

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

### **1. Да ли организације Црвеног крста имају право на пореско ослобођење од пореза на имовину?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00025/2016-04 од 26.1.2016. 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 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 члана 2. став 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. 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. тач. 1) до 4) Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије:

1) имаоца 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 одредби члана 34. став 7. Закона, пореска пријава подноси се и за имовину за коју обвезник испуњава услове за пореско ослобођење.

Пореска ослобођења прописана су чланом 12. Закона.

Одредбом члана 1. став 1. Закона о Црвеном крсту Србије („Сл. гласник РС“, бр. 107/05, у даљем тексту: Закон о Црвеном крсту) уређено је да је Црвени крст Србије хуманитарна, независна, непрофитна и добровољна организација основана за територију Републике Србије и саставни је део Друштва Црвеног крста Србије и Црне Горе.

У саставу Црвеног крста Србије јесу покрајинске, градске и општинске организације Црвеног крста основане на територији Републике Србије. Црвени крст Србије и организације Црвеног крста основане у јединици територијалне аутономије или јединици локалне самоуправе имају својство правног лица (члан 3. Закона о Црвеном крсту).

Према томе, кад на непокретности, поред права својине, није конституисано и право, коришћење или државина из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона, порез на имовину плаћа се на право својине, а порески обвезник је ималац тог права.

Пореска пријава подноси се и за имовину за коју обвезник пореза на имовину има право на пореско ослобођење.

У сваком конкретном случају надлежни орган јединице локалне самоуправе на основу доказа утврђује чињенично стање, између осталог, по питању које лице је обвезник пореза на имовину тј. које лице је ималац права својине на непокретности за коју се порез на имовину плаћа на право својине.

Законом није прописано пореско ослобођење за хуманитарне организације као обвезнике пореза на имовину. Хуманитарне организације, што значи и Црвени крст Ужице, пореско ослобођење могу остварити кад за то постоји основ садржан у члану 12. Закона (примера ради, кад укупна основица за

све непокретности обвезника на територији јединице локалне самоуправе не прелази износ од 400.000 динара; за површину земљишта под објектом на који се порез плаћа – осим под складишним и стоваришним објектима ...).

**2. На основу којих података јединица локалне самоуправе утврђује просечну цену квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на својој територији тј. да ли се та просечна цена утврђује на основу података Пореске управе о тржишној вредности непокретности која чини основицу пореза на пренос апсолутних права?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01394/2015-04 од 22.1.2016. год.)

Према одредби члана 6. став 5. 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), просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година).

Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета (у даљем тексту: зона у којој није било промета) одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности (члан 6. став 5. Закона).

Граничне зоне из става 6. овог члана су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, независно

од тога којој јединици локалне самоуправе припадају (члан 6. став 7. Закона).

Према одредби члана 27. ст. 1. до 3. Закона, основица пореза на пренос апсолутних права је уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе, уколико није нижа од тржишне вредности. Уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у складу са одредбом члана 36. став 1. Закона, односно од дана сазнања надлежног пореског органа за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности. Ако порески орган у року из става 2. овог члана не утврди пореску основицу у висини тржишне вредности, пореску основицу чини уговорена цена.

С тим у вези, просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе утврђује се на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године.

Податке о ценама у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године јединица локалне самоуправе прибавља из свих расположивих извора – што значи да те податке може прибављати и од Пореске управе – ако Пореска управа њима располаже (нпр. ако је до података о ценама у промету у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године дошла у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права).

Тржишна вредност непокретности коју, као основицу пореза на пренос апсолутних права, надлежни порески орган има право да утврди у роковима утврђеним чланом 27. став 2. Закона (тј. када оцени да је уговорена цена нижа од тржишне), по мишљењу Министарства финансија, није цена остварена у промету одговарајућих непокретности по зонама на основу које се утврђује просечна цена одговарајућих непокретности по зонама из

члана 6. став 5. Закона. Наиме, како из одредбе члана 27. став 2. Закона произлази, ову тржишну вредност надлежни порески орган утврђује кад оцени да је уговорена цена нижа од тржишне вредности. Такође, у тим случајевима тржишна вредност није цена као накнада за конкретан пренос права, већ вредност која чини основицу пореза на пренос апсолутних права.

Дакле, у случају да је уговором о промету непокретности уговорена одређена цена за пренос опорезивог права на непокретности, при чему надлежни порески орган у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права по том основу утврди тржишну вредност апсолутног права које се преноси у износу већем од уговорене цене, за потребе утврђивања просечне цене одговарајуће врсте непокретности у зони, јединица локалне самоуправе ће, применом Закона, узети у обзир цену из уговора о преносу права под условом да је тај уговор закључен у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године. Министарство финансија сматра да јединица локалне самоуправе на истоветан начин поступа када је основ преноса права други акт (нпр. решење надлежног управног органа којим је утврђена накнада за конкретан пренос права на непокретности, а које је постало правоснажно у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године и сл.).

**3. Да ли се плаћа порез на наслеђе и поклон на поклон покретних ствари (нпр. систем озвучења, фотеља lazy bag, пројектор променљивих одраза и др.) који правно лице – резидент Републике Србије (школа за основно и средње образовање) стекне по основу уговора који је закључило са нерезидентним лицем?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00202/2015-04 од 19.1.2016. год.)*

Према одредби члана 14. став 2. 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), која је у примени од 30. маја 2013. године, порез на наслеђе и поклон плаћа се и на наслеђени, односно на поклон примљени:

- 1) готов новац;
- 2) штедни улог;
- 3) депозит у банци;
- 4) новчано потраживање;
- 5) право интелектуалне својине;
- 6) право својине на возилу, пловилу, односно ваздухоплову

и другим покретним стварима.

Поклоном, у смислу овог закона, сматра се и пренос без накнаде имовине правног лица, која је предмет опорезивања у складу са одредбама ст. 1, 2. и 4. до 6. овог члана (члан 14. став 3. Закона).

