
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Да ли се порески кредит по основу пореза на имовину може утврдити на основу службене базе података Министарства унутрашњих послова у случају када се адреса пребивалишта у поднетој пореској пријави која је евидентирана у апликацији јединице локалне самоуправе – надлежног органа за утврђивање и наплату пореза на имовину, разликује од „последње важеће адресе пребивалишта у бази“ регистра Министарства унутрашњих послова?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00257/2021-04 од 15.3.2021. год.)

Према одредби члана 13. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: Закон), утврђени порез на кући за становање или стану у којем станује обвезник и у којој је пријављено његово пребивалиште, у складу са законом којим се уређује пребивалиште грађана, умањује се за 50%, а највише 20.000 динара.

Према одредби члана 33. став 2. Закона, порез на имовину утврђује решењем порески орган на чијој територији се налази непокретност за коју се утврђује порез, и то:

- 1) обвезнику који не води пословне књиге;
- 2) обвезнику који води пословне књиге, у поступку контроле, ако обвезник није утврдио пореску обавезу или ју је утврдио нетачно или непотпуно.

Надлежни порески орган утврђивање пореза врши на основу података из пореске пријаве, пословних књига пореског обвезника, података из евиденција надлежних органа и других података којима тај орган располаже, а од значаја су за утврђивање пореске обавезе (члан 33. став 3. Закона).

Према одредби члана Закона о пребивалишту и боравишту грађана („Службени гласник РС“, бр. 87/11, у даљем тексту: Закон о пребивалишту и боравишту грађана), пребивалиште је место у коме се грађанин настанио са намером да у њему стално живи, односно место у коме се налази центар његових животних активности, професионалних, економских, социјалних и других веза које доказују његову трајну повезаност с местом у коме се настанио.

Према одредби члана 4. став 1. Закона о пребивалишту и боравишту грађана, пунолетни грађани су дужни да пријаве и одјаве своје пребивалиште, пријаве и одјаве боравиште, као и да пријаве привремени боравак у иностранству и повратак из иностранства, када је то одређено овим законом.

Грађанин је дужан да надлежном органу пријави своје пребивалиште у року од осам дана од дана настањења на адреси на којој пријављује пребивалиште (члан 9. став 1. Закона о пребивалишту и боравишту грађана).

Податак о пребивалишту уписује се у личну карту лица које се пријављује (члан 12. став 1. Закона о пребивалишту и боравишту грађана).

На захтев грађанина надлежни орган издаје уверење о његовом пребивалишту или боравишту које представља јавну исправу и садржи податке из евиденције пребивалишта и боравишта грађана. Грађанин има право да тражи исправку нетачних и застарелих података који се на њега односе (члан 25. ст 1. и 2. Закона о пребивалишту и боравишту грађана).

Сходно одредби члана 4. став 3. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Службени гласник РС“, бр. 80/02, 84/02 – исправка, 23/03 – исправка, 70/03, 55/04, 61 /05, 85/05 – др. закон, 62/06 – др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 – др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 – исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 91/15 – аутентично тумачење, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: ЗПППА), порески орган је дужан да утврђује све чињенице које су битне за доношење законите и правилне одлуке, посвећујући

једнаку пажњу чињеницама које иду у прилог и на штету пореском обвезнику.

Према одредби члана 43. ст. 1. и 2. ЗПППА, чињенице у пореском поступку утврђују се на основу доказа. Као доказ у пореском поступку могу се употребити пореска пријава, порески биланс, пословне књиге и евиденције, рачуноводствени искази, пословна документација и друге исправе и информације којима располаже Пореска управа, прикупљене од пореског обвезника или трећих лица, исказ сведока, налаз вештака, увиђај и свако друго средство којим се чињенице могу утврдити.

У пореском поступку терет доказа сноси: Пореска управа – за чињенице на којима се заснива постојање пореске обавезе, односно порески обвезник – за чињенице од утицаја на смањење или укидање пореза (члан 51. став 1. ЗПППА).

Према томе, утврђени порез на имовину на кући за становање или стану, умањује се за 50%, а највише 20.000 динара – уколико су испуњени сви следећи услови:

- да обвезник станује у кући за становање или стану за који је пореска обавеза утврђена и
- да је обвезник пријавио пребивалиште у тој кући за становање или стану.

Када оба наведена услова нису испуњена, нема основа да се пореском обвезнику изврши умањење утврђеног пореза на имовину на кући за становање или стану по основу пореског кредита. С тим у вези, примера ради, уколико обвезник има пријављено пребивалиште на стану у коме фактички не станује – нема основа за умањење утврђеног пореза на имовину у смислу одредбе члана 13. Закона.

У случају да порески обвезник има пријављено пребивалиште на једној кући или стану (о чему постоји податак у евиденцијама које води министарство надлежно за унутрашње послове), а у пореској пријави за утврђивање пореза на имовину коју је поднео

су уписани подаци о његовом месту становања који су различити од података о пребивалишту из евиденција министарства надлежног за унутрашње послове, порески обвезник који сматра да испуњава прописане услове за остваривање права на порески кредит за одређени стан или кућу, дужан је да усагласи податке у пореској пријави, односно наведеној евиденцији и о томе пореском органу пружи доказе.

2. Да ли скупштина јединице локалне самоуправе може утврдити две стопе пореза на имовину за непокретности пореских обвезника који воде пословне књиге, и то: једну стопу од 0,4% за непокретности свих обвезника који воде пословне књиге и изузетно – другу стопу од нпр. 0,1% за пословне објекте обвезника који воде пословне књиге чија је површина у габариту већем од 100.000m²?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00253/2021-04 од 12.3.2021. год.)

