
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Да ли применом чл. 31а и 31б Закона о порезима на имовину може да се оствари ослобођење од пореза на пренос апсолутних права ако се пренос уз накнаду права својине на стану врши лицу које је решењем надлежног суда оглашено наследником идеалног дела породичне стамбене зграде?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01286/2014-04 од 25.11.2014. год.)

1. Нема основа да се на пренос уз накнаду права својине на стану, применом чл. 31а и 31б 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 пренос апсолутних права ако се врши лицу које је решењем надлежног суда оглашено наследником идеалног дела породичне стамбене зграде, при чему је правоснажност тог решења наступила у периоду од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о куповини стана.

Међутим, ако на дан овере уговора о купопродаји стана решење о наслеђивању којим је купац оглашен

наследником идеалног дела породичне стамбене зграде није било правоснажно, то решење није сметња за остваривање пореског ослобођења из чл. 31а и 31б Закона, под условом да су испуњени остали Законом прописани услови (да је уговор о купопродаји стана оверен поеле 8. јула 2007. године, да купац од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о купопродаји конкретног стана није имао у својини односно сусвојини стан на територији Републике Србије, да је купац пунолетни држављанин Републике Србије, да купац има пребивалиште на територији Републике Србије и др.).

Према одредби члана 31а став 1. Закона, порез на пренос апсолутних права не плаћа се на пренос права својине на стану или породичној стамбеној згради (у даљем тексту: стан), односно својинском уделу на стану или породичној стамбеној згради физичком лицу које купује први стан (у даљем тексту: купац првог стана), за површину која за купца првог стана износи до 40m² и за чланове његовог породичног домаћинства који од 1. јула 2006. године нису имали у својини, односно сусвојини стан на територији Републике Србије до 15m² по сваком члану (у даљем тексту: одговарајући стан), под условом да:

1) је купац првог стана пунолетни држављанин Републике Србије, са пребивалиштем на територији Републике Србије;

2) купац првог стана од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о купопродаји на основу кога купац стиче први стан, није имао у својини, односно сусвојини стан на територији Републике Србије.

Одредбом члана 31б став 1. Закона прописано је да право на пореско ослобођење у складу са одредбама члана 31а овог закона нема обвезник који право својине на стану преноси:

1) лицу на основу чије прве куповине стана је једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, или на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права у складу са одредбама овог става и члана 31а овог закона;

2) члану породичног домаћинства купца првог стана за кога је једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, или на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права у складу са одредбама овог става и члана 31а овог закона.

Одредбом члана 27. Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 61/07, у даљем тексту: ЗПИ) прописано је да се право на пореско ослобођење у складу са чланом 16. тог закона може остварити само на основу уговора о купопродаји првог стана овереног после ступања на снагу тог закона.

Одредбом члана 16. ЗПИ извршена је допуна Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон и 135/04) одредбама чл. 31а и 31б.

ЗПИ је ступио на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“ тј. 8. јула 2007. године.

2. Пријем поклона који за предмет има право својине на стану или идеалном делу стана, предмет је опорезивања порезом на поклон, а не порезом на пренос апсолутних права. Обвезник пореза на поклон је поклонопримац.

Према одредби члана 14. став 1. Закона, порез на наслеђе и поклон плаћа се на право својине и друга права на

непокретности из члана 2. став 1. овог закона, које наследници наследе, односно поклонопримци приме на поклон.

Обвезник пореза на наслеђе и поклон је резидент и нерезидент Републике Србије који наследи или на поклон прими право из члана 14. став 1. овог закона на непокретности која се налази на територији Републике Србије (члан 15. став 1. Закона).

2. Порески третман преноса без накнаде удела у друштву са ограниченом одговорношћу са једног на друго физичко лице

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01253/2014-04 од 24.11.2014. год.)

