

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

### **1. Ко је обвезник пореза на имовину за стан у јавној својини чији је корисник Управа царина, а који је као службени стан додељен на привремено коришћење физичком лицу запосленом у Управи царина?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00161/2015-04 од 31.1.2017. год.)*

Према одредби члана 2. став 1. тач. 1), 2) и 5) 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 имовину плаћа се на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, и то на:

– право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари;

– право закупа стана или стамбене зграде конституисано у корист физичких лица, у складу са законом којим је уређено становање, односно социјално становање, односно законом којим су уређене избеглице, за период дужи од једне године или на неодређено време;

– коришћење непокретности у јавној својини од стране корисника непокретности, у складу са законом којим се уређује јавна својина.

Одредбом члана 2. став 2. Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. става 1. Закона, 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 постоји неко од права, односно коришћење или државина, из члана 2. става 1. тач. 2) до 8) Закона, порез на имовину плаћа се на то право, односно на коришћење или државину, а не на право својине (члан 2. став 3. Закона).

Према одредби члана 4. став 1. тач. 1) и 2) Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије:

- ималац права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) Закона;
- корисник непокретности у јавној својини из члана 2. став 1. тачка 5) Закона.

Одредбом члана 12. став 1. тачка 1) Закона прописано је да се порез на имовину не плаћа на непокретности у јавној својини које користе 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.

Сагласно одредби члана 19. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 и 108/16), корисници ствари у јавној својини су:

- 1) државни органи и организације;
- 2) органи и организације аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе;
- 3) јавна предузећа, друштва капитала чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, као и њихова зависна друштва, на основу уговора закљученог на основу акта надлежног органа, а којим нису пренете у својину тог јавног предузећа, односно друштва.

Државни органи и организације, у смислу овог закона, су Народна скупштина, председник Републике, Влада, Уставни суд, Заштитник грађана, Војска Србије, Високи савет судства, Државно веће тужилаца и други државни органи и организације у складу с Уставом и законом (члан 47. став 1. Закона о јавној својини).

Сагласно члану 3. став 3. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 44/14, 14/15, 54/15 и 96/15–др. закон), Управа царина је орган управе у саставу Министарства финансија.

Према одредби члана 71. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/16, у даљем тексту: Закон о становању), стан у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, чије је коришћење везано за вршење одређене службене дужности или функције (у даљем тексту: стан за службене потребе), а који је за те намене одредио извршни, односно управни орган власника, односно корисника непокретности у јавној својини, користи се на основу одлуке о додели стана за службене потребе на привремено коришћење лицу које врши службену дужност или функцију изван места свог пребивалишта (члан 71. став 1. Закона о становању).

Према одредби члана 74. Закона о становању, уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи даном престанка вршења службене дужности, односно функције за чије вршење је везано коришћење стана за службене потребе, у ком случају је корисник стана за службене потребе дужан да се исели из стана. Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи и ако корисник стана за службене потребе или члан његовог породичног домаћинства за време коришћења стана за службене потребе стекне у својину стан или породичну кућу или на други начин реши своју стамбену потребу у складу са овим законом у месту где врши службену дужност, односно функцију, осим ако је коришћење стана за службене потребе везано непосредно за објекат и захтева његово стално присуство у вршењу службене дужности.

Према одредби члана 157. тачка 5) Закона о становању, ступањем на снагу тог закона престаје да важи Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“, бр. 102/10 и 117/12–УС, у даљем тексту: Уредба о решавању стамбених потреба), осим одредаба чл. 41. до 43.

Према одредби члана 6. став 1. Уредбе о решавању стамбених потреба, која је била у примени до 31.12.2016. године, стамбене потребе запослених лица могле су се решавати на један од начина и то:

- 1) давањем станова у закуп на одређено време, и
- 2) давањем станова за службене потребе.

Давалац станова је корисник државних средстава код кога је лице коме се решава стамбена потреба, запослено, односно обавља функцију (члан 6. став 2. Уредбе о решавању стамбених потреба).

Одредбом члана 44. ст. 1. и 2. Уредбе о решавању стамбених потреба прописано је да се станом за службене потребе у смислу ове уредбе сматра стан у државној својини чије је коришћење везано за вршење одређених послова, задатака, службене дужности и функције (у даљем тексту: службене дужности), а који за те намене одреди извршни, односно управни орган корисника државних средстава. Стан из става 1. овог члана (у даљем тексту: службени стан) служи за привремени смештај лица док врши службену дужност.

На основу одлуке о давању на коришћење службеног стана закључује се уговор о привременом коришћењу тога стана, односно на време док траје обављање службене дужности, којим се у складу са овом уредбом и законом, уређују сва питања у вези са коришћењем службеног стана (члан 48. став 1. Уредбе о решавању стамбених потреба).

Према томе, имајући у виду да физичка лица нису корисници ствари у јавној својини у складу са Законом о јавној својини, за стан у јавној својини Републике Србије чији је корисник државни орган или организација (у складу са Законом о јавној својини), који је физичком лицу од стране тог органа или организације додељен на привремено коришћење везано за вршење одређене службене дужности или функције (тј. као службени стан), о чему је закључен уговор, обвезник пореза на имовину је корисник стана у складу са законом којим се уређује јавна својина.

Дакле, за стан у јавној својини Републике Србије чији је корисник Управа царина, а који је физичком лицу додељен као службени стан – на привремено коришћење везано за вршење одређене службене дужности или функције, обвезник пореза на имовину је Управа царина (независно од тога да ли је предметни стан као службени додељен физичком лицу на коришћење применом закона којим се уређује становање и одржавање зграда или применом уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини).

Напомињемо да се за непокретности у јавној својини за које је обвезник Управа царина, као корисник буџетских средстава који је укључен у систем консолидованог рачуна трезора, порез на имовину не плаћа у складу са чланом 12. став 1. тачка 1) Закона.