Према одредби члана 11. став 1. тачка 1) Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: Закон), стопа пореза на имовину на непокретности пореског обвезника који води пословне књиге износи до 0,4%.

Висину стопе пореза на имовину до износа из члана 11. став 1. Закона утврђује скупштина јединице локалне самоуправе одлуком (члан 11. став 2. Закона).

Стопе пореза на имовину из члана 11. става 1. тач. 1) и 2) Закона су пропорционалне и утврђују се у истој висини за све врсте непокретности обвезника који води пословне књиге, односно у истој висини за све врсте земљишта обвезника који не води пословне књиге, у свим зонама исте јединице локалне самоуправе (члан 11. став 3. Закона).

Према одредби члана 11. став 4. Закона, у случају да скупштина јединице локалне самоуправе не утврди висину пореске стопе, или је утврди преко максималног износа из става 1. тог члана, порез на имовину утврдиће применом највише одговарајуће пореске стопе из става 1. тог члана на права на непокретности обвезника који води пословне књиге, односно обвезника који не води пословне књиге.

Према одредби члана 38б став 1. Закона, порез на имовину утврђује се за календарску годину, применом одредаба овог закона, као и одлуке скупштине јединице локалне самоуправе на чијој територији се имовина налази о стопама пореза на имовину и других аката које су јединице локалне самоуправе донеле на основу овлашћења из овог закона, који важе на дан 1. јануара пореске године.

Сматра се да је јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године донела и објавила акте којима су уређени стопа амортизације, односно стопе пореза на имовину, односно зоне, односно да се у пољопривредно или шумско земљиште разврстава неизграђено грађевинско земљиште које се користи искључиво за гајење биљака, садног материјала или шума, ако су акти којима је то уређено објављени до 30. новембра текуће године, односно пре текуће године под условом да њихова примена није ограничена закључно са текућом годином (члан 7а став 8. Закона).

Код утврђивања пореза на имовину за 2021. годину примењиваће се акти којима су уређени стопа амортизације, зоне и стопе пореза на имовину, који су објављени до 30. новембра 2020. године или пре 2020. године, ако њихова примена није ограничена закључно са 2020-ом годином (члан 34. став 1. тачка 2) Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, бр. 144/20).

Према томе, стопа пореза на имовину за непокретности обвезника који воде пословне књиге је пропорционална и утврђује

се одлуком скупштине јединице локалне самоуправе у истој висини за све врсте непокретности обвезника који води пословне књиге, у свим зонама исте јединице локалне самоуправе, до 0,4%.

Нема законског основа да се одлуком скупштине јединице локалне самоуправе утврди различита висина стопе пореза на имовину за различите врсте непокретности обвезника који воде пословне књиге (нпр. за зграде, за пословни простор, за гараже итд.), односно да се одлуком скупштине јединице локалне самоуправе утврди различита висина стопе пореза на имовину у зависности од површине објекта обвезника који воде пословне књиге који је предмет опорезивања тим пореским обликом.

Дакле, нема основа да скупштина јединице локалне самоуправе утврди две стопе пореза на имовину за непокретности обвезника пореза на имовину који воде пословне књиге и то једну стопу – која важи за све непокретности обвезника који води пословне књиге (осим за пословне објекте чија је површина већа нпр. од 100.000m²) и другу стопу за пословне објекте чија је површина већа нпр. од 100.000m².

Напомињемо да се порез на имовину за пореску 2021. годину утврђује применом одлуке којом су уређене стопе пореза на имовину, која је донета и објављена у складу са Законом до 30. новембра 2020. године, односно пре 2020. године под условом да њихова примена није ограничена закључно са текућом годином, која је важила на дан 1. јануара 2021. године. Према томе, евентуална измена одлуке о пореским стопама у току 2021. године није од утицаја на утврђивање пореза за 2021. годину.

3. Пореска ослобођења

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00209/2021-04 од 12.3.2021. год.)

Одредбом члана 12. став 1. тачка I) Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину не плаћа на непокретности у јавној својини за које су обвезници директни и индиректни корисници буџетских средстава, корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора, према прописима којима се уређује буџетски систем, осим јавних предузећа.

Порез на имовину не плаћа се на непокретности које су од надлежног органа проглашене споменицима културе или историјским споменицима – на непокретности у целини, односно на посебне делове, који служе за ове намене (члан 12. став 1. тачка 4) Закона).

Према одредби члана 12. став 1. тачка 7) Закона, порез на имовину не плаћа се на путеве у јавној својини (укључујући путно земљиште и путне објекте, осим функционалних садржаја пута и пратећих садржаја за потребе корисника пута, у складу са законом којим се уређују путеви), пруге у јавној својини (укључујући земљишни појас испод пруге и са обе стране пруге који се сматра пружним појасом, у складу са законом којим се уређује железница), на друга добра у општој употреби у јавној својини, према прописима којима се уређује јавна својина, као и на изграђене обале за пристајање пловила (кејске зидове и слично), бродске преводнице, маневарску површину и полетно слетне стазе на аеродромима (укључујући земљиште испод њих).

Према одредби члана 12. став 1. тачка 7а) Закона, порез на имовину не плаћа се на водно земљиште и водне објекте који су уписани у регистар катастра водног добра односно катастра водних објеката, осим на објекте за узгој риба (рибњаке).

Порез на имовину не плаћа се на објекте обвезника који не води пословне књиге, односно обвезника који води пословне књиге коме је пољопривреда претежна регистрована делатност, који су

намењени и користе се искључиво за примарну пољопривредну производњу (члан 12. став 1. тачка 10) Закона).