Пренос без накнаде удела у друштву са ограниченом одговорношћу, са једног на друго физичко лице, не опорезује се ни порезом на поклон у складу са одредбом члана 14. став 6. 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), нити порезом на доходак грађана у складу са Законом о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 62/06, 65/06–исправка, 31/09, 44/09, 18/10, 50/11, 91/11–УС, 93/12, 114/12–УС, 47/13, 48/13–исправка, 108/13, 57/14 и 68/14–др. закон).

3. Да ли обвезник који води пословне књиге може да оствари право на ослобођење од пореза на имовину за 2014. годину за пољопривредно земљиште на коме је стекао право својине у 2010-ој години, а које у пословним књигама евидентира на

рачуну 140 – Нематеријална имовина за даљу продају, односно на рачуну 141 – Земљиште намењено продаји?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01311/2014-04 од 21.11.2014. год.)

Нема основа да се применом члана 12. став 6. 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) оствари право на ослобођење од пореза на имовину за 2014. годину – за пољопривредно земљиште на коме је обвезник пореза на имовину који води пословне књиге стекао право својине у 2010-ој години, а које у пословним књигама евидентира на рачуну 140 – Нематеријална имовина за даљу продају, односно на рачуну 141 – Земљиште намењено продаји.

Наиме, пореском обвезнику је за предметно земљиште обавеза по основу пореза на имовину настала даном стицања права (у конкретном случају у 2010-ој години), а пореско ослобођење почев за 2014. годину за непокретности обвезника који води пословне књиге које од настанка пореске обавезе у пословним књигама исказује као добро искључиво намењено даљој продаји, може се остварити за годину у којој је пореска обавеза настала и за годину која јој следи.

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.

Према одредби члана 12. став 6. Закона, која се примењује од 1. јануара 2014. године, порез на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге, коју од настанка пореске обавезе исказује у својим пословним књигама као добро искључиво намењено даљој продаји, не плаћа се за годину у којој је пореска обавеза настала, као ни за годину која следи тој години.

4. Утврђивање основице пореза на имовину

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00310/2014-04 од 19.11.2014. год.)

Порез на имовину утврђује се применом 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), Правилника о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 108/13 и 118/13, у даљем тексту: Правилник) и аката јединице локалне самоуправе на чијој територији се имовина налази, донетих и објављених у складу са Законом.

Јединица локалне самоуправе утврђује и објављује акта којима је утврдила:

- зоне и најопремљенију зону;
- просечне цене одговарајућих непокретности (грађевинског земљишта; пољопривредног земљишта; шумског земљишта; станова; кућа за становање; пословних зграда и других (надземних и подземних) грађевинских објеката који служе за обављање делатности; гаража и гаражних места) по зонама;
- просечне цене квадратног метра 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 – ако ни у зонама ни у граничним зонама није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину;

– висину стопе пореза на имовину – до износа прописаног Законом;

– коефицијенте за непокретности у зонама – до износа прописаног Законом.

Јединица локалне самоуправе може (а не мора) да утврди висину стопе амортизације за коју се умањује вредност објеката пореских обвезника који не воде пословне књиге.

Ако нека од одредаба Закона, односно Правилника изазива недоумице у погледу њене примене, потребно је прецизирати о којој одредби је реч и у чему се састоји та недоумица, како би Министарство финансија дало мишљење у вези са тим.

Према одредби члана 5. став 1. Закона, основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са овим законом.

Вредност непокретности из става 1. овог члана, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације која важи на дан 15. децембра године која претходи години за

коју се утврђује порез на имовину и која је објављена у складу са овим законом (члан 5. став 3. Закона).

Ако скупштина јединице локалне самоуправе не утврди висину стопе амортизације, или је не утврди у складу са овим законом, или је утврди а не објави у складу са ставом 3. овог члана, код утврђивања пореза на имовину вредност непокретности из става 1. овог члана не умањује се за амортизацију (члан 5. став 4. Закона).

Према одредби члана 6. став 1. Закона, вредност непокретности из члана 5. овог закона утврђује се 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.

Зоне из става 1. тачка 2) овог члана представљају делове територије јединице локалне самоуправе које надлежни орган јединице локалне самоуправе одлуком може одредити одвојено за насеља према врсти насеља (село, град) и изван насеља или јединствено за насеља и изван насеља, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу (у даљем тексту: зоне) – члан 6. став 3. Закона.

