

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

**1. Основица пореза на имовину за објекте у којима су смештени производни погони који се користе за обављање делатности прерађивачке индустрије, као и за складишне и стоваришне објекте који се користе за складиштење, са припадајућим земљиштем, пореског обвезника који вредност непокретности у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00290/2014-04 од 29.10.2014. год.)

Код утврђивања вредности непокретности као основице пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, објекти из члана 7. став 4. 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, у даљем тексту: Закон), опредељују се према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности.

С тим у вези, објектима у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности у смислу члана 7. став 4. Закона сматрају се објекти који су инвестиционо-техничком документацијом, односно другом

документацијом (документ о промени намене објекта) опредељени за ту намену, у делу у коме се фактички користе као производни погони прерађивачке индустрије, независно од тога да ли их за ту намену користи обвезник пореза на имовину или закупац.

Складишним објектима, у смислу члана 7. став 4. Закона, сматрају се објекти који су инвестиционо-техничком документацијом, односно другом документацијом (документ о промени намене објекта) опредељени као објекти за складиштење, у делу који се фактички користи за складиштење, независно од тога да ли их за складиштење користи обвезник пореза на имовину или закупац.

Према томе, основицу пореза на имовину за објекте у којима су смештени производни погони који се користе за обављање делатности прерађивачке индустрије, као и за складишне и стоваришне објекте који се користе за складиштење, са припадајућим земљиштем, пореског обвезника који вредност непокретности у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама, чини збир вредности објеката исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (у даљем тексту: књиговодствена вредност) у години која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година) и вредности припадајућег земљишта које је процењено применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућег земљишта у зони у којој се налази то земљиште, под условом да обвезник у пословним књигама исказује посебно вредност тих објеката од вредности припадајућег земљишта.

Ако обвезник вредност земљишта и вредност објеката у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности, односно складишних и

стоваришних објеката, не исказује посебно у својим пословним књигама, основицу пореза на имовину за наведене објекте и припадајуће земљиште, као за јединствену целину, чини вредност земљишта утврђена проценом (применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућег земљишта у зони у којој се налази то земљиште) увећана за грађевинску вредност објеката процењену од стране овлашћеног вештака грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

\*\*\*

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 одредбама члана 7. став 2. Закона, основицу пореза на имовину пореског обвезника који непокретности у својим пословним књигама не исказује у складу са чланом 7. став 1. Закона чини:

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

Према одредби члана 7. став 3. Закона, вредност непокретности из става 2. тог члана порески обвезник утврђује проценом према елементима из члана 6. став 1. Закона.

Одредбом члана 6. став 1. Закона прописано је да се вредност непокретности из члана 5. Закона утврђује применом следећих елемената:

- 1) корисна површина;

2) просечна цена квадратног метра (у даљем тексту: просечна цена) одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Према одредби члана 7. став 4. тач. 2) и 8) Закона, изузетно од става 3. тог члана, вредност непокретности је вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (у даљем тексту: књиговодствена вредност) у текућој години, и то за:

- објекте у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности;
- складишне и стоваришне објекте.

Одредбом члана 7. став 5. Закона прописано је да се непокретности из става 4. тог члана опредељују према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности.

За непокретности из става 4. овог члана које обвезник у пословним књигама исказује посебно од вредности припадајућег земљишта, осим експлоатационих поља, основицу пореза на имовину чини збир књиговодствених вредности објеката и вредности припадајућих земљишта које су процењене у складу са ставом 3. овог члана (члан 7. став 6. Закона).

Ако обвезник вредност земљишта и вредност објеката из става 4. овог члана не исказује посебно у својим пословним књигама, основица пореза на имовину за земљиште и објекат који се на њему налази, као јединствену целину, чини вредност земљишта утврђена у складу са ставом 3. овог члана увећана за грађевинску вредност објекта процењену од стране овлашћеног вештака грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (члан 7. став 7. Закона).

**2. Од кога јединица локалне самоуправе прибавља податке о ценама оствареним у промету непокретности за потребе утврђивања просечне цене квадратног метра одговарајућих**

**непокретности у зони, као елемента за утврђивање основице пореза на имовину?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00505/2014-04 од 29.10.2014. год.)

Законом 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, 47/1 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) 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 основице пореза на имовину. На тај начин омогућено је јединици локалне самоуправе да те податке прибавља из свих расположивих извора (на пример, од судова који су вршили оверу уговора о промету непокретности, од јавних бележника, од Пореске управе ...).

Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи пореској години, 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.

\*\*\*

Према одредби члана 6. став 5. Закона, 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 6. 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 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.

