
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Основица пореза на пренос апсолутних права код преноса уз накнаду права својине на непокретности по основу уговора о купопродаји (уколико предметни пренос подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права)

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-412/2014-04 од 29.9.2014. год.)

Када пренос уз накнаду права својине на непокретности по основу уговора о купопродаји (у конкретном случају, на стану) подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права, основица пореза на пренос апсолутних права је уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе у следећим случајевима:

– ако није нижа од тржишне вредности коју утврди надлежни порески орган у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве која је поднета у прописаном року са документацијом потребном за утврђивање пореза;

– ако није нижа од тржишне вредности коју утврди надлежни порески орган у року од 60 дана од дана сазнања за пренос за који пореска пријава није поднета у прописаном року са документацијом потребном за утврђивање пореза (нпр. у случају када је пореска пријава поднета након истека рока за њено подношење);

– ако порески орган у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у прописаном року са документацијом потребном за утврђивање пореза, односно у року од 60 дана од дана сазнања за пренос не утврди пореску основицу у висини тржишне вредности непокретности.

Ако је у наведеном случају уговорена цена нижа од тржишне вредности непокретности коју је у прописаном року од 60 дана утврдио надлежни порески орган, пореску основицу чини утврђена тржишна вредност непокретности.

Према одредби члана 23. став 1. тачка 1) Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон), порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Сагласно одредби члана 24а тачка 1) Закона, од опорезивања порезом на пренос апсолутних права изузима се пренос, односно стицање апсолутног права из чл. 23. и 24. Закона на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност.

Према одредби члана 27. став 1. Закона, основица пореза на пренос апсолутних права је уговорена цена у

тренутку настанка пореске обавезе, уколико није нижа од тржишне вредности.

Уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у складу са одредбом члана 36. став 1. овог закона, односно од дана сазнања надлежног пореског органа за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности (члан 27. став 2. Закона).

Ако порески орган у року из става 2. овог члана не утврди пореску основицу у висини тржишне вредности, пореску основицу чини уговорена цена (члан 27. став 3. Закона).

Према одредби члана 29. став 1. Закона, пореска обавеза настаје даном закључења уговора о преносу апсолутних права, односно о давању грађевинског земљишта у закуп из члана 23. став 2. овог закона.

Ако уговор о преносу апсолутног права, уговор о закупу, одлука суда, односно решење надлежног управног органа или други правни основ преноса права из чл. 23. и 24. овог закона, нису пријављени или су пријављени неблаговремено, сматраће се да је пореска обавеза настала даном сазнања надлежног пореског органа за пренос (члан 29. став 7. Закона).

Обвезник пореза на пренос апсолутних права дужан је да поднесе пореску пријаву у року од 30 дана од дана настанка пореске обавезе у смислу члана 29. ст. 1. до 6. овог закона, са одговарајућом документацијом потребном за утврђивање пореза (члан 36. став 1. Закона).

2. Утврђивање основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге, а чију вредност у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-411/2014-04 од 29.9.2014. год.)

Само за непокретности обвезника који води пословне књиге, чију вредност у пословним књигама исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама, је фер вредност непокретности исказана на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи пореској години (у даљем тексту: текућа година).

За непокретности пореског обвезника који води пословне књиге, чију вредност у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама, основица пореза на имовину утврђује се у складу са одредбама члана 7. ст. 2. до 10. и члана 7а ст. 2. до 6. и став 8. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–УС, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. пропис, у даљем тексту: Закон).

Према одредби члана 7. став 1. Закона, основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге и чију вредност у пословним књигама исказује по методу фер вредности у складу са међународним

рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

Одредбом члана 7. став 2. Закона прописано је да основицу пореза на имовину пореског обвезника који непокретности у својим пословним књигама не исказује у складу са ставом 1. овог члана чини:

- 1) за неизграђено земљиште – вредност земљишта;
- 2) за остале непокретности – вредност објеката увећана за вредност припадајућег земљишта.

Вредност непокретности из става 2. овог члана порески обвезник утврђује проценом према елементима из члана 6. став 1. овог закона (члан 7. став 3. Закона).