Према одредбама члана 14. став 4. Закона, поклоном, у смислу овог закона, не сматра се:

- 1) пренос без накнаде права на непокретностима и покретним стварима из ст. 1. до 3. овог члана на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са прописима којима се уређује порез на додату вредност, независно од постојања уговора о поклону;
- 2) приход физичког лица по основима који су изузети из дохотка за опорезивање, односно који је предмет опорезивања порезом на доходак грађана, у складу са законом којим се уређује опорезивање дохотка грађана;
- 3) приход правног лица који се укључује у обрачун основице за опорезивање порезом на добит правних лица, у складу са законом којим се уређује опорезивање добити правних лица.

Према одредбама члана 14. став 6. Закона, од опорезивања порезом на наслеђе и поклон изузима се наслеђе, односно поклон, и то:

- 1) удела у правном лицу, односно хартија од вредности;
- 2) мопеда, мотокултиватора, трактора, радних машина, државних ваздухоплова, односно ваздухоплова без сопственог погона;

3) новца, права, односно ствари из ст. 2. и 3. овог члана, које наследник наследи, односно поклонопримац прими на поклон, од истог лица, за вредност наслеђа односно поклона, до 100.000 динара у једној календарској години по сваком од тих основа.

Обвезник пореза на наслеђе и поклон који наследи или на поклон прими предмет опорезивања из члана 14. ст. 2. и 3. овог закона је резидент Републике Србије за предмет који се налази на територији Републике Србије, или у иностранству (члан 15. став 2. Закона).

Према одредби члана 40. став 1. Закона, порез на наслеђе и поклон и порез на пренос апсолутних права утврђују се решењем пореског органа а плаћају у року од 15 дана од дана достављања решења.

Према томе, поклон покретних ствари (нпр. систем озвучења, фотеља lazy bag, пројектор променљивих одраза и др.) који правно лице – резидент Републике Србије (у конкретном случају – школа за основно и средње образовање) стекне по основу уговора који је закључило са нерезидентним лицем, чија је вредност остварена од тог поклонодавца у истој календарској години преко 100.000 динара, предмет је опорезивања порезом на поклон – осим ако се на то давање плаћа порез на додату вредност или ако то примање чини приход правног лица који се укључује у обрачун основице за опорезивање порезом на добит правних лица.

Услуге нису предмет опорезивања порезом на поклон.

За поклон који је предмет опорезивања порезом на поклон поклонопримац – резидент Републике Србије обвезник је пореза на поклон, па има обавезу да за тај поклон поднесе пореску пријаву (на образцу ППИ-3) надлежном пореском органу. У поступку утврђивања пореза надлежни порески орган утврђује чињенично стање од утицаја на постојање и висину пореске обавезе по том основу.



**4. Надлежност за појашњења у вези пореске обавезе пореза на имовину која је утврђена за конкретну непокретност**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00835/2015-04 од 14.1.2016. год.)

Порез на имовину се, сагласно одредби члана 2. 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), 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 члана 2. став 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 става 1. тач. 2) до 8) овог члана, порез на имовину плаћа се на то право, односно на коришћење или државину, а не на право својине (члан 2. став 3. Закона).

У складу са одредбом члана 4. став 1. Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је ималац права, односно корисник, односно држалац непокретности на територији Републике Србије.

Сходно одредбама члана 4. ст. 4. и 5. Закона, разликују се две категорије обвезника пореза на имовину, и то: обвезник који не води пословне књиге и обвезник пореза на имовину који води пословне књиге.

Према одредби члана 39. став 1. Закона, порез на имовину обвезнику који не води пословне књиге утврђује се решењем органа јединице локалне самоуправе, а плаћа тромесечно – у року од 45 дана од дана почетка тромесечја, на прописани уплатни рачун јавних прихода.

Према одредби члана 39в Закона, обвезник који води пословне књиге утврђује порез на имовину (врши самоопорезивање) – најкасније до 31. марта пореске године.

Према томе, порез на имовину се плаћа на право, коришћење или државину из члана 2. став 1. Закона на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, а не на, како се у захтеву наводи, „стицање прихода из струке“. Закон прави разлику између обвезника који воде и који не воде пословне књиге, између осталог, зато што обвезници који воде пословне књиге порез на имовину утврђују самоопорезивањем, док обвезницима који не воде пословне књиге порез на имовину

решењем утврђује надлежни порески орган јединице локалне самоуправе на чијој територији се конкретна непокретност налази.

Имајући у виду да је утврђивање, наплата и контрола пореза на имовину у надлежности јединице локалне самоуправе, према месту непокретности, ради евентуалних појашњења у вези пореске обавезе која је утврђена за конкретну непокретност – стан, порески обвезник се може обратити том органу. Наиме, према одредби члана 24. став 1. тачка 2), у вези са чланом 26 став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05, 62/06, 61/07, 20/09, 72/09, 53/10, 101/11, 2/12, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14 и 112/15), порески обвезник има право да у писаном облику добије одговор на питање које је у таквом облику поставио органу јединице локалне самоуправе надлежном за утврђивање пореза на имовину, а тиче се његове пореске ситуације.

**5. Да ли власници објеката изграђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу (незаконито изграђени објекти), који за те објекте први пут у 2016. години или касније поднесу пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину, могу бити ослобођени пореске обавезе за те објекте за период од настанка пореске обавезе закључно са годином која претходи години у којој су поднели пореску пријаву?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00031/2016-04 од 13.1.2016. год.)*

Према одредби члана 10. 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), 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.

Према одредби члана 34. став 1. Закона, за имовину коју стекне, започне или престане да користи у току године, или му по другом основу настане или престане пореска обавеза, обвезник пореза на имовину подноси пореску пријаву у року од 30 дана од дана настанка такве промене.

Ослобођења од пореза на имовину прописана су чланом 12. Закона.

У погледу начина утврђивања, поступка по правним лековима, начина и рокова плаћања пореза, камате, повраћаја пореза, застарелости наплате, принудне наплате, казнених одредаба и осталог што није посебно уређено овим законом, примењује се закон којим се уређује порески поступак и пореска администрација (члан 32. став 2. Закона).

Према одредби члана 114. 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 и 112/15, у даљем тексту: ЗПППА), право Пореске управе на утврђивање и наплату пореза и споредних пореских давања застарева за пет година од дана када је застарелост почела да тече.

Застарелост права на утврђивање пореза и споредних пореских давања почиње да тече од првог дана наредне године од године у којој је требало утврдити порез, односно споредно пореско давање (члан 114. став 2. ЗПППА).

