е ослободен од плаќање на данок согласно Законот за даноците на имот; и
- ако доходот е остварен од продажба извршена меѓу брачните другари, како и од страна на брачните другари, извршена на трето лице во случај кога продадениот недвижен имот е во непосредна поврзаност со развод на бракот.

Пример 1:
Лицето “ММ”, на 05.01.2021 година, продал стан во станбена зграда или некој друг вид на недвижен имот (куќа, деловен простор и сл.).
Договорената продажна цена изнесува 3.200.000 денари. Недвижниот имот е набавен на 02.03.2012 година за износ од 2.600.000 денари.
Бидејќи се поминати 5 години од денот на стекнувањето на недвижниот имот, лицето “ММ” е ослободен од обврската за плаќање на данок на личен доход на остварената капитална добивка за продажбата на недвижниот имот и нема обврска до УЈП да поднесе Електронска пресметка (е-ПДД).

Поднесување на Електронска пресметка (е-ППД)

Доколку физичкото лице остварило капитална добивка од продажба на недвижен имот има обврска да поднесе електронска пресметка на приход и аконтација на данок (е-ППД) и докази преку системот е-Персонален данок e-pdd.ujp.gov.mk

Електронската пресметка од капитална добивка од недвижен имот ја одобрува УЈП. По одобрување на пресметката е-ППД, УЈП електронски доделува Фолио број и издава Рекапитулација за утврдување на аконтација на данокот на доход со статус „Одобрена“ и Налог за плаќање на данокот на доход.

Налогот за плаќање на аконтацијата на данокот на доход должни сте да го платите најдоцна до 15 во месецот за претходниот месец.

Пресметка на аконтација на данок на доход од продажба на недвижен имот

Пример 2:
На ден 13.05.2020 година лицето "АА" купило стан по цена од 3.200.000 денари. На ден 30.01.2021 година лицето "АА" го продава станот по цена од 3.500.000 денари.
Бидејќи лицето "АА" не живеело во станот најмалку една година пред продажбата, во овој случај капиталната добивка од продажба на недвижниот имот се внесува во даночната основа во висина на целиот износ.

Пресметка

1. Продажна вредност 3.500.000
2. Набавна вредност 3.200.000
3. Капитална добивка (ред.бр.1 - ред.бр.2) 300.000
4. Данок на доход (300.000 x 10%) 30.000

Пример 3:
Лицето "АА" на ден 15.01.2019 година купило куќа по цена од 5.000.000 денари и живеело во истата. На ден 15.01.2021 година лицето "АА" ја продава куќата по цена од 5.250.000 денари.
Бидејќи лицето "АА" живеело во куќата повеќе од една година пред продажбата, во овој случај капиталната добивка од продажба на недвижниот имот се внесува во даночната основа во висина од 90%.

Пресметка

1. Продажна вредност 5.250.000
2. Набавна вредност 5.000.000
3. Капитална добивка (ред.бр.1 - ред.бр.2)....................250.000
4. Даночна основа (ред.бр.3 x 90%) 225.000
5. Данок на доход (225.000 x 10%) 22.500

Пример 4: Лице "ББ" на 05.01.2021 година, продал стан во кој живел повеќе од една година пред продажбата на истиот.
Во електронската пресметка (е-ПДД) лицето "ББ" пријавило дека продажна цена изнесува 3.200.000 денари. Станот е набавен на 02.03.2019 година за износ од 2.600.000 денари.
Бидејќи не се поминати 3 години од стекнувањето на станот, лицето "ББ" поднел Пресметка на аконтација на данок за капитална добивка од продажба на недвижен имот.
Од страна на УЈП не е прифатена договорената продажна цена, односно како основа за оданочување прифатена е пазарната цена утврдена во Решението на Градот Скопје, во износ од 3.850.000 денари.

