

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

**1. Када настаје обавеза по основу пореза на имовину код куповине непокретности која је део имовине правног лица – стечајног дужника над којим стечај тече од 30.05.2007. године, за коју је Привредни суд донео решење које је постало правоснажно 29.11.2019. године, а купац као ималац права својине и права коришћења на земљишту у катастру уписан 4.12.2019. године?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00383/2020-04 од 28.10.2020. год.)*

Наводите да сте предметне непокретности купили на јавном надметању, након којег је донет записник којим сте проглашени купцем па сте исплатили купопродајну цену, закључили и потписали уговор о купопродаји непокретности који није оверен код јавног бележника. Даље наводите да је стечајни управник Привредном суду у Београду доставио предлог за доношење решења којим ће се констатовати да је извршена продаја и наложити надлежном органу за послове катастра да евидентира насталу промену права својине, односно права коришћења геађевинског земљишта; да је Привредни суд донео решење које је постало правоснажно 29.11.2019. године. те да је купац као ималац права својине и права коришћења на земљишту у катастру уписан 4.12.2019. године.

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 и 86/19, у даљем тексту: Закон), 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, 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.

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) овог 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).

Према одредби члана 4. став 1. Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице (које води, односно које не води пословне књиге), које је на непокретности на територији Републике Србије ималац права, корисник или држалац, из члана 2. став 1. Закона на које се порез на имовину плаћа у складу са чл. 2. и 2а Закона.

Обавеза по основу пореза на имовину настаје најранијим од следећих дана: даном стицања права на које се порез на имовину плаћа у складу са чланом 2. став 1. и чланом 2а Закона, даном успостављања државине кад се порез плаћа на државину, даном почетка коришћења, даном оспособљавања, даном издавања употребне дозволе, односно даном омогућавања коришћења имовине на други начин (члан 10. став 1. Закона).

Одредбом члана 10. став 7. тачка 1) подтачка (1) Закона прописано је да се, за сврху опорезивања порезом на имовину, даном стицања права сматра:

1) кад је основ стицања правни посао – дан закључења правног посла, осим:

(1) кад се право стиче на непокретности као будућој ствари, даном стицања права сматра се дан примопредаје, односно дан ступања у посед те непокретности.

Према одредби члана 10. став 7. тачка 2) Закона, кад је основ стицања појединачни акт надлежног органа управе или другог органа или лица са јавним овлашћењем, односно одлука суда (укључујући одлуку којом се утврђује да је право стечено одржајем) – дан правоснажности тог акта, односно те одлуке, осим у случају из тачке 3) тог става.

Према одредби члана 20. Закона о основама својинско-правних односа („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Службени гласник РС“, бр. 115/05 – др. закон, у даљем тексту: ЗООСПО), право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом.

Према одредбама члана 4. ст. 1. и 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 93/14, 121/14 и 6/15), уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе. За посао из става 1. овог члана искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет

уговора. Ако се непокретности које су предмет уговора налазе на подручју више јавних бележеника, надлежан је сваки од тих јавних бележника. Уговор који није закључен на начин из ст. 1. до 3. овог члана, не производи правно дејство.

Према одредбама члана 133. став 13. Закона о стечају („Службени гласник РС“, бр. 104/09, 99/11 – др. закон, 71/12 – УС, 83/14, 113/17, 44/18 и 95/18), стечајни судија ће решењем констатовати да је продаја извршена и наложити одговарајућем регистру упис права својине и брисање терета насталих пре извршене продаје, односно упис других права стечених продајом. Наведено решење са доказом о уплати цене је основ за стицање и упис права својине купца, без обзира на раније уписе и без терета, као и без икаквих обавеза насталих пре извршене купопродаје, укључујући и пореске обавезе и обавезе према привредним субјектима пружаоцима услуга од општег интереса које се односе на купљену имовину.

Према мишљењу Министарства привреде Број: 011-00-14/2020-05 од 18. марта 2020. године: „...из наведеног произлази да се поступак продаје имовине стечајног дужника, спроводи у судском поступку, на начин како је то регулисано Законом о стечају и Националним стандардом бр. 5. о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника, односно:

– Да стечајни управник приликом продаје имовине стечајног дужника (покретне и непокретне) закључује купопродајни уговор, на шта га обавезује Национални

стандард бр. 5 – Национални стандард о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника, да се тај уговор и када је у питању непокретна имовина не оверава код јавног бележника, с обзиром да се ради о уговору који се закључује у складу са одредбама стечајног закона као *lex specialis*, као и да је решење стечајног судије (а не уговор о купопродаји) основ за упис права својине у регистар непокретности, чиме купац имовину која је била предмет продаје стиче изворно, на оригинаран начин, те своје право не црпи из права претходника;

– Да Закон о стечају предвиђа обавезну судску одлуку о извршеној продаји којом се поступак уновчавања имовине у оквиру стечајног поступка заокружује, да купац право стиче решењем суда, те да је наведена одлука суда основ за упис права својине и има у односу на закључени уговор о купопродаји конститутивни карактер.“

Према томе, када је правни посао основ стицања права на непокретности на које се порез на имовину плаћа (нпр. права својине на објектима и права коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари – на коме се предметни објекти налазе), обавеза по основу пореза на имовину настаје даном закључења тог правног посла. Када је правоснажна одлука суда основ стицања права на непокретности на које се порез на имовину плаћа, обавеза по основу пореза на имовину настаје даном правоснажности те одлуке, осим када је основ

стицања правоснажни акт којим су оглашени наследници заоставштине.

У случају када је, како наводите, након јавног надметања у стечајном поступку, закључен и потписан уговор о куповини непокретности као дела имовине стечајног дужника који није оверен код јавног бележника, купопродајна цена исплаћена, а Привредни суд у Београду решењем констатовао да је извршена продаја непокретности, па је то решење (након правоснажности) било основ за упис права на купљеним непокретностима у катастру у корист купца, а имајући у виду наведено мишљење Министарства привреде према коме се тај уговор и кад је у питању непокретна имовина не оверава код јавног бележника, да купац право стиче решењем суда и да је решење стечајног судије (а не уговор о купопродаји) основ за упис права својине у регистар непокретности и има у односу на закључени уговор о купопродаји конститутивни карактер, мишљења смо да је купцу обавеза по основу пореза на имовину за купљене непокретности настала даном правоснажности решења суда којим је констатовано да је извршена продаја имовине стечајног дужника, а по основу кога купац стиче права на непокретности која су предмет куповине.

Напомињемо да је Министарство финансија није надлежно за оцењивање правне ваљаности уговора о промету непокретности у сваком конкретном случају, па ни за оцењивање правне ваљаности уговора о куповини

непокретности стечајног дужника на јавном надметању у стечајном поступку, који није оверен код јавног бележника.

Чињенично стање од утицаја на постојање и висину обавезе по основу пореза на имовину, што подразумева и одређивање дана настанка пореске обавезе у сваком конкретном случају, утврђује надлежни орган јединице локалне самоуправе.