Одредбом члана 6. став 1. Закона прописано је да се вредност непокретности из члана 5. овог закона утврђује применом следећих елемената:

- 1) корисна површина;
- 2) просечна цена квадратног метра (у даљем тексту: просечна цена) одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Према одредби члана 7. став 4. Закона, изузетно од става 3. овог члана, вредност непокретности је вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (у даљем тексту: књиговодствена вредност) у текућој години, и то за:

- 1) експлоатациона поља и експлоатационе објекте;
- 2) објекте у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности;

- 3) објекте за производњу, пренос и дистрибуцију електричне енергије, осим трговине и управљања;
- 4) објекте за производњу гаса;
- 5) објекте за производњу паре, топле воде, хладног ваздуха и леда;
- 6) објекте за третман и одлагање отпада;
- 7) објекте у којима се одвијају процеси неопходни за поновну употребу материјала;
- 8) складишне и стоваришне објекте.

Непокретности из става 4. овог члана опредељују се према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности (члан 7. став 5. Закона).

За непокретности из члана 7. став 4. Закона које обвезник у пословним књигама исказује посебно од вредности припадајућег земљишта, осим експлоатационих поља, основицу пореза на имовину чини збир књиговодствених вредности објеката и вредности припадајућих земљишта које су процењене у складу са ставом 3. тог члана (члан 7. став 6. Закона).

Ако обвезник вредност земљишта и вредност објеката из члана 7. став 4. Закона не исказује посебно у својим пословним књигама, основица пореза на имовину за земљиште и објекат који се на њему налази, као јединствену целину, чини вредност земљишта утврђена у складу са чланом 7. став 3. Закона увећана за грађевинску вредност објекта процењену од стране овлашћеног вештака грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (члан 7. став 7. Закона).

Изузетно од члана 7. ст. 1. до 7. Закона, основица пореза на имовину за жичаре, путеве, пруге и друге инфраструктурне објекте, као и за кабловску канализацију и

друге подземне грађевинске објекте у које су смештене мреже намењене протоку воде (за пиће, атмосферске, отпадне и др.), водене паре, топле или вреле воде за потребе грејања и друге потребе корисника, гаса, нафте и нафтних деривата, телекомуникација и слично, је књиговодствена вредност објеката на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (члан 7. став 8. Закона).

За непокретност коју обвезник који води пословне књиге изгради, стекне, или му по другом основу настане пореска обавеза у току године за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: пореска година), основица пореза на имовину за ту годину је њена набавна вредност исказана у пословним књигама обвезника, а за наредне године утврђује се применом члана 7. ст. 1. до 8. и става 10. Закона (члан 7. став 9. Закона).

Обвезник из члана 4. став 1. тачка 2) Закона који води пословне књиге основицу пореза на имовину за непокретности чији је држалац утврђује у складу са чл. 5, 6. и 6а Закона (члан 7. став 10. Закона).

Према одредби члана 7а став 2. Закона, у случају из члана 6. став 8. Закона јединица локалне самоуправе дужна је да, до истека рока из става 1. овог члана, објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге и то у зони која је, према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе, утврђена као најопремљенија у смислу члана 6. став 3. Закона (у даљем тексту: најопремљенија зона).

Одредбама члана 7а став 3. Закона прописано је да у случају из члана 6. став 8. Закона обвезници који воде

пословне књиге за потребе утврђивања основице пореза на имовину просечне цене из члана 7а став 2. Закона множе коефицијентима које утврђује јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, за сваку зону на својој територији, а који не могу бити већи од:

- 1) 1,00 – за непокретности у најопремљенијим зонама;
- 2) 0,80 – за непокретности у зонама које се у тој јединици локалне самоуправе граниче са зонама из тачке 1) овог става;
- 3) 0,40 – за непокретности у зонама сеоских насеља;
- 4) 0,30 – за непокретности у зонама изван сеоских и градских насеља;
- 5) 0,60 – за остале зоне у тој јединици локалне самоуправе.

Јединица локалне самоуправе дужна је да објави акте којима се утврђују зоне, најопремљеније зоне, као и коефицијенти за непокретности у зонама, до 30. новембра текуће године на начин из члана 7а став 1. Закона, као и сваку промену тих аката (члан 7а став 4. Закона).

Ако јединица локалне самоуправе до истека рока из члана 7а став 4. Закона не објави коефицијенте за непокретности у зонама или их утврди преко максималног износа из члана 7а став 4. Закона, у случају из члана 6. став 8. Закона основица пореза на имовину утврдиће се применом коефицијента из члана 7а став 4. Закона за непокретности у одговарајућој зони (члан 7а став 5. Закона).

Ако јединица локалне самоуправе не објави акт којим утврђује просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра текуће године, као и акт којим утврђује зоне и најопремљеније зоне у складу са чланом 7а став 4. Закона, основица пореза на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге је

књиговодствена вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (члан 7а став 6. Закона).