Јединица локалне самоуправе дужна је да на својој територији одреди најмање две зоне у складу са ставом 3. овог члана (члан 6. став 4. Закона).

Одредбом члана 6. став 5. Закона прописано је да 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 непо-

кретности 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).

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.

Према одредби члана 7а став 2. Закона, у случају из члана 6. став 8. Закона јединица локалне самоуправе дужна је да, до истека рока из става 1. овог члана, објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге и то у зони која је, према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе, утврђена као најопремљенија у смислу члана 6. став 3. овог закона (у даљем тексту: најопремљенија зона).

Одредбама члана 7а став 3. Закона прописано је да у случају из члана 6. став 8. Закона обвезници који воде

пословне књиге за потребе утврђивања основице пореза на имовину просечне цене из става 2. овог члана множе коефицијентима које утврђује јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, за сваку зону на својој територији, а који не могу бити већи од:

- 1) 1,00 – за непокретности у најопремљенијим зонама;
- 2) 0,80 – за непокретности у зонама које се у тој јединици локалне самоуправе граниче са зонама из тачке 1) овог става;
- 3) 0,40 – за непокретности у зонама сеоских насеља;
- 4) 0,30 – за непокретности у зонама изван сеоских и градских насеља;
- 5) 0,60 – за остале зоне у тој јединици локалне самоуправе.

Ако јединица локалне самоуправе до истека рока из става 4. овог члана не објави коефицијенте за непокретности у зонама или их утврди преко максималног износа из става 4. овог члана, у случају из члана 6. став 8. овог закона основица пореза на имовину утврдиће се применом коефицијента из става 4. овог члана за непокретности у одговарајућој зони (члан 7а став 5. Закона).

Према одредби члана 8. Закона о финансирању локалне самоуправе („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 47/11, 93/12 и 99/13–др. пропис, у даљем тексту: Закон о финансирању локалне самоуправе), скупштина јединице локалне самоуправе утврђује висину стопе пореза на имовину, осим пореза на пренос апсолутних права и пореза на наслеђе и поклон, до висине највише стопе прописане законом којим се уређују порези на имовину.

Према одредбама члана 11. став 1. Закона, стопе пореза на имовину износе:

1) на права на непокретности пореског обвезника који води пословне књиге – до 0,4%

2) на права на земљишту код обвезника који не води пословне књиге – до 0,30%

3) на права на непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге, осим на земљишту:

<i>На пореску основицу</i>	<i>Плаћа се на име пореза</i>
(1) до 10.000.000 динара	до 0,40%
(2) од 10.000.000 до 25.000.000 динара	порез из подтачке (1) + до 0,6% на износ преко 10.000.000 динара
(3) од 25.000.000 до 50.000.000 динара	порез из подтачке (2) + до 1,0% на износ преко 25.000.000 динара
(4) преко 50.000.000 динара	порез из подтачке (3) + до 2,0% на износ преко 50.000.000 динара

У случају да јединица локалне самоуправе не утврди висину пореске стопе или је утврди преко максималног износа из члана 11. став 1. Закона, порез на имовину утврдиће применом највише одговарајуће пореске стопе из члана 11. став 1. Закона на права на непокретности обвезника који води пословне књиге, односно обвезника који не води пословне књиге (члан 11. став 2. Закона).

5. Да ли постоји законски основ да јединица локалне самоуправе својим актом пропише умањење, односно ослобођење од пореза на имовину лицима која инвестирају у

тој јединици локалне самоуправе и која по основу тих инвестиција постају обвезници пореза на имовину?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01271/2014-04 од 19.11.2014. год.)

Нема законског основа да јединица локалне самоуправе својим актом, у конкретном случају одлуком о одобравању олакшица за пословање и развој предузетништва, пропише умањење, односно ослобођење од пореза на имовину лицима која инвестирају у тој јединици локалне самоуправе и која по основу тих инвестиција постају обвезници пореза на имовину.

