

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

**1. Да ли је у случају постојања уговора о закупу плаћање пореза на имовину за грађевинске објекте и земљиште законска обавеза закупадавца као власника објекта и земљишта (односно закупадавца као корисника земљишта у јавној својини) или закупца грађевинског објекта и земљишта?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01246/2016-04 од 28.12.2016. год.)*

Према одредби члана 2. став 1. 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. закон, у даљем тексту: Закон), 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 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;

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 ималац 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.

Према одредби члана 2. став 2. Закона, непокретностима, у смислу става 1. овог члана, сматрају се:

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. став 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. Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије:

1) ималац права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) Закона;

2) корисник непокретности у јавној својини из члана 2. став 1. тачка 5) Закона;

3) држалац непокретности из члана 2. став 1. тач. 6) и 7) Закона;

4) прималац лизинга из члана 2. став 1. тачка 8) Закона.

Према томе, право закупа непокретности није предмет опорезивања порезом на имовину, осим у случају кад је конституисано на стану или стамбеној згради 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.

Сходно томе, закупац непокретности није обвезник пореза на имовину, осим физичког лица – закупца стана или стамбене зграде, 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.

С тим у вези, ако на објекту и земљишту, поред права својине конституисаног у корист једног лица, не постоји и право, државина или коришћење из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона у корист другог лица, уз претпоставку да је површина земљишта преко десет ари, порез на имовину за тај објекат и земљиште плаћа се на право својине, а порески обвезник је ималац права својине.

Такође, ако је објекат изграђен на земљишту у јавној својини на коме власник објекта има право коришћења, уз претпоставку да је површина земљишта преко десет ари, при чему на објекту поред права својине конституисаног у корист једног лица, не постоји и право, државина или коришћење из члана 2. став 1. тачка 2) и тач. 4) до 8) Закона у корист другог лица, а на земљишту у јавној својини поред права коришћења у корист власника објекта који је на њему или под њим изграђен не постоји право, државина или коришћење из члана 2. став 1. тач. 4) до 8) Закона у корист другог лица, порез на имовину за објекат плаћа се на право својине, а за земљиште на право коришћења. У том случају је порески обвезник за објекат – ималац права својине на објекту, а за земљиште – ималац права коришћења на земљишту.

**2. Да ли привредно друштво у 2016-ој години може поднети измењену пореску пријаву о утврђеном порезу на имовину за 2014. и за 2015. годину, као и да ли вредност објекта која се у пословним књигама обвезника исказује заједно са вредношћу припадајућег земљишта, а која је (вредност објекта) за потребе утврђивања пореза на имовину за 2015. годину процењена од стране овлашћеног вештака**

**грађевинске струке у новембру 2016. године, може бити основ за утврђивање пореске основице за конкретан објекат за пореску 2014. и 2015. годину ревалоризацијом процењене вредности?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01199/2016-04 од 22.12.2016. год.)

Према одредби члана 2. став 1. тач. 1) и 3) 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–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, као и на
- право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта.

Одредбом члана 7. став 1. Закона прописано је да је 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 – фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

Текућом годином, у складу са чланом 6. став 5. Закона, сматра се година која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

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

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

Одредбом члана 6. став 1. Закона прописано је да се вредност непокретности (која је основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге) 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. тачка 2) 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, за објекте у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности.

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

Према одредби члана 7. став 7. Закона, ако обвезник вредност земљишта и вредност објеката из става 4. тог члана не исказује посебно у својим пословним књигама, основицу 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.

Према Класификацији делатности, која је саставни део Уредбе о класификацији делатности („Сл. гласник РС“, бр. 54/10), делатност 25.62. Машинска обрада метала разврстана је у Сектор Ц – Прерађивачка индустрија.

Према одредби члана 40. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02, 84/02–исправка, 23/03–исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05–др. закон, 62/06, 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, 112/15 и 15/16, у даљем тексту: ЗПППА), ако порески обвезник установи да пореска пријава, коју је поднео Пореској управи, садржи грешку или пропуст, дужан је да одмах, а најкасније до истека рока застарелости, поднесе пореску пријаву у којој су грешка или пропуст отклоњени (у даљем тексту: измењена пореска пријава).