Порез на имовину не плаћа се на објекте, односно делове објеката који у складу са прописима непосредно служе за обављање комуналних делатности (члан 12. став 1. тачка 11) Закона).

Одредбе става 1. тач. 2) до 7), тач. 9) до 11) и тач. 13) и 14) и става 2. овог члана не примењују се на непокретности које се трајно дају другим лицима ради остваривања прихода, осим на непокретности из става 1. тачка 7) овог члана за које је уговором о концесији уређено да концесионар неће плаћати порез на имовину (члан 12. став 4. Закона).

Трајним давањем другим лицима, у смислу става 4. овог члана, 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 5. Закона).

Порез на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге, које од настанка пореске обавезе исказује у својим пословним књигама као добро искључиво намењено даљој продаји, које се не користе, не плаћа се за годину у којој је пореска обавеза настала, као ни за годину која следи тој години (члан 12. став 7. Закона).

Објекти намењени за примарну пољопривредну производњу су објекти за смештај механизације за пољопривреду, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, као и стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња и објекти за гајење печурки, пужева и риба (члан 12б 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 (члан 7. став 1. Закона).

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

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 те 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.

За непокретности из става 4. овог члана 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 утврђене у складу са ставом 3. овог члана (члан 7. став 5. Закона).

Изузетно од ст. 1. до 7. овог члана, основица пореза на имовину за жичаре, путеве, пруге и друге инфраструктурне објекте (осим зграда и других објеката високоградње), 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).

Производним погонима прерађивачке индустрије из става 4. тачка 2) овог члана сматрају се (надземни и подземни) објекти који су намењени за обављање производње у делатности која је класификована као прерађивачка индустрија, у складу са законом којим се уређује класификација делатности (члан 7. став 13. Закона).

Складишним и стоваришним објектима из става 4. тачка 8) овог члана сматрају се (надземни и подземни) објекти који су намењени за преузимање и чување сировина и робе (укључујући и резервоаре и цистерне за складиштење који се сматрају непокретностима, као и објекте за складиштење отпада), који се не користе за промет на мало или за друге намене, односно у делу у коме се не користе за промет на мало или за друге намене (члан 7. став 14. Закона).

Последњи дан пословне године обвезника у текућој години, у смислу ст. 1, 4, 6, 7. и 8. овог члана, јесте дан са којим се за текућу годину, као пословну годину (која је једнака или различита од календарске године), саставља редован годишњи финансијски извештај, у складу са прописима којима се уређује рачуноводство (члан 7. став 15. Закона).

Припадајућим земљиштем, у смислу става 2. тачка 2) овог члана, сматра се катастарска парцела земљишта на којој се налази објекат или његов део, односно део земљишта одређен границом (међом) – ако такав део постоји (члан 7. став 16. Закона).

Према одредби члана 7. став 10. Закона, за непокретност из ст. 1. и 8. тог члана и члана 7а став 6. Закона, за експлоатациона поља и за објекте из члана 7. став 5. Закона, 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) или у текућој години након почетка пословне године обвезника која је различита од календарске, основица пореза на имовину за ту годину је њена набавна вредност исказана у пословним књигама обвезника, а за наредне године утврђује се применом ст. 1. до 9. и става 12. тог члана.

Према одредбама члана 2. став 1. тач. 6) до 9) Закона о буџетском систему („Службени гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13 – исправка, 108/13, 142/14, 68/15 – др. закон, 103/15, 99/16, 113/17, 95/18, 31/19, 72/19 и 149/20, у даљем тексту: Закон о буџетском систему):

– корисници буџетских средстава су директни и индиректни корисници буџетских средстава Републике Србије, односно локалне власти;

– директни корисници буџетских средстава су органи и организације Републике Србије, односно органи и службе локалне власти;

– индиректни корисници буџетских средстава јесу: правосудни органи, месне заједнице, установе основане од стране Републике Србије, односно локалне власти, над којима оснивач, преко директних корисника буџетских средстава, врши законом утврђена права у погледу управљања и финансирања;

– корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање су организације за обавезно социјално осигурање и корисници средстава Републичког фонда за здравствено осигурање (здравствене и апотекарске установе чији је оснивач Република Србија, односно локална власт).

Министар посебним актом, на основу предлога Управе за трезор, утврђује списак корисника јавних средстава, у оквиру којег се посебно евидентирају директни и индиректни корисници средстава буџета Републике Србије, односно буџета локалне

власти, корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање, јавне агенције, организације на које се примењују прописи о јавним агенцијама или су контролисане од стране државе, као и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора (у даљем тексту: корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора), на основу података Агенције за привредне регистре, односно одговарајућег регистра, као и корисници јавних средстава који нису укључени у систем консолидованог рачуна трезора, а припадају јавном сектору (члан 8. став 1. Закона о буџетском систему).

Правилником о списку корисника јавних средстава („Службени гласник РС“, бр. 160/20), који је ступио на снагу 1. јануара 2021. године, утврђен је Списак корисника јавних средстава, у оквиру којег су посебно евидентирани директни и индиректни корисници средстава буџета Републике Србије, односно буџета локалне власти, корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање, јавне агенције, стране државе, као и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора, на основу података Агенције за привредне регистре односно одговарајућег регистра, као и корисници јавних средстава који нису укључени у систем консолидованог рачуна трезора, а припадају јавном сектору.

Одредбом члана 2. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20, у даљем тексту: Закон о јавној својини) прописано је да јавну својину чини право својине Републике Србије – државна својина, право својине аутономне покрајине – покрајинска својина и право својине јединице локалне самоуправе – општинска, односно градска својина.