Одредбом члана 2. тачка 22) Закона о буџетском систему („Сл. гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13–исправка и 108/13, у даљем тексту: Закон о буџетском систему) уређено је да су порески расходи олакшице и ослобођења од стандардне пореске структуре, који умањују износ наплаћених прихода и да се могу уводити само законима којима се уводи одговарајући порез.

Према одредби члана 15. Закона о буџетском систему, порези се могу уводити само законом и то на потрошњу, доходак, добит, имовину и пренос имовине физичких и правних лица. Пореским законом морају бити утврђени предмет опорезивања, основица, обвезник, пореска стопа или износ, сва изузимања и олакшице од опорезивања, као и начин плаћања пореза. Обавезе и права пореских обвезника не могу се проширивати или смањивати подзаконским актима.

Закон о порезима на имовину не садржи основ да се порез на имовину може умањити, нити да се пореске обавезе по том основу може ослободити лице које инвестира у

јединици локалне самоуправе којој припадају приходи по том основу, нити садржи овлашћење да такво умањење, односно ослобођење јединица локалне самоуправе (одлуком скупштине) може прописати на својој територији.

6. За које непокретности је јавно предузеће обвезник пореза на имовину?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00101/2014-04 од 19.11.2014. год.)

Јавно предузеће обвезник је пореза на имовину за непокретности на територији Републике Србије:

– на којој је то јавно предузеће ималац права својине под условом да на тој непокретности друго лице нема право, коришћење или државину из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) 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);

– на којима је ималац права својине друго лице, а јавно предузеће је ималац права, корисник или држалац из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона.

С тим у вези, јавно предузеће обвезник је пореза на имовину на непокретности у јавној својини, на којима је:

– ималац права коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта,

– ималац права коришћења, у складу са законом којим се уређује јавна својина,

– корисник, у складу са законом којим се уређује јавна својина, као и

– држалац, без правног основа.

Према одредбама члана 2. став 1. тачка 1) Закона, 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 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. 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.

7. Да ли се плаћа порез на пренос апсолутних права у случају када физичко лице закључи уговор са самим собом као предузетником, а којим се уређује да то физичко лице своју непокреност преноси на своју радњу?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00394/2014-04 од 12.11.2014. год.)

Према мишљењу Министарства привреде од 10.11.2014. године, „Обављање привредне делатности у статусу предузетника значи да *предузетник* обавља делатност, а не радња. Радња се у Закону о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр. 36/11, 99/11 и 83/14–др. закон) и не помиње, а и по претходном Закону о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр. 125/04), који је помињао

радњу, она није имала субјективитет. Све правне послове у обављању делатности предузетника предузима предузетник у своје име. Предузетник стиче сва права и обавезе поводом обављања делатности ради које је формирао такву „радњу“. У том смислу таква „радња“ и не може бити странка у поступку (не може бити ни тужилац ни тужени). Како радња не постоји као субјект у праву, то нису могући никакви уговори са радњом. За закључење уговора је, пре свега, потребан субјективитет, који се овде појављује у облику уговорне способности. Радња нема ни субјективитет, ни уговорну способност, иако има неких обележја која стварају утисак као да радња постоји као субјект у праву (пословно име, седиште, матични број ...). Међутим, сва ова обележја су, у ствари, обележја предузетника, а не радње. Пословно име је име под којим предузетник обавља делатност. Седиште је место у коме предузетник обавља делатност, матични број је број под којим предузетник обавља делатност, итд. Због статуса овакве „радње“, као организације без правног субјективитета, предузетник може закључити уговор са неким трећим, али не и са таквом „радњом“, чији је он оснивач. Чак и када би се закључио такав уговор, он не би имао никаквог правног дејства.“

С тим у вези, а имајући у виду да је уговор сагласност воља уговорних страна (што значи бар две), а да је предузетник пословно способно физичко лице које обавља делатност у циљу остваривања прихода, које је као такво регистровано у складу са законом о регистрацији и које за све обавезе настале у вези са обављањем своје делатности одговара целокупном својом имовином у коју улази и имовина коју стиче у вези са обављањем делатности, произлази да акт назван уговором који физичко лице закључи са самим собом као предузетником, а којим се уређује да физичко лице своју непокретност преноси на своју

радњу, не производи правно дејство. Дакле, на основу таквог акта не долази до преноса права својине на непокретности (са једне стране на другу), што значи да у овом случају не постоји ни предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права.