Поднету пореску пријаву порески обвезник може да измени највише два пута подношењем измењене пореске пријаве (члан 40. став 3. Закона).

Изузетно од ст. 1. и 3. овог члана, порески обвезник не може поднети измењену пореску пријаву после покретања поступка пореске контроле за контролисани порески период, односно након доношења решења о утврђивању пореза из члана 54. став 2. тачка 2) подтачка (2) овог закона (члан 40. став 5. ЗПППА).

Имајући у виду наведене одредбе, сматрамо следеће:

1. Обвезник пореза на имовину који води пословне књиге који установи да пореске пријаве о утврђеном порезу на имовину за 2014. и за 2015. годину, које је поднео јединици локалне самоуправе, садрже грешке или пропусте (примера ради, погрешно утврђену пореску основицу и, с тим у вези, погрешно утврђен износ пореза), дужан је да најкасније у року од пет година, почев од 1. јануара 2015. године (за подношење измењене пореске пријаве о утврђеном порезу за 2014. годину), односно 1. јануара 2016. године (за подношење измењене пореске пријаве о утврђеном порезу за 2015. годину), поднесе пореске пријаве у којима су грешке или пропусти отклоњени, осим у случајевима за које је ЗПППА прописано да обвезник не може поднети измењену пореску пријаву.

Обвезник не може поднети измењену пореску пријаву у случајевима:

– ако је поднету пореску пријаву о утврђеном порезу за конкретну календарску годину (2014, односно 2015) мењао два пута подношењем измењене пореске пријаве;

– ако је покренут поступак пореске контроле за контролисани порески период.

2. Право својине на земљишту површине до 10 ари, као и право коришћења на земљишту површине до 10 ари, није предмет опорезивања порезом на имовину.

3. Основица пореза на имовину за 2014. и 2015. годину за пословни објекат обвезника који води пословне књиге, који је делом канцеларијски простор, а делом производни погон у коме се обавља делатност машинске обраде метала – шифра 25.62, при чему вредност те непокретности обвезник 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 вредност наведене непокретности обвезник у пословним књигама не исказује по фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама, нити вредност предметног објекта у пословним књигама исказује одвојено од вредности земљишта на коме се тај објекат налази, основицу пореза на имовину за предметни објекат чини збир вредности дела објекта у коме је канцеларијски простор и вредности дела објекта у коме су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности, које су утврђене у складу са Законом.

Вредност дела конкретног пословног објекта у коме је канцеларијски простор утврђује се множењем корисне површине тог дела и просечне цене пословних зграда и других (надземних и подземних) грађевинских објеката који служе за обављање делатности – у зони у којој се конкретни објекат налази, према одлуци јединице локалне самоуправе која је објављена на начин на који се објављују њени општи акти, до 30. новембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Вредност дела пословног објекта у којем су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности (како се наводи, делатности машинске обраде метала – шифра 25.62) чини грађевинска вредност тог дела објекта коју је проценио овлашћени вештак грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. Конкретно, за утврђивање пореза на имовину за 2014. годину вредност тог дела објекта је вредност коју је проценио овлашћени вештак грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у 2013. години, а за утврђивање пореза за 2015. годину – вредност коју је проценио овлашћени вештак грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у 2014. години.

Нема основа да за потребе утврђивања основице пореза за пореску 2014. и 2015. годину грађевинску вредност дела пословног објекта који чини производни погон прерађивачке индустрије који се користи за обављање делатности, утврди обвезник ревалоризацијом грађевинске вредност тог објекта која је, за потребе утврђивања основице пореза за пореску 2016. годину, процењена од стране овлашћеног вештака грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у 2015. години (у конкретном случају, наводи се да је то 31. децембар 2015. године).

Наиме, за потребе утврђивања пореске основице за пореску 2014. годину овлашћени вештак врши процену грађевинске



вредности конкретног дела производног погона прерађивачке индустрије који се користи за обављање делатности са стањем на последњи дан пословне 2013. године обвезника у 2013-ој години. Такође, за потребе утврђивања пореске основице за пореску 2015. годину овлашћени вештак врши процену грађевинске вредности конкретног дела производног погона прерађивачке индустрије који се користи за обављање делатности са стањем на последњи дан пословне 2014. године обвезника у 2014-ој години.