Према томе, нема законског основа да обвезник пореза на имовину оствари пореско ослобођење за случај који Законом није прописан. С тим у вези, нема законског основа да обвезник пореза на имовину, који за објекат (укључујући и незаконито изграђени објекат) није у прописаном року (рачунајући од настанка пореске обавезе) поднео пореску пријаву, а који сада за тај објекат поднесе

пореску пријаву, оствари пореско ослобођење за период од настанка пореске обавезе до истека године која претходи години у којој је поднео пореску пријаву.

Ако за предметни објекат надлежни орган није утврдио порез на имовину, овлашћен је и дужан да порез утврди за период за који право на утврђивање пореза није застарело.

**6. Како се утврђује основица пореза на имовину уколико јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године није објавила коефицијенте за непокретности у зонама или их је утврдила преко максималног износа коефицијената прописаних Законом о порезима на имовину?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00019/2016-04 од 8.1.2016. год.)*

Министарство финансија – Сектор за фискални систем надлежно је за давање мишљења у примени 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), али не и за давање мишљења у примени одлука које је донела скупштина јединице локалне самоуправе.

С тим у вези, ако нека од одредаба Закона изазива недоумице и нејасноће, потребно је навести о којој одредби је реч и у чему се састоји нејасноћа тј. да се постави пореско-правно питање, да би Министарство финансија било у могућности да на то питање да мишљење.

Министарство финансија напомиње да се, сагласно одредбама члана 7а ст. 2. и 3. Закона, основица пореза на имовину обвезницима који не воде пословне књиге не утврђује применом просечних цена одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за

непокретности обвезника који не воде пословне књиге у најопремљенијој зони (утврђених у складу са чланом 7а став 2. Закона) и коефицијента за непокретности у зонама (из члана 7а ст. 3. до 5. Закона). Наиме, сагласно одредби члана 7а став 3. Закона, ако ни у зонама ни у граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године, обвезници који воде пословне књиге за потребе утврђивања основице пореза на имовину просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у најопремљенијој зони множе коефицијентима које утврђује јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, за сваку зону на својој територији, а који не могу бити већи од коефицијената прописаних чланом 7а став 3. Закона. Ако јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године није објавила коефицијенте за непокретности у зонама или их је утврдила преко максималног износа коефицијената прописаних Законом, основица пореза на имовину утврдиће се применом максималног износа коефицијената прописаних Законом.

**7. Да ли се применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона о порезима на имовину порез на имовину плаћа на земљиште које је део споменика културе и које је без накнаде уступљено другим лицима или је то земљиште ослобођено плаћања пореза?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-294/2014-04 од 6.1.2016. год.)*

Одредбом члана 12. став 1. тачка 4) 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, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину не плаћа на

непокретности које су од надлежног органа проглашене културним или историјским споменицима – на непокретности у целини, односно на посебне делове, који служе за ове намене.

Према одредби члана 12. став 3. Закона, одредбе става 1. тач. 2) до 11) и става 2. тог члана не примењују се на непокретности које се трајно дају другим лицима ради остваривања прихода.

Трајним давањем другим лицима, у смислу става 3. овог члана, сматра се свако уступање непокретности другом лицу уз накнаду, које у току 12 месеци, непрекидно или са прекидима, траје дуже од 183 дана (члан 12. став 4. Закона).

Према одредби члана 19. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11– др. закон и 99/11–др. закон, у даљем тексту: Закон о културним добрима), споменик културе јесте грађевинско-архитектонски објекат од посебног културног или историјског значаја, као и његова градитељска целина, објекат народног градитељства, други непокретни објекат, део објекта и целине са својствима везаним за одређену средину, дело монументалног и декоративног сликарства, вајарства, примењених уметности и техничке културе, као и друга покретна ствар у њима од посебног културног и историјског значаја.

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја и од великог значаја („Сл. гласник СРС“, бр. 14/79 и 30/89, у даљем тексту: Одлука о утврђивању непокретних културних добара), у делу I Споменици културе, под ред. бр. 3. Списка непокретних културних добара од изузетног значаја, који је саставни део Одлуке о утврђивању непокретних културних добара, утврђено је да је Београдска тврђава која се налази у Београду, општина Стари град, на адреси Калемегдан 14, непокретно културно добро од изузетног значаја – споменик културе.

Према томе, применом одредбе члана 12. став 1. тачка 4) и ст. 3. и 4. Закона, порез на имовину не плаћа се на непокретности које су од надлежног органа проглашене културним или историјским споменицима – на непокретности у целини, односно на посебне делове, под условима да служе за те намене и да нису

уступљене другом лицу уз накнаду, при чему уступање у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

Имајући у виду да је Одлуком о утврђивању непокретних културних добара Београдска тврђава утврђена за непокретно културно добро од изузетног значаја – споменик културе, на тај споменик културе односно његов део, који се користи за намене у области културе и који није уступљен другом лицу уз накнаду, при чему то уступање у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана, порез на имовину се не плаћа.

Ако сви наведени услови нису испуњени (на пример, за део Београдске тврђаве који се користи за спорт, за организовање састанака и сајмова, за пружање угоститељских услуга, за трговину на мало...), нема основа да се применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона оствари пореско ослобођење.

Такође, за непокретност која није од надлежног органа проглашена културним или историјским спомеником нема основа за пореско ослобођење применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона, па ни у случају када се користи за намене у области културе.

Како споменик културе јесте грађевинско-архитектонски објекат од посебног културног или историјског значаја, као и његова градитељска целина, објекат народног градитељства, други непокретни објекат, део објекта и целине са својствима везаним за одређену средину, за давање мишљења по питању да ли земљиште може бити споменик културе и ако може – да ли је конкретно земљиште актом надлежног органа проглашено спомеником културе, надлежно је Министарство културе и информисања, као стручни обрађивач Закона о културним добрима.