Према одредби члана 3. став 2. Закона о јавној својини, јавном својином не сматрају се ствари организација обавезног социјалног осигурања.

Одредбом члана 10. став 2. Закона о јавној својини прописано је да се добрима у општој употреби у јавној својини, у смислу тог закона, сматрају оне ствари које су због своје природе намењене коришћењу свих и које су као такве одређене законом (јавни путеви, јавне пруге, мост и тунел на јавном путу, пружи или улици, улице, тргови, јавни паркови, гранични прелази и др.).

Државни органи и организације, органи и организације аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе користе непокретне и покретне ствари у јавној својини које су намењене извршавању њихових надлежности (члан 20. став 1. Закона о јавној својини).

Према члану 20. став 2. Закона о јавној својини, изузетно од става 1. овог члана непокретностима које користе државни органи и организације, органи и организације аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, у смислу овог закона, сматрају се и непокретности у јавној својини које непосредно не служе извршавању надлежности тих органа и организација, већ за остваривање прихода путем давања у закуп, односно на коришћење (тзв. комерцијалне непокретности – пословни простор, станови, гараже, гаражна места и др.).

Према одредби члана 2. тач. 32) и 33) Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон):

– функционални садржаји пута јесу површине, објекти, постројења и уређаји који су намењени за ефикасно управљање путем и саобраћајем на путу (базе за одржавање пута, центри за управљање саобраћајем, наплатне станице и други садржаји);

– пратећи садржаји пута за потребе корисника јесу површине и објекти за пружање различитих услуга корисницима пута (станице за снабдевање моторних возила горивом, места за пуњење возила на електрични погон, одморишта, паркиралишта, мотели ресторани, сервиси, продавнице и други објекти за пружање услуга).

Према одредбама члана 43. Закона о пореском поступку и пореској администрацији, („Службени гласник РС“, бр. 80/02, 84/02 – исправка, 23/03 – исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 – др. закон, 62/06 – др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 – др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 – исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 91/15 – аутентично тумачење, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: ЗПППА), чињенице у пореском поступку утврђују се на основу доказа. Као доказ у пореском поступку могу се употребити пореска пријава, порески биланс, пословне књиге и евиденције, рачуноводствени искази, пословна документација и друге исправе и информације којима располаже Пореска управа, прикупљене од пореског обвезника или трећих лица, исказ сведока, налаз вештака, увиђај и свако друго средство којим се чињенице могу утврдити. Утврђивање чињеница у поступку пореске контроле врши се и према одредбама чл. 117–139. тог закона.

Пореска управа може захтевати од пореског обвезника и трећих лица да, у року који она одреди, доставе на увид и проверу пословне књиге и евиденције, рачуноводствене исказе, пословну документацију и друге исправе и доказе, ради утврђивања чињеничног стања (члан 44. став 1. ЗПППА).

Пореска управа одлучује да ли ће се исправе из става 1. овог члана доставити на увид и проверу у њеним службеним просторијама, односно електронским путем, или ће се увид и провера обавити код лица које је дужно да их достави (члан 44. став 2. ЗПППА).

Према томе, а у вези постављених питања, сматрамо следеће:

- Применом одредбе члана 12. став 1. тачка 1) Закона, порез на имовину не плаћа се на непокретности у јавној својини (државној, покрајинској, општинској или градској) за које су порески обвезници директни и индиректни корисници буџетских средстава, корисници средстава организација за обавезно социјално

осигурање и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора, према прописима којима се уређује буџетски систем, осим јавних предузећа. За остваривање права на пореско ослобођење по овом основу није прописан услов да непокретност која је предмет опорезивања користи порески обвезник. С тим у вези, побројана лица (осим јавних предузећа) која су укључена у систем консолидованог рачуна трезора, за непокретности у јавној својини за које су обвезници пореза на имовину остварују ослобођење од тог пореза и у случају кад користе предметну непокретност, као и кад су је уступили другом лицу ради остваривања прихода. Нема основа да се применом наведене одредбе оствари пореско ослобођење за непокретности које нису у јавној својини (на пример, за непокретности које су у својини организација за обавезно социјално осигурање).

▪ Применом одредбе члана 12. став 1. тачка 4) Закона порез на имовину не плаћа се на непокретности која је решењем надлежног органа проглашена спомеником културе, ако су испуњени сви следећи услови:

– да непокретност (у целини или њен посебни део) служи за намене у области културе (тј. да служи обављању делатности која се сматра културном делатношћу према прописима којима је уређена култура);

– да непокретност није уступљена другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дужи од 183 дана.

Ако су сви побројани услови испуњени, а непокретност у целини служи за намене у области културе, пореско ослобођење остварује се за целу непокретност. Ако су сви побројани услови испуњени, а само поједини посебни делови те непокретности служе за намене у области културе, пореско ослобођење остварује се за те посебне делове.

За које намене се конкретни објект користе и да ли га користе обвезник, или лице коме је тај објект уступљен и на који период, јесте фактичко питање које се утврђује у сваком конкретном случају на основу расположивих доказа. Као доказ у пореском поступку могу се, између осталог, употребити пореска пријава, пословна документација и друге исправе и информације којима располаже надлежни орган јединице локалне самоуправе прикупљене од пореског обвезника или трећих лица, исказ сведока, налаз вештака, увиђај и свако друго средство којим се чињенице могу утврдити.