**3. Ко је обвезник пореза на пренос апсолутних права у случају кад по основу правног посла – уговора, јединица локалне самоуправе врши отуђење – пренос уз накнаду права својине на земљишту које је у јавној својини те јединице локалне самоуправе, односно у случају када је основ преноса права својине на земљишту са јединице локалне самоуправе на друго лице правоснажна судска одлука или други акт државног, односно другог надлежног органа са јавним овлашћењем?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00520/2016-04 од 20.12.2016. год.)*

Према одредби члана 23. став 1. тачка 1) 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. закон, у даљем тексту: Закон), порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Преносом уз накнаду, који је предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права, сматра се и стицање права својине и других права из члана 23. овог закона на основу правоснажне судске одлуке или другог акта државног, односно другог надлежног органа са јавним овлашћењем (члан 24. тачка 1) Закона).

Од опорезивања порезом на пренос апсолутних права изузима се пренос, односно стицање апсолутног права из чл. 23. и 24. овог закона на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност (члан 24а тачка 1) Закона).

Обвезник пореза на пренос апсолутних права је продавац, односно преносилац права из члана 23. став 1. тач. 1), 2) и 4) Закона (члан 25. став 1. Закона).

У случају из члана 24. овог закона, обвезник пореза на пренос апсолутног права је лице које стиче апсолутно право (члан 25. став 4. Закона)

Порез на пренос апсолутних права не плаћа се када је обвезник Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе (члан 31. став 1. тачка 13) Закона).

Према одредби члана 25. став 2. тачка 2) Закона о порезу на додату вредност („Сл. гласник РС“, бр. 84/04, 86/04, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 68/14–др. закон, 142/14 и 83/15, у даљем тексту: ЗПДВ), ПДВ се не плаћа и на промет земљишта (пољопривредног, шумског, грађевинског, изграђеног или неизграђеног), као и на давање у закуп тог земљишта.

Према одредби члана 54. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02, 84/02–исправка, 23/03–исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05–др. закон, 62/06, 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, 112/15 и 15/16), у вези са чланом 40. став 1. Закона, утврђивање пореза на пренос апсолутних права је делатност Пореске управе, која се састоји у издавању управних аката, односно у предузимању законом прописаних радњи, којима се установљава постојање појединачне пореске обавезе и одређује порески обвезник, пореска основица и износ пореске обавезе.

Према томе, кад по основу правног посла – уговора, јединица локалне самоуправе врши отуђење – пренос уз накнаду права својине

на земљишту које је у јавној својини те јединице локалне самоуправе, обвезник пореза на пренос апсолутних права је јединица локалне самоуправе као продавац, односно преносилац права. У том случају је јединица локалне самоуправе дужна да поднесе пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, независно од тога што на тај пренос има право на пореско ослобођење, у складу са чланом 31. став 1. тачка 13) Закона.

Међутим, кад је основ преноса права својине на земљишту са јединице локалне самоуправе на друго лице правоснажна судска одлука или други акт државног, односно другог надлежног органа са јавним овлашћењем, обвезник пореза на пренос апсолутних права је стицалац права својине на земљишту. У том случају је стицалац права као порески обвезник дужан да поднесе пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, али нема основа да применом члана 31. став 1. тачка 13) Закона оствари пореско ослобођење.

У сваком конкретном случају, у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, надлежни порески орган утврђује обвезника пореза на пренос апсолутних права.

**4. Да ли се опорезује порезом на имовину право својине на пословном објекту – локалу који се налази на територији Републике Србије када то право није уписано у катастру односно када се у том објекту не обавља делатност?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00813/2016-04 од 8.12.2016. год.)*

Према одредби члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 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 се плаћа 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 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;

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.

Према одредби члана 2. став 2. Закона, непокретностима се, у смислу става 1. овог 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 постоји неко од права, односно коришћење или државина, из члана 2. став 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).

Обавеза по основу пореза на имовину настаје најранијим од следећих дана: даном стицања права, даном почетка коришћења, даном оспособљавања, даном издавања употребне дозволе, односно даном омогућавања коришћења имовине на други начин (члан 10. Закона).