**8. а) Како се утврђује пореска основица пореза на имовину уколико земљиште пореског обвезника чине три катастарске парцеле које се међусобно граниче и представљају једну физичку целину, али је у питању земљиште различите врсте према члану ба став 1. тач. 1) до 3) Закона о порезима на имовину?**



**б) Да ли се са становишта Закона о порезима на имовину грађевинским земљиштем сматра земљиште које је у катастру уписано као земљиште у грађевинском подручју по култури њива?  
в) Шта је предмет опорезивања порезом на имовину у случају када је привредно друштво ималац права својине на земљишту површине мање од 10 ари или површине 10 ари, при чему су на том земљишту изграђена два складишна објекта чији је власник предметно привредно друштво?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00115/2015-04 од 6.1.2016. год.)

Према одредби члана 2. 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, 5,7/12–УС, 47/13 и 68/14–др. пропис, 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 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 става 1. тач. 2) до 8) овог члана, порез на имовину плаћа се на то право, односно на коришћење или државину, а не на право својине (члан 2. став 3. Закона).

Одредбом члана 6а став 1. Закона прописано је да се, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

1) грађевинско земљиште;

2) пољопривредно земљиште;

3) шумско земљиште;

4) станови;

5) куће за становање;

6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;

7) гараже и гаражна места.

Према одредби члана 82. 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), грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за

изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

Према одредбама члана 83. ст. 1. до 3. Закона о планирању и изградњи, грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом. Ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Грађевинско земљиште коме је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана, може се користити и у друге сврхе, до привођења земљишта планираној намени.

Када се планским документом промени намена пољопривредног у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа је дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена. Орган надлежан за послове државног премера и катастра решењем проводи насталу промену и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у базу података катастра непокретности из које се издаје лист непокретности. Пољопривредно земљиште којем је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења земљишта намени може се користити за пољопривредну производњу (члан 88. ст. 1. и 3. Закона о планирању и изградњи).

Према одредби члана 3. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 65/08–др. закона, 41/09 и 112/15, у даљем тексту: Закон о пољопривредном земљишту), пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом

одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

Према мишљењу Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде број 011-00-00144/2006-06 од 15.11.2006. године, „земљиште које је планским актом проглашено за грађевинско, односно чији је статус грађевинског земљишта утврђен ступањем на снагу планског акта, на њега се примењују прописи који се односе на грађевинско земљиште, а исто се само користи као пољопривредно док се не приведе планираној намени“.

а) Према томе, кад је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на земљишту површине преко 10 ари, односно право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари (у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта), реч је о површини земљишта које представља физичку целину. У том смислу, ако је реч о земљишту пореског обвезника које чине три катастарске парцеле које се међусобно граниче и представљају једну физичку целину, на то земљиште порез на имовину се плаћа ако је површина те физичке целине преко 10 ари. Ако ту физичку целину чини земљиште различите врсте према члану ба став 1. тач. 1) до 3) Закона (на пример, ако је земљиште делом грађевинско а делом пољопривредно), пореска основица за то земљиште (као целину) једнака је збиру вредности свих врста земљишта које чине ту физичку целину.

б) Код утврђивања основице пореза на имовину грађевинско земљиште разврстава се у групу из члана ба став 1. тачка 1) Закона – Грађевинско земљиште, а пољопривредно земљиште разврстава се у групу из члана ба став 1. тачка 2) Закона – Пољопривредно земљиште. Сходно томе, за одговарајућу врсту земљишта у одређеној зони, утврђује се и одговарајућа вредност која чини пореску основицу.

Законом није уређено шта се сматра грађевинским, пољопривредним, односно шумским земљиштем, имајући у виду да су ти појмови уређени одговарајућим системским законима. Наиме, земљиште које се сматра грађевинским уређено је Законом 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), чији је стручни обрађивач Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Земљиште које се сматра пољопривредним уређено је Законом о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 65/08–др. закон, 41/09 и 112/15, у даљем тексту: Закон о пољопривредном земљишту), чији је стручни обрађивач Министарство пољопривреде и заштите животне средине.

У том смислу, код утврђивања основице пореза на имовину у групу Грађевинско земљиште разврстава се земљиште које је као грађевинско одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом, независно од тога:

- да ли је орган надлежан за послове катастра спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права и
- да ли се то земљиште користи и у друге сврхе до привођења планираној намени.

Имајући у виду да Министарство финансија не располаже подацима на основу којих би се у конкретном случају могло одредити да ли је реч о грађевинском или пољопривредном земљишту, напомињемо да смо се за давање мишљења по питању да ли се грађевинским земљиштем сматра земљиште које је у катастру уписано као земљиште у грађевинском подручју по култури њива, обратили Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд, Немањина 22-26, као надлежном органу и уједно том министарству проследили

предметни захтев како би одговор, у делу који је у надлежности тог министарства, био достављен непосредно.

в) Кад је привредно друштво ималац права својине на земљишту површине мање од 10 ари или површине 10 ари, на коме у корист другог лица није конституисано право или државина из члана 2. став 1. тач. 3) или 8) Закона, при чему су на том земљишту изграђена два складишна објекта чији је власник и обвезник пореза на имовину конкретно привредно друштво, предмет опорезивања порезом на имовину су складишни објекти, док се на земљиште порез на имовину не плаћа (из разлога што је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на земљишту површине преко 10 ари, а не и право својине на земљишту површине 10 ари или мање од 10 ари). Ако је површина земљишта преко 10 ари, предмет опорезивања су и земљиште и објекти (при чему се површином земљишта сматра површина земљишта која представља физичку целину, сагласно тачки а) овог одговора).

**9. Да ли је предмет опорезивања порезом на имовину право, коришћење или државина ветрогенератора као енергетског објекта?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01455/2015-04 од 30.12.2015. год.)

Према одредби члана 2. став 1. тач. 1) до 8) 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. тачка 22) 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), објекат јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре,

прикључак на електроенергетску мрежу, индустријски, водопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.) који може бити подземни или надземни.

Сагласно одредби члана 144. Закона о планирању и изградњи, посебна врста објеката, односно радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, односно акт за извођење радова јесу, између осталог, радови на одржавању, поправке и замена опреме на објектима ветроелектрана који се изводе без грађевинских радова (замена елиса, замена гондола, замена одређених уређаја и њихових делова).