Према одредби члана 83. став 1. Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр. 36/11, 99/11, 83/14–др. закон, у даљем тексту: ЗОПД), предузетник је пословно способно физичко лице које обавља делатност у циљу остваривања прихода и које је као такво регистровано у складу са законом о регистрацији.

Предузетник за све обавезе настале у вези са обављањем своје делатности одговара целокупном својом имовином и у ту имовину улази и имовина коју стиче у вези са обављањем делатности (члан 85. став 1. ЗОПД).

Према одредби члана 26. Закона о облигационим односима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89–УС и 57/89 и „Сл. лист СРЈ“, бр. 31/93, 22/99–др. пропис, 23/99–исправка, 35/99–др. пропис и 44/99–др. пропис), уговор је закључен кад су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора.

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), порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

8. Да ли је предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права пренос права својине на пловилу – угоститељском објекту на води који привредно друштво

врши физичком лицу које је оснивач тог привредног друштва, уместо враћања зајма примљеног у новцу од тог физичког лица?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00562/2014-04 од 10.11.2014. год.)

Када привредно друштво пренесе право својине на пловилу – угоститељском објекту на води физичком лицу које је оснивач тог привредног друштва, уместо враћања зајма примљеног у новцу од тог физичког лица учињеног по основу њиховог облигационог односа, на који начин се врши замена испуњења (што подразумева да је зајам новца заиста учињен, да позајмљени новац није враћен, као и да је преносом права својине на пловилу престала обавеза враћања примљеног зајма), са пореског становишта тај пренос права својине на пловилу сматра се преносом уз накнаду који је предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права под условом да се на тај пренос не плаћа порез на додату вредност у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност.

Према одредби члана 23. став 1. тачка 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–др. закон, у даљем тексту: ЗПИ), порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на моторном возилу – осим на мопеду, мотокултиватору, трактору и радној машини, права својине на пловилу, односно права својине на ваздухоплову са сопственим погоном – осим државног.

Од опорезивања порезом на пренос апсолутних права изузима се пренос, односно стицање апсолутног права из чл.

23. и 24. овог закона на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност (члан 24а став 1. тачка 1) ЗПИ).

Одредбом члана 4. тачка 38) Закона о пловидби и лукама на унутрашњим водама („Сл. гласник РС“, бр. 73/10 и 121/12) прописано је да је плутајући објекат пловило без сопственог погона које по правилу није предвиђено за премештање нити за обављање посебних радова на унутрашњим водама (купатило, хангар, воденица, рибарска тиквара, кућа за одмор, понтон, понтонски мост, стамбена лађа, угоститељски објекат, сплав кућица, плутајућа радионица и слично).

9. а) Да ли су предмет опорезивања порезом на имовину право, коришћење или државина конституисани на настрешници у саставу станице за снабдевање моторних возила горивом, као и на резервоарима за гориво у саставу станице за снабдевање моторних возила горивом који су инкорпорисани у земљиште?

б) У коју групу непокретности се разврстава објекат у коме се врши пружање угоститељских услуга у домаћој радиности за сврху утврђивања пореза на имовину?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-460/2014-04 од 10.11.2014. год.)

а) Право, коришћење или државина из 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, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) конституисана на настрешници у саставу станице за снабдевање моторних возила горивом (тзв. бензинске пумпе и како се наводи, „изнад апарата за точење бензина“) која се

налази на територији Републике Србије и инкорпорисана је у земљишту, предмет је опорезивања порезом на имовину.