Према томе, порезом на имовину опорезује се и право својине на пословном објекту – локалу који се налази на територији Републике Србије, што значи и кад то право није уписано у катастру.

Пореска обавеза за тај објекат настала је најранијим од следећих дана: даном стицања права, даном почетка коришћења, даном оспособљавања, даном издавања употребне дозволе, односно даном омогућавања коришћења имовине на други начин.

Пореска обавеза за тај објекат није престала из разлога што се, како се наводи, у том објекту не обавља делатност.

**5. Да ли има основа да се оствари право на пореско ослобођење од пореза на имовину за непокретности у својини организација обавезног социјалног осигурања?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01158/2014-04 од 8.12.2016. год.)

Према одредби члана 12. 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 имовину не

плаћа се 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.

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

Према одредби члана 3. став 2. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11, 88/13 и 105/14, у даљем тексту: Закон о јавној својини), јавном својином не сматрају се ствари организација обавезног социјалног осигурања.

Одредбама члана 20. ст. 1. и 2. Закона о јавној својини прописано је да 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. 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 томе, применом члана 12. став 1. тачка 1) Закона порез на имовину не плаћа се ако су испуњени сви следећи услови:

– да је непокретност за коју се утврђује порез у јавној својини (државној, покрајинској, градској, односно општинској);

– да непокретност 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.

На остваривање права по основу члана 12. став 1. тачка 1) Закона није од утицаја да ли корисник ту непокретност користи за остваривање прихода.

По наведеном основу право на пореско ослобођење немају јавна предузећа, нити има основа да се оствари за непокретности које нису у јавној својини (што подразумева и непокретности у својини организација обавезног социјалног осигурања).

С тим у вези, кад обвезник пореза на имовину који води пословне књиге није поднео пореску пријаву о утврђеном порезу на имовину, па надлежни орган јединице локалне самоуправе у поступку контроле врши утврђивање пореза, у сваком конкретном случају тај орган утврђује и да ли су испуњени прописани услови за пореско ослобођење.

**6. Ко је обвезник пореза на имовину у случају кад физичко лице са Управом царина закључи уговор о закупу стана на одређено време, који је Управи царина додељен закључком Комисије за стамбена питања и расподелу службених зграда и пословних просторија Владе?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00161/2015-04 од 5.12.2016. 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.



Према одредби члана 86. Закона о јавној својини, даном ступања на снагу тог закона престају да важе Закон о средствима у својини Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр. 53/95, 3/96–исправка, 54/96, 32/97 и 101/05–др. закон, у даљем тексту: Закон о средствима у својини Републике Србије) и Закон о имовини Савезне Републике Југославије („Сл. лист СРЈ“, бр. 41/93, 50/93–др. закон, 24/94–др. закон, 28/96–др. закон, 30/96 и 30/00–УС). Подзаконски акти донети на основу закона из става 1. овог члана примењиваће се до доношења подзаконских аката на основу овог закона, ако нису у супротности са овим законом.

Према одредби члана 38. Уредбе 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), која је донета на основу Закона о средствима у својини Републике Србије, на закуп стана датог по тој уредби, сходно се примењују одредбе чл. 7–11. Закона о становању („Сл. гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92–исправка, 33/93, 53/93–др. закон, 67/93–др. закон, 46/94, 47/94–исправка, 48/94–др. закон, 44/95–др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01 и 101/05–др. закон), осим ако овом уредбом није другачије уређено.

Одредбом члана 6. став 1. Уредбе прописано је да се стамбене потребе запослених лица могу 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).

Према одредби члана 32. ст. 2. до 4. Уредбе, стан се даје у закуп на пет година. О закупу стана на период из става 2. овог члана закључује се уговор о закупу на одређено време. Уговор о закупу стана из става 3. овог члана закључује се између корисника

државних средстава (у даљем тексту: закуподавац) и запосленог лица, коме је стан дат на коришћење (у даљем тексту: купац), у писменој форми.

Према томе, кад је на стану у јавној својини Републике Србије конституисано право закупа на одређено време у корист физичког лица – купца (које је запослено код корисника непокретности у јавној својини као закуподавца), у складу са законом којим је уређено становање, при чему је период трајања закупа дужи од једне године, обвезник пореза на имовину за тај стан је физичко лице – купац стана.