

Законом није прописано пореско ослобођење, нити умањење пореске основице за оставу као предмет опорезивања.

Министарство финансија напомиње да је утврђивање, наплата и контрола пореза на имовину (што значи и теренска контрола) у надлежности јединице локалне самоуправе на чијој се територији налази непокретност за коју се утврђује порез на имовину, због чега је предметно писмо са приложеном документацијом прослеђено на надлежност граду Београду – Градској управи града Београда – Секретаријату за финансије – Управи јавних прихода града Београда, ради упознавања и евентуалног предузимања мера из надлежности тог органа.

6. Како се врши умањење вредности непокретности, која чини основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, за амортизацију у случају ако је скупштина јединице локалне самоуправе утврдила и објавила висину стопе амортизације у складу са Законом, а након изградње објекта вршена је његова реконструкција односно након изградње или последње реконструкције објекта вршена је његова доградња или надзиђивање?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00018/2013-04 од 14.9.2015. год.)

Одредбом члана 5. став 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) прописано је да се вредност непокретности која чини основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, осим земљишта, може умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише 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 само-

управе о висини стопе амортизације која важи на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује и плаћа порез на имовину и која је објављена у складу са тим законом.

Према одредби члана 2. тачка 32) Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14 и 145/14, у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи), реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину (члан 2. тачка 33) Закона о планирању и изградњи).

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине (члан 2. тачка 34) Закона о планирању и изградњи).

Према томе, почев од 1. јануара 2014. године, у јединици локалне самоуправе чија је скупштина у складу са Законом утврдила и објавила одлуку о висини стопе амортизације за коју се умањује вредност непокретности која чини основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, вредност непокретности обвезника који не води пословне књиге, осим земљишта, умањује се за амортизацију по стопи прописаној одлуком јединице локалне самоуправе, рачунајући почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена

изградња, односно последња реконструкција конкретне непокретности.

Ако скупштина јединице локалне самоуправе није утврдила висину стопе амортизације, или висину стопе амортизације није утврдила у складу са Законом (на пример, ако је утврдила вишу стопу од стопе од 1% годишње), или је утврдила, а није објавила одлуку о висини стопе амортизације у складу са Законом, код утврђивања пореза на имовину вредност непокретности обвезника који не води пословне књиге не умањује се за амортизацију.

Ако је скупштина јединице локалне самоуправе утврдила и објавила висину стопе амортизације у складу са Законом, за објекат за који по извршеној изградњи није вршена доградња или реконструкција (на пример, након изградње објекта вршена је само његова адаптација), вредност тог објекта која чини основицу пореза на имовину умањује се за амортизацију почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња.

Ако је скупштина јединице локалне самоуправе утврдила и објавила висину стопе амортизације у складу са Законом, а након изградње објекта вршена је његова реконструкција, вредност тог објекта која чини основицу пореза на имовину умањује се за амортизацију почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена последња реконструкција тог објекта.

Ако је скупштина јединице локалне самоуправе утврдила и објавила висину стопе амортизације у складу са Законом, а након изградње или последње реконструкције објекта вршена је његова доградња или надзиђивање, чиме је изграђен нови простор ван постојећег габарита објекта који, у односу на постојећи објекат са којим чини грађевинску целину, представља посебну економску целину која може бити самостални предмет правног промета, вредност новоизграђеног простора који чини посебну економску целину и која се опорезује порезом на имовину одвојено од објекта над, односно под којим је изграђен, или уз који је дограђен (на

пример, стан изграђен на равном крову постојеће стамбене зграде), која чини његову основицу пореза на имовину, умањује се за амортизацију почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција тог посебног дела објекта (независно од висине амортизације за коју се умањује вредност објекта над којим је изграђен или уз који је изграђен). На постојећем објекту због надзиђивања или доградње посебне економске целине не долази до промене периода од када се амортизација обрачунава. Примера ради, ако је површина постојећег објекта 100m^2 при чему је од истека године у којој је извршена његова последња реконструкција протекло 30 година, након чега је извршена његова доградња којом је тај објекат постао целина површине од 120m^2 коју чине два посебна дела (постојећи део – један посебни део, а дограђени део – други посебни део) амортизација за постојећи део од 100m^2 рачуна се за 30 година, а за посебни део настао доградњом површине 20m^2 рачуна се од истека године у којој је извршена доградња.

Ако је скупштина јединице локалне самоуправе утврдила и објавила висину стопе амортизације у складу са Законом, а након изградње или последње реконструкције објекта вршена је његова доградња или надзиђивање, чиме је измењен његов спољни изглед и изграђен нови простор ван постојећег габарита објекта који са постојећим објектом чини јединствену грађевинску, функционалну или техничку целину, која само као јединствена може бити предмет правног промета и која се као јединствена опорезује порезом на имовину, вредност објекта која чини основицу пореза на имовину умањује се за амортизацију која се обрачунава за број година од истека године у којој је извршена изградња односно последња реконструкција постојећег објекта који је умањен сразмерно учешћу корисне површине постојећег објекта у односу на укупну корисну површину тог објекта након доградње. Примера ради, ако је површина постојећег објекта 100m^2 при чему је од истека године у којој је извршена његова последња реконструкција протекло 30 година, након чега је извршена његова доградња којом је тај објекат постао јединствена целина површине од 120m^2 ,

што значи да је удео постојећег објекта у новоформираном објекту након доградње $5/6$, број година за који се обрачунава амортизација износи $30 \times 5/6 = 25$.

7. Да ли су предмет опорезивања порезом на имовину објекти који немају употребну дозволу и дуги низ година стоје „недовршени“ тј. без струје, воде, неомалтерисани, без прозора и врата и небетонираних подова?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00966/2015-04 од 14.9.2015. год.)

Према одредби члана 2. став 1. тачка 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 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.

Према одредби члана 2. став 2. тачка 2) Закона, непокретностима се, у смислу става 1. тог члана, сматрају стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови.

Према одредби члана 10. 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.

Сагласно одредби члана 2. тачка 23) Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14 и 145/14), зграда