▪ Применом одредбе члана 12. став 1. тачка 7) Закона остварује се пореско ослобођење за путеве у јавној својини (укључујући путно земљиште и путне објекте, осим функционалних садржаја пута и пратећих садржаја за потребе корисника пута, у складу са законом којим се уређују путеви), пруге у јавној својини (укључујући земљишни појас испод пруге и са обе стране пруге који се сматра пружним појасом, у складу са законом којим се уређује железница), на друга добра у општој употреби у јавној својини, према прописима којима се уређује јавна својина, као и на изграђене обале за пристајање пловила (кејске зидове и слично), бродске преводнице, маневарску површину и полетно слетне стазе на аеродромима (укључујући земљиште испод њих) – под условом да нису дати другим лицима ради остваривања прихода, осим на непокретности за које је уговором о концесији уређено да концесионар неће плаћати порез на имовину.

Према томе, порез на имовину не плаћа се, између осталог, на непокретне ствари које су добра у општој употреби у јавној својини тј. које су у јавној својини, а због своје природе намењене коришћењу свих и које су као такве одређене законом (јавни путеви, јавне пруге, мост и тунел на јавном путу, прузи или улици, улице, тргови, јавни паркови, гранични прелази и др.) под условом да нису дате другим лицима ради остваривања прихода (осим у случају кад је уговором о

концесији уређено да концесионар нећ плаћати порез на имовину), па и у случају кад нису уписане у катастру непокретности.

Изузетно, иако јавни путеви јесу добра у општој употреби у јавној својини применом наведене одредбе не остварује се пореско ослобођење за функционалне садржаје јавног пута (површине, објекте, постројења и уређаје који су намењени за ефикасно управљање путем и саобраћајем на путу: базе за одржавање пута, центре за управљање саобраћајем, наплатне станице и друге садржаје) и пратеће садржаје за потребе корисника тог пута (станице за снабдевање моторних возила горивом, места за пуњење возила на електрични погон, одморишта, паркиралишта, мотели, ресторани, сервиси, продавнице и други објекти за пружање услуга).

▪ Применом одредбе члана 12. став 1. тачка 7а) Закона, порез на имовину се не плаћа на водно земљиште и водне објекте који су уписани у регистар катастра водног добра, односно катастра водних објеката, осим на објекте за узгој риба (рибњаке).

Дакле, пореско ослобођење је условљено уписом водног земљишта у регистар катастра водног добра, односно уписом водних објеката у одговарајући катастар. Према томе, нема основа да се применом наведене одредбе Закона оствари пореско ослобођење за водно земљиште које није уписано у регистар катастра водног добра, односно за водне објекте који нису уписани у регистар катастра водних објеката (независно од разлога због кога тај упис није извршен). С тим у вези, доказ за остваривање права на пореско ослобођење по овом основу није поседовни лист из катастра непокретности.

▪ Применом одредаба члана 12. став 1. тачка 10) и ст. 4. и 5. Закона, порез на имовину не плаћа се на објекте обвезника који не води пословне књиге, односно обвезника који води пословне књиге коме је пољопривреда претежна регистрована делатност, који су намењени и користе се искључиво за примарну пољопривредну

производњу, под условом да нису уступљени другом лицу ради остваривања прихода на период који, у току 12 месеци, непрекидно или са прекидима, траје дуже од 183 дана.

Да би наведено ослобођење остварио обвезник пореза на имовину који не води пословне књиге, неопходно је да буду испуњени сви следећи услови:

– да је објекат за који се утврђује порез на имовину намењен за примарну пољопривредну производњу (нпр. за смештај механизације за пољопривреду, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекат за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекат за гајење печурки, пужева и риба);

– да се објекат фактички користи за примарну пољопривредну производњу (а не за другу намену);

– да објекат није уступљен другом лицу уз накнаду, при чему уступање у току дванаест месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

Да би наведено ослобођење остварио обвезник пореза на имовину који води пословне књиге, неопходно је да буду испуњени сви следећи услови:

– да је његова претежна регистрована делатност у области пољопривреде, у складу са прописима којима се уређује класификација делатности;

– да је објекат за који се утврђује порез на имовину намењен за примарну пољопривредну производњу тј. да је реч о објекту за смештај механизације за пољопривреду, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекту за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, односно о објекту за гајење печурки, пужева и риба;

– да се објекат фактички користи за примарну пољопривредну производњу (а не за другу намену);

– да тај објекат није уступљен другом лицу уз накнаду, при чему уступање у току дванаест месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

Да ли је обвезнику који води пословне књиге претежна регистрована делатност у области пољопривреде, доказује се на основу исправе органа надлежног за послове статистике. Да ли је реч о објекту који је по врсти објекат за примарну пољопривредну производњу или не и начин његовог коришћења (за примарну пољопривреду производњу или другу намену, да ли је дат другом лицу ради остваривања прихода или не и да ли се по том основу користи дуже од 183 дана) фактичко је питање које се утврђује у сваком конкретном случају на основу свих расположивих доказа побројаних у члану 43. ЗПППА.

▪ Применом одредаба члана 12. став 1. тачка 11) и ст. 4. и 5. Закона, порез на имовину се не плаћа на објекте, односно делове објеката који у складу са прописима непосредно служе за обављање комуналних делатности (тј. делатности које су као комуналне побројане законом којим се уређују комуналне делатности) – уколико нису уступљене другом лицу ради остваривања прихода при чему уступање у току дванаест месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

Нема основа да се применом наведених одредаба оствари ослобођење од пореза на имовину за објекте за које је обвезник пореза на имовину правно лице које обавља комуналну делатност, а који непосредно не служи за обављање комуналних делатности, на пример – кад служе као зграда за административне послове, управна зграда, ресторан за исхрану запослених, библиотека за запослене и слично. Такође, нема основа да се применом наведене одредбе оствари ослобођење за земљиште испод тих објеката.