Према одредби члана 9. 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, 61/2005, 85/05–др.закон, 62/06–др. закон, 63/06–исправка др. закона, 61/07, 20/09, 72/09–др. закон, 53/10, 101/11, 2/12–исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14 и 105/14, у даљем тексту: ЗПППА), пореске чињенице утврђују се према њиховој економској суштини.

Имајући у виду да су предмет опорезивања порезом на имовину право, државина или коришћење из члана 2. став 1. Закона конституисано на непокретности (у које се, у смислу Закона, поред земљишта, стамбених и пословних зграда, станова ... убрајају и други грађевински објекти, односно њихови делови), по мишљењу Министарства финансија, право својине на ветрогенератору као енергетском објекту, који је изграђен тако што је инкорпорисан у земљишту, односно у бетонираној подлози – темељу инкорпорисаном у земљишту, па се не може премештати са места на место без оштећења његове суштине, предмет је опорезивања порезом на имовину (под условом да на њему није конституисано право, државина или коришћење из члана 2. став 1. тач. 4) до 8) Закона у корист лица које није власник. Ако је право,



државина или коришћење из члана 2. став 1. тач. 4) до 8) Закона конституисано у корист лица које није власник, предмет опорезивања порезом на имовину је то право, државина или коришћење, а не право својине).

**10. Да ли промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште настаје изградњом објеката који су били предмет легализације, односно да ли орган надлежан за утврђивање пореза на имовину може у конкретном случају ово земљиште опорезовати као грађевинско?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00102/2015-04 од 30.12.2015. год.)

Према одредби члана 6а 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. пропис, у даљем тексту: Закон), за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) станови;
- 5) куће за становање;
- 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 7) гараже и гаражна места.

Према томе, код утврђивања основице пореза на имовину грађевинско земљиште разврстава се у групу из члана 6а став 1. тачка 1) Закона – Грађевинско земљиште, а пољопривредно земљиште разврстава се у групу из члана 6а став 1. тачка 2) Закона – Пољопривредно земљиште. Сходно томе, за одговарајућу врсту

земљишта у одређеној зони, утврђује се и одговарајућа пореска обавеза.

Министарство финансија напомиње да Законом није уређено шта се сматра грађевинским, пољопривредним, односно шумским земљиштем, имајући у виду да су ти појмови уређени одговарајућим системским законима.

Појам грађевинског земљишта уређен је Законом 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), чији је стручни обрађивач Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

С тим у вези, за давање мишљења по питању да ли промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште настаје изградњом објеката који су били предмет легализације, Министарство финансија се обратило Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд, Немањина 22-26, као надлежном органу и уједно је том министарству проследило предметни захтев како би одговор, у делу који је у надлежности тог министарства, то министарство доставило непосредно.

**11. Да ли је грађевинско земљиште – земљиште у грађевинском подручју и земљиште изван грађевинског подручја које је по култури њива, као и земљиште које је у грађевинском подручју и чија је доминантна намена – зеленило и рекреација?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00062/2015-04 од 28.12.2015. год.)*

1. Према одредби члана 6а 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. пропис, у даљем тексту: Закон), за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) станови;
- 5) куће за становање;
- 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 7) гараже и гаражна места.

Према томе, за сврху утврђивања пореза на имовину земљиште које је предмет опорезивања разврстава се у групе одговарајућег земљишта из члана 6а став 1. Закона, при чему Законом није уређено шта се сматра грађевинским, пољопривредним, односно шумским земљиштем, имајући у виду да су ти појмови уређени одговарајућим системским законима.

Грађевинско земљиште разврстава се у групу Грађевинско земљиште (из члана 6а став 1. тачка 1) Закона), што подразумева и кад то земљиште није изграђено.

2. По захтеву Број: 435-1/89/2014-01-2 од 30.7.2014. године Министарство финансија је доставило одговор под Бројем: 413-00-239/2014-04 од 25. јуна 2015. године.

3. За давање мишљења по питању да ли је грађевинско земљиште – земљиште у грађевинском подручју и земљиште изван грађевинског подручја које је по култури њива, као и земљиште које је у грађевинском подручју и чија је доминантна намена –

зеленило и рекреација; могућа допунска намена – спорт и физичка култура, специјализоване школе или клубови, култура, трговина и угоститељство; забрана изградње – становање и производне делатности; индекс заузетости 1%; највећа спратност П и највећа висина 5м, Министарство финансија се обратило Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд, Немањина 22-26, као надлежном органу и уједно том министарству проследило предметни захтев како би одговор, у делу захтева који је у надлежности тог министарства, оно доставило непосредно.

**12. Подношење пореске пријаве обвезника пореза на имовину који води пословне књиге коме је за конкретну непокретност пореска обавеза настала пре 2013. године и постоји и у 2014. години, али је обвезник пропустио да и ту непокретност обухвати пореским пријавама које је поднео за утврђивање пореза на имовину за 2013. годину и за раније године, као и пореском пријавом о утврђеном порезу на имовину за 2014. годину**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-972/2014-04 од 16.12.2015. год.)*

Према одредби члана 34. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–УС, 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), за имовину коју стекне, започне или престане да користи у току године, или му по другом основу настане или престане пореска обавеза, обвезник пореза на имовину подноси пореску пријаву у року од 30 дана од дана настанка такве промене.

Према одредби члана 39в став 1. Закона, која се примењује од 1. јануара 2014. године, обвезник који води пословне књиге

утврђује порез на имовину (врши самоопорезивање) – најкасније до 31. марта пореске године.

Обвезник из става 1. овог члана порез на имовину плаћа тромесечно, у року од 45 дана од дана почетка тромесечја, на прописани уплатни рачун јавних прихода (члан 39в став 2. Закона – која се примењује од 1. јануара 2014. године).

До утврђивања пореза за пореску годину, обвезник порез на имовину плаћа аконтационо, у висини обавезе за последње тромесечје претходне пореске године (члан 39в став 2. Закона – која се примењује од 1. јануара 2014. године).

Обвезник из става 1. овог члана дужан је да позитивну разлику између утврђеног и аконтационо плаћеног пореза на имовину за прво тромесечје плати до истека рока за подношење пореске пријаве из члана 34. став 2. овог закона (члан 39в став 4. Закона – која се примењује од 1. јануара 2014. године).