Основица пореза на имовину за непокретности за које обвезник није поднео пореску пријаву утврђује се упоређивањем са основицом пореза на имовину у пореској години за одговарајуће непокретности обвезника који води, односно који не води пословне књиге, као и других података којима располаже надлежни орган јединице локалне самоуправе (члан 7а став 8. Закона).

3. Да ли јединица локалне самоуправе својим актом може да пропише ослобођење од пореза на имовину за стамбене објекте чији су власници остварили право на државну помоћ због штета претрпљених од поплава у мају 2014. године?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01055/2014-04 од 26.9.2014. год.)

Нема законског основа да јединица локалне самоуправе својим актом (у конкретном случају, одлуком којом се мења и допуњује одлука о висини стопе пореза на имовину) пропише ослобођење од пореза на имовину, што значи ни за стамбене објекте чији су власници остварили право на државну помоћ због штета претрпљених од поплава у мају 2014. године.

Одредбом члана 2. тачка 22) Закона о буџетском систему („Сл. гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13–исправка и 108/13, у даљем тексту: Закон о буџетском систему) уређено је да су порески расходи

олакшице и ослобођења од стандардне пореске структуре, који умањују износ наплаћених прихода и да се могу увести само законима којима се уводи одговарајући порез.

Пореским законом морају бити утврђени предмет опорезивања, основица, обвезник, пореска стопа или износ, сва изузимања и олакшице од опорезивања, као и начин и рокови плаћања пореза (члан 15. став 2. Закона о буџетском систему).

Обавезе и права пореских обвезника не могу се проширивати или смањивати подзаконским актима (члан 15. став 3. Закона о буџетском систему).

Порез на имовину уређен је Законом о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–УС, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14, у даљем тексту: Закон).

Ослобођења од пореза на имовину прописана су чланом 12. Закона.

4. Да ли се плаћа порез на имовину на зграду Старе механе Тасића у Петровцу на Млави која је утврђена за споменик културе?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00444/2014-04 од 26.9.2014. год.)

Имајући у виду да је зграда Старе механе Тасића у Петровцу на Млави утврђена за споменик културе Одлуком о утврђивању Старе механе Тасића у Петровцу за споменик културе („Сл. гласник РС“, бр. 8/98), порез на имовину не плаћа се на тај објекат, односно на његове посебне делове, који служе за намене у области културе (у смислу прописа којима је уређена култура), а које обвезник пореза на

имовину није уступио другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана. Међутим, ако се тај објекат или његов посебан део користи за друге намене (на пример, за продају штампе, обављање мењачких послова, продају брзе хране, услуге припреме и послуживања пића и сл.), односно ако је тај објекат или његов део уступљен другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана, нема законског основа да се за тај објекат, односно за његов посебни део, оствари право на пореско ослобођење применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–УС, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. пропис, у даљем тексту: Закон).

Одредбом члана 12. став 1. тачка 4) Закона прописано је да се порез на имовину не плаћа на непокретности које су од надлежног органа проглашене културним или историјским споменицима – на непокретности у целини, односно на посебне делове, који служе за ове намене.

Одредбе члана 12. став 1. тач. 2) до 11) и става 2. Закона не примењују се на непокретности које се трајно дају другим лицима ради остваривања прихода (члан 12. став 3. Закона).

Трајним давањем другим лицима, у смислу члана 12. став 3. Закона, сматра се свако уступање непокретности другом лицу уз накнаду, које у току 12 месеци, непрекидно или са прекидима, траје дуже од 183 дана (члан 12. став 4. Закона).

Одредбом члана 2. став 2. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11–др. закон и 99/11–др. закон, у даљем тексту: Закон о културним добрима)

уређено је да културна добра, у зависности од физичких, уметничких, културних и историјских својстава, јесу: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места – непокретна културна добра, уметничко-историјска дела, архивска грађа, филмска грађа и стара и ретка књига – покретна културна добра,

Према одредби члана 19. Закона о културним добрима, споменик културе јесте грађевинско-архитектонски објекат од посебног културног или историјског значаја, као и његова градитељска целина, објекат народног градитељства, други непокретни објекат, део објекта и целине са својствима везаним за одређену средину, дело монументалног и декоративног сликарства, вајарства, примењених уметности и техничке културе, као и друга покретна ствар у њима од посебног културног и историјског значаја.