Право, коришћење или државина из члана 2. став 1. Закона конституисана на резервоарима за гориво у саставу станице за снабдевање моторних возила горивом који су инкорпорисани у земљишту (тако да се налазе испод површине земљишта), предмет је опорезивања порезом на имовину.

За потребе утврђивања основице пореза на имовину ти објекти разврставају се у групу непокретности из члана б став 1. тачка б) Закона – пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

Према одредби члана 2. став 1. Закона, 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.

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).

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.

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, 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, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.).

Према одредби члана 2. тачка 23) Закона о планирању и изградњи, *зграда јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. насипрешинице), као и објекти који су прелазно или пошито смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.).*

б) Ако се објекат у коме се врши пружање угоститељских услуга у домаћој радиности састоји из више посебних целина које се могу сврстати у различите групе у смислу члана 6а став 1. Закона, за потребе утврђивања основице пореза на имовину сваки од посебних делова конкретног објекта се сврстава у одговарајућу групу непокретности.

Међутим, ако објекат у коме се врши пружање угоститељских услуга у домаћој радиности представља јединствену целину мешовитог карактера, при чему је део објекта намењен за становање власника објекта и чланова његовог породичног домаћинства, а део за пружање угоститељских услуга (који је као такав категорисан у складу са прописима којима се уређује туризам), за потребе утврђивања пореза на имовину тај објекат се разврстава према својој претежној намени у једну од група из члана 6а став 1. тач. 4) до 7) Закона.

Ако објекат чини више посебних целина које се у смислу става 1. овог члана могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности (члан 6а став 2. Закона).

Према одредби члана 6а став 3. Закона, објекат који је јединствена целина мешовитог карактера, за потребе утврђивања пореза на имовину, разврстава се у складу са ставом 1. овог члана према претежној намени.

Према одредби члана 3. став 1. тачка 30) Закона о туризму („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 99/11–др. закон и 93/12, у даљем тексту: Закон о туризму), сеоско туристичко домаћинство је објекат или група објеката у којем се пружају услуге смештаја, исхране и пића или само исхране и пића, који се налази у руралном (сеоском) окружењу са елементима локалног обележја и наслеђа.

Угоститељски објекат у домаћој радиности је објекат у којем се пружају услуге смештаја, исхране и пића или само услуге смештаја у смештајним јединицама врсте: кућа, апартман и соба (члан 3. став 1. тачка 31) Закона о туризму).

Према члану 100. Правилника о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 48/12, у даљем тексту: Правилник), објекти домаће радиности као угоститељски објекти су кућа, апартман и соба у којима се пружају угоститељске услуге смештаја, припремања и услуживања хране, пића и напитака гостима смештеним у објекту домаће радиности.

Одредбом члана 12. став 1. Правилника прописано је да је кућа грађевински и функционално самосталан угости-

тељски објекат за смештај са сопственим двориштем који се издаје госту као целина. Госту коме се пружају услуге смештаја у кући, могу се пружати и услуге исхране и пића. У кући је обезбеђена могућност да гост самостално припрема храну.

Апартман као засебан угоститељски објекат за смештај је део стамбене зграде или куће у којем се госту апартмана пружа услуга смештаја, а може се пружати и услуга исхране и пића. У апартману је обезбеђена могућност да гост самостално припрема храну (члан 12. став 2. Правилника).

Соба као засебан угоститељски објекат за смештај је део стамбене зграде, куће или стана у коме се пружа услуга смештаја, а може да се госту собе пружа и услуга исхране или пића (члан 12. став 3. Правилника).

Угоститељски објекти из овог члана се категоришу (члан 12. став 6. Правилника).

10. У којим случајевима је привредно друштво обвезник пореза на имовину на непокретности?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00302/2014-04 од 10.11.2014. год.)

Привредно друштво које је ималац права својине на непокретности у Републици Србији обвезник је пореза на имовину на то право – ако на тој непокретности у корист другог лица није конституисано:

– право закупа стана или стамбене зграде по коме је купац физичко лице, 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;

– право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта;

– државина и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу.