Да ли је у конкретном случају реч о објекту који непосредно служи за обављање комуналне делатности или не, да ли је тај објекат дат другом лицу ради остваривања прихода и да ли га по том основу

друго лице користи дуже од 183 дана, фактичко је питање које се утврђује у сваком конкретном случају на основу свих расположивих доказа побројаних у члану 43. ЗПППА.

▪ Пореско ослобођење прописано чланом 12. став 7. Закона може да оствари само обвезник пореза на имовину који води пословне књиге, за годину у којој је настала пореска обавеза и за годину која следи тој години, уколико су испуњени сви следећи услови:

– да обвезник пореза на имовину од настанка пореске обавезе ту непокретност у пословним књигама исказује као добро искључиво намењено даљој продаји;

– да се предметна непокретност не користи (ни од стране обвезника, ни другог лица).

Да ли обвезник од дана настанка пореске обавезе конкретну непокретност исказује у пословним књигама као добро намењено даљој продаји, у складу са прописима којима се уређује рачуноводство (што подразумева да су испуњени прописани рачуноводствени услови за такво евидентирање: да се ради о непокретности која није у редовној функцији, да је доступна за моменталну продају у свом тренутном стању искључиво под условима који су уобичајени за продају такве имовине и њена продаја мора бити врло вероватна тј. донета је одлука надлежног органа обвезника о продаји, постоји план продаје, започеле су активности на проналажењу купца (јавна продаја, непосредни преговори са потенцијалним купцима и др.) и очекује се продаја у наредних годину дана од датума признавања и др.) и да ли се та непокретност од дана настанка пореске обавезе користила или не, фактичко је питање које се у сваком конкретном случају утврђује на основу свих расположивих доказа побројаних у члану 43. ЗПППА.

▪ 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.

Да би фер вредност непокретности исказана у пословним књигама обвезника чинила основицу пореза на имовину, неопходно је да буду испуњени сви прописани услови:

– да конкретан обвезник има статус обвезника који води пословне књиге у складу са Законом;

– да тај обвезник вредност непокретности 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 и

– да је вредност непокретности у пословним књигама пореског обвезника била исказана у складу са МРС, односно МСФИ и усвојеним рачуноводственим политикама на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (тј. години која претходи години за коју се утврђује пореска обавеза) – јер та фер вредност чини пореску основицу.

Кад се из књиговодствене документације може утврдити испуњеност свих побројаних услова (укључујући и доказ да је усвојена рачуноводствена политика – исказивање вредности непокретности по фер вредности у складу са МРС и МСФИ – у пореској години и години која јој претходи; да је процену вредности извршио овлашћени проценитељ и да о томе постоји одговарајући документ: записник, елаборат ...), та документација са стањем на последњи дан пословне године обвезника јесте довољан доказ да основицу пореза на имовину за пореску годину чини фер вредност непокретности у пословним књигама обвезника.

С тим у вези, за обвезнике који вредност непокретности у пословним књигама исказују по фер вредности у складу са МРС, односно МСФИ и усвојеним рачуноводственим политикама, а чија се пословна година разликује од календарске, фер вредност непокретности чини пореску основицу са стањем на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи пореској години (а не са стањем на последњи дан календарске године која претходи пореској години).

▪ За непокретности из члана 7. став 4. Закона вредност непокретности (која са вредношћу припадајућег земљишта чини пореску основицу) чини вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи пореској години – под условом да обвезник вредност тих непокретности у пословним књигама исказује одвојено од вредности припадајућег земљишта. У том случају, вредност припадајућег земљишта утврђује се у складу са чланом 7. став 3. Закона.

Према томе, као доказ да је пореска основица правилно утврђена за објекте из члана 7. став 4. Закона, поред пословних књига пореског обвезника из којих би требало да произлази да је вредност објеката исказана одвојено од вредности припадајућег земљишта, као и о висини пореске основице на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи пореској години, потребно је утврдити и да је реч о објекту који је по врсти објекат из члана 7. став 4. Закона, да ли се објекат који је производни погон прерађивачке индустрије за ту сврху и користи, колика је корисна површина припадајућег земљишта ...

▪ Основица пореза на имовину за жичаре, путеве, пруге и друге инфраструктурне објекте (осим зграда и других објеката високоградње), 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 години која претходи пореској години, а као доказ о тој вредности могу се употребити пореска пријава, пословне књиге и евиденције, пословна документација и друге исправе и информације којима располажете, при чему можете захтевати од пореског обвезника да, у року који одредите, достави на увид и проверу пословне књиге и евиденције, пословну документацију и друге исправе и доказе, ради утврђивања чињеничног стања.

- Имајући у виду да је набавна вредност основица пореза на имовину само у случају из члана 7. став 10. Закона, као доказ о тој вредности могу се употребити пореска пријава, пословне књиге и евиденције, пословна документација и друге исправе и информације којима располажете, при чему можете захтевати од пореског обвезника да, у року који одредите, достави на увид и проверу пословне књиге и евиденције, пословну документацију и друге исправе и доказе, ради утврђивања чињеничног стања.

- Обвезници пореза на имовину који воде пословне књиге порез на имовину утврђују самоопорезивањем. То значи да у поступку утврђивања порез сами, сходно Закону и конкретном чињеничном стању, утврђују да ли, односно за које непокретности имају право на пореско ослобођење. Ови обвезници имају могућност да уз пореску пријаву доставе доказе о (свим или појединим) непокретностима за које имају право на пореско ослобођење. Међутим, на захтев надлежног органа јединице локалне самоуправе дужни су да, у року који он одреди, доставе на увид и проверу пословне књиге и евиденције, рачуноводствене исказе, пословну документацију и друге исправе и доказе, ради утврђивања чињеничног стања (у службеним просторијама тог органа, односно електронским путем,

или ће се увид и провера обавити код лица које је дужно да их достави – о чему одлучује надлежни орган).