Према одредби члана 37. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 47/13), обвезницима пореза на имовину (који воде и који не воде пословне књиге), којима је до почетка примене овог закона настала пореска обавеза, а за коју нису поднели пореску пријаву, због чега им порез није утврђен, обавезу пореза на имовину до 31. децембра 2013. године, утврђује орган јединице локалне самоуправе решењем, применом прописа који су били на снази у години за коју се порез на имовину утврђује.

Одредбом члана 2. став 1. Правилника о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 139/04, 63/07, 9/09, 27/11 и 59/13, у даљем тексту: ПОПП) прописано је да правна лица и предузетници које воде пословне књиге – за имовину која им служи за обављање делатности, за утврђивање пореза на имовину подносе пореску пријаву на Обрасцу ППИ-1 – Пореска пријава за утврђивање пореза на имовину за 201\_ годину, који је одштампан уз овај правилник и чини његов саставни део.

Пореска пријава из става 1. овог члана подноси се тако да се једном пријавом обухвате све непокретности правног лица, односно предузетника који води пословне књиге, на територији исте општине (члан 2. став 2. ПОПП).

У складу са одредбом члана 3. став 1. тачка 1) Правилника о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 108/13 и 118/13, у даљем тексту: Правилник), пореску пријаву на Обрасцу ППИ-1 подноси обвезник пореза на имовину (у даљем тексту: обвезник) који води пословне књиге, из члана 4. став 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон), и то – правно лице које води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије.

Пореска пријава из става 1. овог члана подноси се тако да се једном пореском пријавом обухвате све непокретности на територији исте јединице локалне самоуправе за које је обвезник једно лице (члан 3. став 2. Правилника).

У складу са чланом 4. став 1. тачка 1) Правилника, измењена пореска пријава, у односу на податке у поднетој пореској пријави, садржи промењене податке и податке који остају исти.

Према одредби члана 16. став 1. Правилника, даном ступања на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 139/04, 63/07, 9/09, 27/11 и 59/13).

Правилник је ступио на снагу 1. јануара 2014. године (члан 17. Правилника).

Одредбом члана 16. став 2. Правилника прописано је да, изузетно, за утврђивање пореза за 2013. годину и за раније године, на непокретности за које је пореска обавеза настала, а пореска пријава није поднета до 31. децембра 2013. године, пореска пријава за утврђивање пореза на имовину подноси се на одговарајућем обрасцу прописаном Правилником о обрасцима пореских пријава

за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 139/04, 63/07, 9/09, 27/11 и 59/13) и на обрасцу прописаном овим правилником.

Одредбом члана 2а 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–др. закон, 63/06–исправка др. закона, 61/07, 20/09, 72/09–др. закон, 53/10, 101/11, 2/12–исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14 и 105/14, у даљем тексту: ЗПППА) прописано је да се тај закон примењује и на изворне јавне приходе јединица локалне самоуправе које те јединице утврђују, наплаћују и контролишу у јавноправном односу, као и на споредна пореска давања по тим основима.

Према одредби члана 40. став 1. 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. ЗПППА).

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, Министарство финансија сматра следеће:

1. Када је обвезнику пореза на имовину који води пословне књиге за конкретну непокретност настала пореска обавеза по

основу пореза на имовину пре 2013. године и постоји и у 2014. години, али је обвезник пропустио да и ту непокретност обухвати пореским пријавама које је поднео за утврђивање пореза на имовину за 2013. годину и за раније године, као и пореском пријавом о утврђеном порезу на имовину за 2014. годину, измењену пореску пријаву (којом отклања наведени пропуст) за утврђивање пореза на имовину за 2013. годину и за сваку ранију годину (за коју је постојала пореска обавеза конкретног обвезника за конкретну непокретност) обвезник подноси на обрасцима ППИ-1, који су прописани ПОПП, а измењену пореску пријаву о утврђеном порезу на имовину за 2014. годину обвезник подноси на обрасцу ППИ-1 прописаном Правилником.

Измењене пореске пријаве садрже промењене податке којима се отклања грешка или пропуст у пореској пријави коју је обвезник поднео, као и податке који остају непромењени – исти. Ако је грешка или пропуст у једној пореској пријави довела до грешке или пропуста и у наредној пореској пријави коју је обвезник поднео (на пример, у пријави којом је обвезник пријавио увећање утврђеног пореза због настанка пореске обавезе на „другој“ непокретности у току 2014. пореске године), обвезник подноси измењене пореске пријаве којима отклања грешке или пропусте у свим поднетим пријавама у којима је до грешке или пропуста дошло.

На пример, када је обвезник до 31. марта 2014. године поднео пореску пријаву о утврђеном порезу на имовину за 2014. годину, након чега му је настала пореска обавеза за још једну непокретност – па је обвезник за ту непокретност утврдио порез за период од настанка пореске обавезе у 2014. години до истека 2014. године и поднео пореску пријаву на обрасцу ППИ-1 прописаним Правилником (са одговарајућим Подприлогом и Прилогом-1, у којој је у Делу 3. унео износ утврђеног пореза за 2014. годину пријављен до 31. марта 2014. године, у Делу 4. унео износ увећања



утврђеног пореза за 2014. годину због настанка пореске обавезе на конкретној непокретности у току 2014. године, а у Делу 5. унео „новоутврђени“ порез за 2014. годину на територији конкретне јединице локалне самоуправе након настанка пореске обавезе који пријављује), након чега је обвезник уочио да је пропустио да утврђеним порезом за 2014. годину (за који је пријаву поднео до 31. марта 2014. године) обухвати и порез за непокретност за коју никада није подносио пореску пријаву иако је пореска обавеза за ту непокретност настала у 2012. години, обвезник подноси измењене пореске пријаве које садрже измењене податке којима су грешке и пропусти отклоњени и податке који остају непромењени – исти, у односу на следеће пријаве:

– пријаву о утврђеном порезу на имовину за 2014. годину (коју је поднео до 31. марта 2014. године);

– пријаву којом је пријавио промену у 2014. години – увећање утврђеног пореза због настанка пореске обавезе у тој години (у којој мења износе у Делу 3. и Делу 5.).

Такође, обвезник на обрасцима ППИ-1 прописаним ПОПП подноси измењену пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину за 2012. годину и измењену пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину за 2013. годину.