## **2. Како се утврђује основица пореза на имовину за експлоатационо поље које се више не користи за обављање пословне делатности?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00516/2016-04 од 30.1.2017. год.)*

Према одредби члана 7. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 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), 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.

Сагласно члану 6. став 5. Закона, текућа година је година која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Одредбом члана 7. став 2. тачка 1) 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 за неизграђено земљиште чини вредност 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).

Сагласно одредби члана 6. став 1. Закона, елементи на основу којих се утврђује вредност непокретности су корисна површина и просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Према одредби члана 7. став 4. тачка 1) 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, за експлоатациона поља и експлоатационе објекте.

Сагласно одредби члана 7а став 2. Закона, у случају из члана 6. став 8. овог закона (тј. кад кад ни у зонама ни у граничним зонама није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године), 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. овог закона (у даљем тексту: најопремљенија зона).

Према одредби члана 7а став 3. Закона, у случају из члана 6. став 8. овог закона обвезници који воде пословне књиге за потребе утврђивања основице пореза на имовину просечне цене из става 2. овог члана 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 става 1. овог члана, као и сваку промену тих аката (члан 7а став 4. 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 ставом 4. овог члана, 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).

Према одредби члана 3. став 1. тачка 41) Закона о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/15, у даљем тексту: Закон о рударству), експлоатационо поље обухвата простор у коме се налазе резерве минералних сировина и геотермалних ресурса, као и простор предвиђен за смештај јаловишта и другог рударског отпада, за изградњу објеката припреме минералних сировина, за изградњу објеката одржавања, водозавата и др. објеката, а ограничено је одговарајућим полигоним линијама на површини терена и простире се до пројектоване дубине експлоатације.

Одредбом члана 68. став 1. тачка 1) Закона о рударству, експлоатација резерви минералних сировина и експлоатација неметаличних минералних сировина за добијање грађевинских материјала (у даљем тексту: експлоатација) врши се на основу

решења, којим се издаје одобрење за експлоатационо поље или одобрење за експлоатацију.

Према мишљењу Министарства рударства и енергетике број: 011-00-00200/2016-02 од 4. јануара 2017. године, „У односу на врсту земљишта на којем се налази експлоатационо поље, указујемо да је она дефинисана уписом у катастар непокретности, а да је према одредбама члана 153. Закона носилац експлоатације дужан да у току и по завршетку извођења радова на експлоатацији, а најкасније у року од једне године од дана завршетка радова на површинама на којима су рударски радови завршени, изврши рекултивацију земљишта у свему према техничком пројекту техничке и биолошке рекултивације, који је саставни део главног или допунског рударског пројекта, тако да се земљиште које је коришћено за експлоатацију минералних сировина приводи одговарајућој намени, односно или оспособљава за пољопривредну производњу по пројекту рекултивације пољопривредног земљишта или се рекултивише подизањем шума.

У вези случаја када важи одобрење за експлоатацију али се она фактички не врши, указује се да одредбе члана 149. до 151. Закона о рударству и геолошким истраживањима дефинишу поступање у случају привремене и трајне обуставе рударских радова, а одредбама члана 73. Закона одређено је да одобрење за експлоатацију и/или експлоатационо поље престаје да важи трајном обуставом извођења рударских радова на експлоатацији ресурса и резерви минералних сировина.

Сходно наведеном, експлоатационо поље јесте простор на којем се одобрава извођење експлоатације минералних сировина и експлоатационо поље одређује се решењем које издаје надлежан орган, тако да истеклом важности решења исти простор престаје да буде експлоатационо поље, односно ако је истекла важност издатог одобрења за експлоатацију, а ново одобрење није издато, исти простор се више не сматра експлоатационим пољем“.



Према томе, основица пореза на имовину за непокретности (што значи и за експлоатациона поља, као и за земљиште које се не сматра експлоатационим пољем) 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 јесте фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Ако обвезник који води пословне књиге вредност непокретности у 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 јесте:

– за експлоатационо поље – вредност те непокретности исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи години за коју се утврђује порез на имовину;

– за неизграђено земљиште које се, према мишљењу Министарства рударства и енергетике број: 011-00-00200/2016-02 од 4. јануара 2017. године не сматра експлоатационим пољем (истеком важности решења којим је издато одобрење за експлоатационо поље, односно истеком важности одобрења за експлоатацију ако „ново“ одобрење није издато), пореска основица је вредност тог земљишта коју чини производ његове корисне (укупне) површине и просечне цене квадратног метра одговарајућег земљишта у зони у којој се налази.

Ако просечна цена квадратног метра одговарајућег земљишта у зони није утврђена зато што ни у тој зони ни у њеним граничним зонама није било најмање три промета одговарајућег земљишта у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која

претходи години за коју се утврђује порез на имовину, вредност тог земљишта чини производ његове корисне (укупне) површине, просечне цене квадратног метра одговарајућег земљишта на основу које је за годину која претходи години за коју се утврђује порез утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у најопремљенијој зони и коефицијента за непокретности у истој зони.

Ако јединица локалне самоуправе није објавила акт којим утврђује просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра године која претходи години за коју се утврђује порез, као и акт којим утврђује зоне и најопремљеније зоне, основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге је књиговодствена вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи години за коју се утврђује порез.

Напомињемо да, сагласно одредби члана 33. став 2. Закона, промене у току пореске године од значаја за висину обавезе по основу пореза на имовину не утичу на утврђивање пореске обавезе за ту годину, осим у случају из члана 12. став 3. Закона. С тим у вези, ако земљиште престане да се сматра експлоатационим пољем у току године за коју се утврђује порез, та промена не утиче на утврђивање пореске обавезе за ту годину.