Напомињемо да овлашћено службено лице органа надлежног за утврђивање пореза на имовину одлучује по свом уверењу које чињенице узима као доказане, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа посебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног пореског поступка.

4. Да ли може да се оствари право на ослобођење од пореза на имовину за кућу за становање на којој постоји право својине, а која је изграђена на клизишту, ако је „руинирана и не може да се поправи“?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00160/2021-04 од 25.02.2021. год.)

Према одредби члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: Закон), који је био на снази на дан 1. јануара календарске године за коју се пореска обавеза утврђује, порез на имовину из члана 1. тачка 1) овог закона (у даљем тексту: порез на имовину) плаћа се на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, и то на:

- 1) право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари;
- 2) право закупа, односно коришћења, стана или куће за становање, конституисано у корист физичког лица;
- 3) право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта;

4) право коришћења непокретности у јавној својини од стране имаоца права коришћења, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

5) коришћење непокретности у јавној својини од стране корисника непокретности, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

6) државину непокретности на којој имаоца права својине није познат или није одређен;

7) државину непокретности у јавној својини, без правног основа;

8) државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу.

Одредбом члана 2. став 2. Закона прописано је да се непокретностима, у смислу става 1. тог члана, сматрају:

1) земљиште, и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго;

2) стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови (у даљем тексту: објекти).

Кад на непокретности, поред права својине, постоји неко од права, односно коришћење или државина, из члана 2. став 1. тач. 2) до 5) и тач. 7) и 8) Закона, односно у случају из тачке 6) тог члана, порез на имовину плаћа се на то право, односно на коришћење или државину, а не на право својине (члан 2а став 1. Закона).

Обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице (које води, односно које не води пословне књиге), отворени инвестициони фонд, односно алтернативни инвестициони фонд, који нема својство правног лица, а који је уписан у одговарајући регистар у складу са законом, које је на непокретности на територији Републике Србије имаоца права, корисник или држалац, из члана 2. став 1. овог закона на које се порез на имовину плаћа у складу са чл. 2. и 2а Закона (члан 4. став 1. Закона).

Основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са Законом (члан 5. став 1. Закона).

Према одредби члана 5. став 2. Закона, вредност непокретности из става 1. овог члана утврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за утврђивање, наплату и контролу изворних прихода јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: порески орган).

Вредност непокретности из става 1. овог члана, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи једнакој за све непокретности на територији јединице локалне самоуправе, која износи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације која важи на дан 1. јануара године за коју се утврђује порез на имовину и која је објављена у складу са Законом (члан 5. став 3. Закона).

Према одредби члана 6. став 1. Закона, вредност непокретности из члана 5. овог закона утврђује се 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.

Одредбом члана 10а Закона прописано је да обавеза по основу пореза на имовину престаје најранијим од следећих дана:

- 1) даном којим пореском обвезнику престаје право, државина или коришћење из члана 2. став 1. овог закона на непокретности, на које се порез на имовину плаћа складу са чл. 2. и 2а Закона;
- 2) даном престанка постојања непокретности;

3) даном почетка примене закона у складу са којим је право, државина или коришћење из члана 2. став 1. овог закона на које се порез на имовину плаћао престало бити предмет опорезивања;

4) даном којим друго лице стекне право, државину или коришћење на које се порез плаћа у складу са чл. 2. и 2а Закона.

Порез на имовину на територији јединице локалне самоуправе не плаћа обвезник кад укупна основица за све његове непокретности на тој територији не прелази износ од 400.000 динара (члан 12. став 2. Закона).

Према томе, кад на кући за становање у својини физичког лица, не постоји неко од права, коришћење или државина, из члана 2. став 1. тач. 2) до 5) и тач. 7) и 8) Закона, порез на имовину плаћа се на право својине, а обвезник пореза на имовину је физичко лице које је ималац права својине.

Пореска обавеза за кућу за становање не престаје из разлога што је тај објекат изграђен на клизишту па је, како наводите „руниран“ и не користи се.

Међутим, ако дође до рушења објекта, од дана престанка постојања објекта престаје и пореска обавеза по основу пореза на имовину за тај објекат.

Право на пореско ослобођење остварује се само кад за то постоји законски основ. Законом није прописано пореско ослобођење за објекте који су рунирани или се налазе на клизишту, па су због покретања клизишта оштећени.

Порез на имовину на територији јединице локалне самоуправе не плаћа обвезник кад укупна основица за све његове непокретности на тој територији не прелази износ од 400.000 динара. У поступку утврђивања пореза, пореску основицу за кућу физичког лица (као обвезника пореза на имовину који не води пословне књиге) утврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за утврђивање пореза на имовину, применом одредаба члана 5. и 6. Закона. На утврђивање основице пореза на имовину нису од утицаја начин утврђивања

основице пореза на пренос апсолутних права, нити процена вредности непокретности уређена прописима о државном премеру и катастру непокретности.

5. Шта чини основицу пореза на имовину у случају када је за конкретну непокретност прописано да је чини њена књиговодствена вредност, при чему је та непокретност у потпуности амортизована тј. књиговодствена вредност те непокретности је једнака нули?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00169/2021-04 од 25.02.2021. год.)

Према одредби члана 7. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: Закон), 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.

Према одредби члана 7. став 2. Закона, основицу пореза на имовину пореског обвезника који непокретности у својим пословним књигама не исказује у складу са ставом 1. тог члана чини:

1) за неизграђено земљиште – вредност земљишта;

1а) за објекат на или под земљиштем које није предмет опорезивања, односно за које је обвезник друго лице – вредност објекта;

2) за остале непокретности – вредност објеката увећана за вредност припадајућег земљишта које је предмет опорезивања, за које је обвезник исто лице.