Пресметка

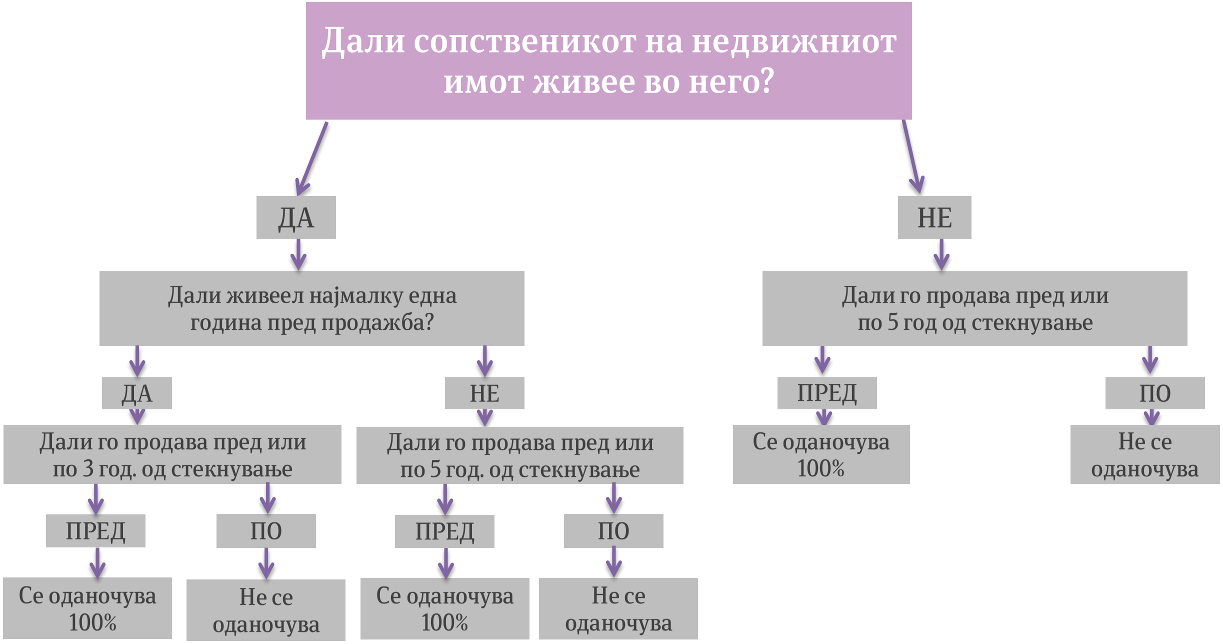
1. Продажна вредност 3.850.000
2. Набавна вредност 2.600.000
3. Капитална добивка (ред.бр.1 - ред.бр.2)....................1.250.000
4. Даночна основа (ред.бр.3 x 90%) 1.125.000
5. Данок на доход (1.125.000 x 10%) 112.500

Пример 5: Лице "ББ" на 05.01.2021 година, продал стан во кој не живел пред продажбата на истиот.
Во електронската пресметка (е-ПДД) лицето "ББ" пријавило дека продажна цена изнесува 3.200.000 денари. Станот е набавен на 02.03.2019 година за износ од 2.600.000 денари.
Бидејќи не се поминати 5 години од денот на стекнувањето на станот, лицето "ББ" поднел Пресметката на аконтација на данок за капитална добивка од продажба на недвижен имот.
Од страна на Управата за јавни приходи не е прифатена договорената продажна цена, односно како основа за оданочување прифатена е пазарната цена утврдена во Решението на Градот Скопје, во износ од 3.850.000 денари.

Пресметка

1. Продажна вредност 3.850.000
2. Набавна вредност 2.600.000
3. Капитална добивка (ред.бр.1 - ред.бр.2)....................1.250.000
4. Даночна основа (ред.бр.3)....................1.250.000
5. Данок на доход (1.250.000 x 10%) 125.000

ПРИКАЗ НА ОДАНОЧУВАЊЕТО СО ДАНОК НА ЛИЧЕН ДОХОД НА КАПИТАЛНИТЕ ДОБИВКИ ОСТВАРЕНИ ОД ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ



ПОТВРДУВАЊЕ НА ГОДИШНА ДАНОЧНА ПРИЈАВА

Врз основа на сите податоци за исплатениот доход од страна на исплатувачите и за доходот кои сте го оствариле од други физички лица и од странство, во текот на 2021 година, најдоцна до 30 април 2022 година УЈП ќе изготви и ќе ви достави пополнета Годишна даночна пријава, која може да ја преземете од системот е-Персонален данок по претходна регистрација на истиот (види страница 6 и 7). Ваша обврска ќе биде истата да ја потврдите или да ја корегирате најдоцна до 31 мај 2022 година.

Контакт центар
ул. „11 Октомври" бр. 27,
1000 Скопје
тел. 0800 33 000; 02/3253 200

Генерална дирекција Скопје
бул. „Кузман Јосифовски – Питу" бр.1
(Комплекс банки), 1000 Скопје
тел. 02/3299 500; факс 02/3281 010

Дирекција за големи даночни обврзници
ул. „12-та Ударна бригада" бр. 2-а,
1000 Скопје
тел. 02/3251 600; факс 02/3251 610

Регионална дирекција Скопје
ул. „11 Октомври" бр. 27,1000 Скопје
тел. 02/3163 411; факс 02/3213 938

Регионална дирекција Битола
ул. „Мирче Ацев" бр.3, 7000 Битола,
тел. 047/235 504; факс 047/235 501

Регионална дирекција Прилеп
ул. „Прилепски бранители" бр.6, 7500 Прилеп
тел. 048/416 284

Регионална дирекција Тетово
ул. „Дервиш Цара" бр. 56, 1200 Тетово
тел/факс 044/335 515

Регионална дирекција Штип
ул. „Плоштад Слобода" 66, 2000 Штип
тел. 032/397 818; факс 032/392 050

Регионална дирекција Струмица
ул. „Светозар Марковиќ" бр.1, 2400 Струмица
тел/факс 034/343 057

www.ujp.gov.mk

info@ujp.gov.mk

kontaktcentar.ujp.gov.mk

etax.ujp.gov.mk

e-pdd.ujp.gov.mk

e-aukcii.ujp.gov.mk

ISBN: 978-608-4866-23-7