
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Иницијатива за измену закона којим су уређени порези на имовину у делу који се односи на дефинисање корисне површине станова у поткровљу

(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00792/2020-04 од 06.5.2021. год.)

Према одредби члана 15. став 2. Закона о буџетском систему („Службени гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 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), пореским законом морају бити утврђени предмет опорезивања, основица, обвезник, пореска стопа или износ, сва изузимања и олакшице од опорезивања, као и начин и рокови плаћања пореза.

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, 86/19 и 144/20, у даљем тексту: Закон), основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са тим законом.

Сагласно члану 6. став 1. Закона, један од елемената за утврђивање вредности непокретности која чини пореску основицу је корисна површина непокретности.

Према одредби члана 6. став 2. тачка 2) Закона, корисна површина објекта је 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 падну површину или ободне зидове корисна површина је површина његове вертикалне пројекције на земљиште.

Код утврђивања пореске основице законодавац је, у принципу, слободан тј. није обавезан да елементе за утврђивање пореске основице дефинише на начин како су дефинисани другим прописима.

Примера ради, одредбом члана 2. став 1. тачка 12) Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20, у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи) прописано је да бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Међутим, код дефинисања површине објекта за сврху опорезивања порезом на имовину елемент за опорезивање није површина објекта мерена у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама), већ корисна површина – као површина из које су искључене површине испод ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама), као и површине балкона, тераса и лођа, површина степеништа изван габарита објекта, површина неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника посебних делова истог објекта.

С тим у вези, као што за сврху опорезивања законодавац у корисну површину није укључио све елементе који опредељују површину објекта у смислу Закона о планирању и изградњи, тако нема ни обавезу да површину која је елемент за одређивање вредности непокретности која чини пореску основицу, усагласи са Српским стандардом SRPSU.C2.100:2002, у коме су садржани базни подаци за израчунавање укупне цене грађења и одржавања објекта.