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

Сагласно одредби члана 6. став 1. Закона, вредност непокретности из члана 5. Закона утврђује се применом следећих елемената:

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

Према одредби члана 7. став 4. Закона, изузетно од става 3. тог 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 те 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.

Сагласно члану 7. став 5. Закона, за непокретности из става 4. тог члана 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 утврђене у складу са ставом 3. тог члана.

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 ставом 3. тог члана 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 6. Закона).

Према одредби члана 7. став 8. Закона, изузетно од ст. 1. до 7. тог члана, основица пореза на имовину за жичаре, путеве, пруге и друге инфраструктурне објекте (осим зграда и других објеката високоградње), 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.

Последњи дан пословне године обвезника у текућој години, у смислу члана 7. ст. 1, 4, 6, 7. и 8. Закона, јесте дан са којим се за текућу годину, као пословну годину (која је једнака или различита од календарске године), саставља редован годишњи финансијски извештај, у складу са прописима којима се уређује рачуноводство (члан 7. став 15. Закона).

Према одредби члана 7а став 6. Закона, основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге је књиговодствена вредност непокретности исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години, кад:

1) јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године не објави акт којим утврђује просечне цене одговарајућих непокретности у зонама, односно просечне цене одговарајућих непокретности у најопремљенијој зони у случају из става 2. тог члана;

2) у зони и граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности у периоду из члана 6. став 5. Закона, а у најопремљенијој зони не постоји одговарајућа врста непокретности;

3) јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године не објави акт којим утврђује зоне и најопремљеније зоне, у складу са ставом 4. тог члана.

Према томе, када је Законом уређено да је за поједине врсте непокретности (нпр. за складишни објекат који обвезник у пословним књигама исказује посебно од вредности припадајућег земљишта) основица пореза на имовину вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника у текућој години, за те врсте непокретности је књиговодствена вредност основица пореза на имовину и у случају када је конкретна непокретност те врсте у потпуности амортизована па је њена књиговодствена вредност, у складу са прописима којима се уређује рачуноводство, једнака нули.

6. Да ли постоји основ за умањење или отписивање дела дуга за порез на имовину у циљу ублажавања тешке ситуације изазване заразном болешћу COVID-19?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 401-00-00817/2021-04 од 25.02.2021. год.)

Закон о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС, 86/19 и 144/20) не садржи основ за умањење или отписивање дела дуга за порез на имовину услед ситуације изазване заразном болешћу COVID-19.

Такође, Закон о накнадама за коришћење јавних добара („Службени гласник РС“, бр. 95/2018, 49/2019, 86/19, 156/20 и 15/21) не садржи основ за ослобођење од накнада уређених тим законом услед ситуације изазване заразном болешћу COVID-19.

7. Износ утврђеног пореза на имовину за 2020. годину за стан у коме станују родитељи физичког лица – обвезника који не води пословне књиге, који је обвезник стекао поклоном од својих родитеља

(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00107/2021-04 од 18.01.2021. год.)

Према одредби члана 5. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18, 99/18 – УС и 86/19, у даљем тексту: Закон), који је био на снази на дан 1. јануара 2020. године, за коју је пореска обавеза у конкретном случају утврђена, основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са овим законом.

Вредност непокретности из члана 5. став 1. Закона, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације која важи на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину и која је објављена у складу са Законом (члан 5. став 3. Закона).

Према одредби члана 6. став 1. Закона, вредност непокретности из члана 5. Закона утврђује се 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.

Одредбом члана 6. став 2. тачка 2) Закона прописано је да је корисна површина објекта збир подних површина између

унутрашњих страна ободних зидова објекта (из које су искључене површине балкона, тераса, лођа, степеништа изван габарита објекта неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника посебних делова истог објекта, осим површине испод носећих зидова и носећих стубова који пролазе кроз објекат који су истовремено посебан и заједнички део објекта), а за објекат који нема хоризонталну подну површину или ободне зидове корисна површина је површина његове вертикалне пројекције на земљиште.

Према одредби члана 6. став 3. Закона, зоне из става 1. тачка 2) овог члана представљају делове територије јединице локалне самоуправе које надлежни орган јединице локалне самоуправе одлуком може одредити одвојено за насеља према врсти насеља (село, град) и изван насеља или јединствено за насеља и изван насеља, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу (у даљем тексту: зоне).

Одредбом члана 6. став 5. Закона прописано је да просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година).

Утврђени порез на згради или стану у којем стану је обвезник умањује се за 50%, а највише 20.000 динара (члан 13. став 1. Закона).

Према томе, порез на имовину за 2020. годину за стан за који је обвезник физичко лице, као обвезник који не води пословне књиге, утврђује се применом пореске стопе на пореску основицу (коју чини вредност стана утврђена према елементима: корисна површина конкретног стана и просечна цена квадратног метра

станава у зони у којој се налази конкретни стан, при чему се та вредност може умањити за амортизацију ако је јединица локалне самоуправе у складу са Законом донела и објавила одлуку о висини стопе амортизације). Утврђени порез на стану у којем станује обвезник умањује се за 50%, а највише 20.000 динара.

Лице које не станује у стану за који је обвезник пореза на имовину нема право на порески кредит (умањење утврђеног пореза за 50%, а највише 20.000 динара), што значи ни ако у том стану станују обвезникови родитељи или од којих је обвезник поклоном стекао право својине на предметном стану.