Министарство финансија напомиње да се измењена пореска пријава не може поднети у случајевима из члана 40. ст. 3. и 5. ЗПППА, на пример, после покретања поступка пореске контроле за контролисани период.

2. Када је обвезник који води пословне књиге у прописаном року поднео пореску пријаву о утврђеном порезу на имовину за 2014. годину, након чега му је настала пореска обавеза по том основу на „другој“ непокретности у истој јединици локалне самоуправе, пореска пријава којом пријављује измену утврђеног пореза за 2014. годину због настанка пореске обавезе на тој непокретности не сматра се измењеном пореском пријавом

(имајући у виду да се не подноси ради отклањања грешке или пропуста у првобитно поднетој пореској пријави).

3. Имајући у виду да се обвезнику пореза на имовину који води пословне књиге порез на имовину за 2013. годину утврђује решењем надлежног органа јединице локалне самоуправе, а да је обвезник дужан да за 2014. годину до 31. марта 2014. године сам утврди порез (изврши самоопорезивање), до утврђивања пореза на имовину за 2014. годину обвезник који води пословне књиге порез на имовину за прво тромесечје те године плаћа аконтационо, у висини обавезе за последње тромесечје 2013. године, у складу са решењем надлежног органа јединице локалне самоуправе. Ако је након утврђивања пореза на имовину за 2013. годину решењем, донето решење којим је обвезнику утврђен порез и за имовину за коју је пореска обавеза настала пре 2013. године, а која није благовремено пријављена надлежном органу јединице локалне самоуправе, до утврђивања пореза на имовину за 2014. годину обвезник за прво тромесечје те године порез на имовину плаћа аконтационо, у року од 45 дана од дана почетка првог тромесечја 2014. године, у висини обавезе за последње тромесечје 2013. године, у складу са решењем надлежног органа јединице локалне самоуправе.

Обвезник који води пословне књиге дужан је да позитивну разлику између утврђеног и аконтационо плаћеног пореза на имовину за прво тромесечје 2014. године, плати до 31. марта 2014. године.

Обвезник пада у доцњу због које му се обрачунава камата ако у Законом прописаним роковима не плати порез.

### **13. Утврђивање просечне цене одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, које су**

**елемент за утврђивање вредности непокретности која чини основицу пореза на имовину**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01394/2015-04 од 15.12.2015. год.)

Према одредби члана 6. став 5. 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), просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година).

Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета (у даљем тексту: зона у којој није било промета) одговарајућих непокретности у периоду из члана 6. став 5. Закона за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности (члан 6. став 6. Закона).

Граничне зоне из члана 6. став 6. Закона су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, независно од тога којој јединици локалне самоуправе припадају (члан 6. став 7. Закона).

Према одредби члана 6а став 1. Закона, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) станови;

- 5) куће за становање;
- 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 7) гараже и гаражна места.

Сагласно одредби члана 9. став 1. Закона, државни органи и организације, органи територијалне аутономије и локалне самоуправе дужни су да на захтев органа јединице локалне самоуправе, у року од 15 дана од дана пријема захтева, доставе податке којима располажу вршећи послове из своје надлежности, а који су од значаја за утврђивање пореза на имовину.

1. Према томе, Законом није одређено лице од кога се искључиво прибављају подаци о ценама оствареним у промету непокретности за потребе утврђивања просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у зони, као елемента за утврђивање вредности непокретности која чини основицу пореза на имовину. На тај начин је омогућено јединици локалне самоуправе да податке о ценама оствареним у промету непокретности прибавља из свих расположивих извора (на пример, од судова који су вршили оверу уговора о промету непокретности, од јавних бележника ...), па и од Пореске управе.

Међутим, основица пореза на пренос апсолутних права коју је решењем утврдила Пореска управа није увек једнака уговореној цени конкретне непокретности. Наиме, основицу пореза на пренос апсолутних права за пренос права својине на непокретности чини уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе, ако није нижа од тржишне вредности. Ако надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете

у складу са чланом 36. став 1. Закона, односно од дана сазнања за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности.

2. Према мишљењу Министарства финансија, приликом утврђивања просечне цене одговарајућих непокретности у зонама, јединица локалне самоуправе узима у обзир податке о ценама оствареним у промету одговарајућих врста непокретности из члана ба став 1. Закона у зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се порез на имовину утврђује (независно од чињенице да ли сваки промет из кога су преузети подаци о цени подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права, да ли је и када за тај пренос поднета пореска пријава за утврђивање пореза по том основу, односно да ли је и када је надлежни порески орган донео решење о утврђивању пореза). Примера ради, код утврђивања просечних цена чијом применом ће се утврђивати порез на имовину за 2016. годину (које се утврђују и објављују до 30. новембра 2015. године) не узимају се у обзир подаци о ценама у промету одговарајућих непокретности у зонама оствареним у 2014. или 2013. години, већ подаци о ценама у периоду од 1. јануара до 30. септембра 2015. године.

3. Законом није прописана обавеза јединицама локалне самоуправе да приликом утврђивања просечне цене одговарајућих непокретности у зони, користе одређену методу обрачуна. Дакле, јединице локалне самоуправе врше одабир методе по којој ће утврђивати просечне цене одговарајућих непокретности по зонама на својој територији.

#### **14. Порески третман размене права својине на непокретностима без доплате у новцу, која се врши између јединице локалне**

**самоуправе (с једне стране) и физичких лица – сувласника на непокретности које се дају у размену (с друге стране), по основу уговора о размени непокретности**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00050/2015-04 од 14.12.2015. 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.

Одредбама члана 24. тач. 1) и 2) Закона прописано је да се преносом уз накнаду, који је предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права, сматра 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;

– стицање права својине одржајем.

Према одредби члана 24а тачка 1) Закона, од опорезивања порезом на пренос апсолутних права изузима се пренос, односно стицање апсолутног права из чл. 23. и 24. Закона на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност.

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).

Према одредби члана 25. став 5. Закона, кад се апсолутно право преноси по основу уговора о размени, обвезник пореза

одређује се у складу са ст. 1. до 4. тог члана за свако апсолутно право из чл. 23. и 24. Закона које је предмет размене.