### **3. Основица пореза на имовину за 2015. годину за непокретности обвезника који не води пословне књиге када ни у зони нити у граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра 2014. године**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00303/2014-04 од 29.10.2014. год.)*

Законом 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) није прописана обавеза јединици локалне самоуправе да донесе и да објави акт којим ће утврдити „просечну вредност одговарајућих непокретности на основу којих је за 2014. годину утврђена основица пореза на имовину“. Наиме, када ни у зони нити у граничним зонама није било промета одговарајућих непо-

кретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра 2014. године, основица пореза на имовину за те непокретности обвезника који не води пословне књиге у тој зони за 2015. годину једнака је основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге за 2014. годину.

\*\*\*

Према одредби члана 6. став 8. Закона, ако ни у граничним зонама из става 7. овог члана није било промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, основица пореза на имовину за те непокретности у зони у којој није било промета једнака је основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге за текућу годину.

Према одредбама 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.

**4. а) Ко је обвезник пореза на имовину у случају када ималац права својине на непокретности (нпр. на стану) то право уговором о поклону пренесе другом лицу уз конституисање права плодуживања за себе?**

**б) Да ли престанак коришћења непокретности од стране пореског обвезника доводи до престанка обавезе по основу пореза на имовину за ту непокретност?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00289/2014-04 од 29.10.2014. год.)

а) Када ималац права својине на непокретности (нпр. на стану) то право уговором о поклону пренесе другом лицу уз конституисање права плодуживања за себе, обвезник пореза на имовину на тој непокретности јесте ималац права својине (поклонопримац из уговора о поклону), независно од чињенице да је на непокретности конституисано право плодуживања у корист претходног имаоца права својине – поклонодавца.

\*\*\*

Према одредбама члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/1 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 има лац 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 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 одредбама члана 4. став 1. Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије:

1) има лац 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.

б) Престанак коришћења непокретности од стране пореског обвезника не доводи до престанка обавезе по основу пореза на имовину за ту непокретност. Наиме, право је пореског обвезника да се определи да ли ће свој објекат користити или не, односно да ли ће га уступити другом лицу на коришћење.

\*\*\*

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.

**5. Да ли постоји основ да се оствари ослобођење од пореза на имовину на право својине на породичној стамбеној згради, која има својство културног добра, из разлога што је ималац тог права и обвезник пореза на имовину – организација особа са инвалидитетом?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-1115/2014-04 од 21.10.2014. год.)*

Нема основа да се применом 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, у даљем тексту: Закон) оствари ослобођење од пореза на имовину на право својине на породичној стамбеној згради из разлога што је ималац тог права и обвезник пореза на имовину – организација особа са инвалидитетом, у конкретном случају Савез глувих и наглувих Војводине Аудиолошки центар Нови Сад. Поред тога, иако је, према наводима из захтева за мишљење, у катастру непокретности уписана забележба да предметна непокретност има својство културног добра, то није довољан основ за остваривање ослобођења од пореза на имовину применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона. Наведеном законском одредбом, као и одредбама ст. 3. и 4. тог члана Закона, 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 непокретности, који служе за намене у области културе (у складу са прописима којима је уређена

култура), а које обвезник пореза на имовину није уступио другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дужи од 183 дана. Међутим, ако се објекат који је од надлежног органа проглашен културним или историјским спомеником или његов посебни део не користи за намене у области културе, него за друге намене (нпр. за рад организације глувих и наглувих лица) или је уступљен другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дужи од 183 дана, нема законског основа да се за тај објекат, односно за његов посебни део, оствари пореско ослобођење применом наведених одредаба Закона.

\*\*\*

Сагласно одредби члана 2. став 1. тачка 1) Закона, 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.

Непокретностима, у смислу става 1. овог члана, сматрају се стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови (у даљем тексту: објекти) – члан 2. став 2. тачка 2) Закона.

Обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије ималац права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) овог закона (члан 4. став 1. тачка 1) Закона).

Одредбом члана 12. став 1. тачка 4) Закона 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.

**6. Да ли је настала обавеза по основу пореза на имовину у случају када објекат који се користи није у потпуности завршен?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00037/2014-04 од 8.10.2014. год.)

Имајући у виду да 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, у случају када је *коришћење објекта отпочело* – пореска обавеза за тај објекат је настала, независно од тога да ли се објекат користи стално или повремено, да ли га користи обвезник или друго лице, односно да ли је објекат који се користи у потпуности завршен или не.

\*\*\*

Одредбом 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) прописано је да 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.