Основица пореза на пренос апсолутних права је уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе, уколико није нижа од тржишне вредности (члан 27. став 1. Закона).

Према одредби члана 27. став 2. Закона, уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве поднете у складу са одредбом члана 36. став 1. Закона, односно од дана сазнања надлежног пореског органа за пренос, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности.

Ако порески орган у року из става 2. овог члана не утврди пореску основицу у висини тржишне вредности, пореску основицу чини уговорена цена (члан 27. став 3. Закона).

Одредбом члана 28. Закона прописано је да се код размене права из чл. 23, 24. и 24а Закона пореска основица утврђује за свако право које је предмет размене, у складу са одредбом члана 27. Закона.

Према одредби члана 31. став 1. тачка 13) Закона, порез на пренос апсолутних права не плаћа се када је обвезник Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Дакле, пренос права својине на непокретности по основу уговора о размени, на који се не плаћа порез на додату вредност у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, предмет је опорезивања порезом на пренос апсолутних права (што значи и када се врши између јединице локалне самоуправе – с једне стране и физичких лица – с друге стране).

Обвезник пореза на пренос апсолутних права по том основу јесте сваки учесник у размени – за право које он преноси другом учеснику у размени. У том смислу, јединица локалне самоуправе је обвезник пореза на пренос апсолутних права за

право својине на непокретности које преноси физичким лицима, а свако физичко лице је обвезник пореза на пренос апсолутних права за право својине на непокретности, односно на идеалном делу непокретности, који врши јединици локалне самоуправе.

Сваки обвезник пореза на пренос апсолутних права дужан је да поднесе пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права – за пренос за који је то лице обвезник пореза, па и у случају ако сматра да има право на пореско ослобођење. Наиме, порез на пренос апсолутних права утврђује се решењем надлежног пореског органа, па се и право на пореско ослобођење (кад су за то испуњени прописани услови) утврђује решењем.

На пренос права својине на непокретности по основу размене за који је јединица локалне самоуправе обвезник пореза на пренос апсолутних права – порез на пренос апсолутних права не плаћа се применом одредбе члана 31. став 1. тачка 13) Закона,

На пренос права својине на непокретности који по основу размене врши физичко лице – основица пореза на пренос апсолутних права утврђује се у складу са чланом 27. Закона.

Министарство финансија напомиње да је и стицање права својине на непокретности на основу правоснажне одлуке суда, као и стицање права својине одржајем, предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права – ако се на тај пренос не плаћа порез на додату вредност у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност. Обвезник пореза на пренос апсолутних права по том основу је стицалац права. У том смислу, ако су конкретна физичка лица која право својине на непокретности размењују са јединицом локалне самоуправе, то право својине претходно стекла на основу правоснажне судске одлуке или одржајем – по том основу су такође обвезници пореза на пренос апсолутних права.

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



утврђује пореске чињенице од утицаја на постојање појединачне пореске обавезе по основу пореза на пренос апсолутних права, одређивање пореског обвезника, пореске основице, износа пореске обавезе, односно на остваривање евентуалног права на пореско ослобођење.

**15. Основица пореза на имовину на непокретности обвезника који не води пословне књиге, а резидент је Републике Кипар**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00527/2015-04 од 14.12.2015. 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.

Сагласно 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 одредби члана 4. став 4. Закона, обвезник пореза на имовину из става 1. овог члана који не води пословне књиге (у даљем тексту: обвезник који не води пословне књиге), у смислу опорезивања порезом на имовину, јесте:

1) физичко лице које остварује приходе од самосталне делатности у складу са законом којим се уређује опорезивање дохотка грађана (у даљем тексту: предузетник) који порез на доходак грађана на приходе од самосталне делатности плаћа на паушално утврђен приход;

2) друго лице које не води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије

3) предузетник који води пословне књиге – за имовину која није евидентирана у његовим пословним књигама.

Сагласно одредби члана 4. став 5. Закона, обвезник пореза на имовину из става 1. тог члана који води пословне књиге (у даљем тексту: обвезник који води пословне књиге), у смислу опорезивања порезом на имовину, јесте:

1) правно лице које води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије;

2) огранак и други организациони део страног правног лица који обавља привредну делатност у Републици Србији и који пословне књиге води у складу са прописима Републике Србије;

3) предузетник који води пословне књиге – за имовину коју је евидентирао у својим пословним књигама (у даљем тексту: имовина у пословним књигама), осим предузетника из става 4. тачка 1) тог члана;

4) друго лице које води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије, осим предузетника из става 4. тачка 3) тог члана.

Основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са Законом (члан 5. став 1. Закона).

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 (члан 7. став 1. Закона).

Према одредби члана 6. тачка 2. Закона о ратификацији уговора између Социјалистичке Федеративне Републике Југославије и Републике Кипар о избегавању двоструког опорезивања у односу на порезе на доходак и на имовину („Сл. лист СФРЈ – Међународни уговори“, бр. 2/86, у даљем тексту: Уговор о избегавању двоструког опорезивања), израз „непокретност“ у овом уговору има значење према закону државе уговорнице у којој се наведена имовина налази. Поморски и речни бродови и ваздухоплови не сматрају се непокретностима.

Имовина која се састоји од непокретности наведене у члану 6. тог уговора коју поседује резидент државе уговорнице и која се налази у другој држави уговорници може се опорезивати у тој

другој држави (члан 21. тачка 1. Уговора о избегавању двоструког опорезивања).

Резиденти државе уговорнице не подлежу у другој држави уговорници опорезивању или обавези у вези с опорезивањем који су друкчији или тежи од опорезивања и обавеза у вези с опорезивањем којима резиденти те друге државе подлежу или могу подлегати у истим условима (члан 23. тачка 1. Уговора о избегавању двоструког опорезивања).

Имајући у виду наведене одредбе, лице које не води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије, а које је у Републици Србији држалац, корисник или ималац права на непокретности из члана 2. став 1. Закона на које се порез на имовину плаћа, обвезник је пореза на имовину који не води пословне књиге. Основица пореза на имовину на непокретности обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са Законом, независно од тога да ли се ради о резидентном или нерезидентном правном лицу, а порез том обвезнику утврђује решењем надлежни орган јединице локалне самоуправе.