Привредно друштво је обвезник пореза на имовину на непокретностима у Републици Србији на којима нема право својине, ако је на тим непокретностима:

– ималац права коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта;

– ималац права коришћења непокретности у јавној својини, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

– корисник непокретности у јавној својини, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

– држалац непокретности на којој ималац права својине није познат или није одређен;

– држалац непокретности у јавној својини, без правног основа;

– држалац и корисник непокретности по основу уговора о финансијском лизингу.

За непокретности у Републици Србији на којима привредно друштво нема ниједно од права, коришћење, односно државину из члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–УС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/0, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон), привредно друштво није порески обвезник.

Према одредби члана 2. став 1. Закона, 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.

Одредбом члана 2. став 2. Закона прописано је да се непокретностима, у смислу става 1. овог члана, 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 ко-

ришћење или државину, а не на право својине (члан 2. став 3. Закона).

Према 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.

11. Да ли је отварање стечаја над привредним друштвом основ за престанак пореске обавезе по основу пореза на имовину?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-510/2014-04 од 3.11.2014. год.)

Имајући у виду да привредно друштво над којим је отворен стечај не престаје да постоји даном отварања стечаја у складу са законом којим се уређује стечај, покретање стечајног поступка над привредним друштвом – обвезником пореза на имовину није основ за престанак пореске обавезе по основу пореза на имовину.

С тим у вези, почев од пореза на имовину за 2014. годину, сви обвезници који воде пословне књиге, па и обвезници над којима је покренут стечајни поступак, тај порез утврђују самоопорезивањем, о чему надлежном органу јединице локалне самоуправе подносе пореску пријаву на Обрасцу ППИ-1.

Према одредби члана 39в 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, 47/13 и 68/14, у даљем тексту: Закон), обвезник који води пословне књиге утврђује порез на имовину (врши самоопорезивање) – најкасније до 31. марта пореске године.

Према одредби члана 238. тачка 3) Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр. 36/11, 99/11 и 83/14–др. закон), друштво престаје да постоји брисањем из регистра привредних субјеката по основу спроведеног поступка стечаја у складу са законом којим се уређује стечај.

Одредбом члана 3. став 1. Правилника о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 108/13 и 118/13) прописано је да 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:

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) физичко лице које остварује приходе од самосталне делатности у складу са законом којим се уређује опорезивање дохотка грађана (у даљем тексту: предузетник) који води пословне књиге – за имовину коју је евидентирао у својим пословним књигама (у даљем тексту: имовина у пословним

књигама), осим предузетника који порез на доходак грађана на приходе од самосталне делатности плаћа на паушално утврђен приход;

4) друго лице које води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије, осим предузетника – за имовину која није евидентирана у његовим пословним књигама.

12. Основица пореза на имовину за породичну стамбену зграду и помоћне зграде физичког лица које не води пословне књиге, а које је поднело захтев за легализацију, али је поступак издавања одобрења прекинут решењем надлежног органа до израде посебне студије за усклађивање постојеће намене са посебним прописима

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00430/2014-04 од 3.11.2014. год.)

Основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге је вредност тих непокретности утврђена у складу са 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, у даљем тексту: Закон). С тим у вези, вредност непокретности утврђена у складу са Законом је основица пореза на имовину и за породичну стамбену зграду и за помоћне зграде физичког лица које не води пословне књиге, за чију изградњу није издата грађевинска дозвола због чега је власник тих објеката поднео пријаву за њихову легализацију, али је поступак издавања одобрења прекинут решењем надлежног органа до израде посебне студије за усклађивање постојеће намене са посебним прописима.

Вредност непокретности обвезника који не води пословне књиге, која чини основицу пореза на имовину, утврђује се применом следећих елемената:

1) корисна површина (корисна површина земљишта је његова укупна површина, а корисна површина објекта је збир подних површина између унутрашњих страна спољних зидова објекта – искључујући површине балкона, тераса, лођа, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина у оквиру истог објекта);

2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност, утврђена актом надлежног органа јединице локалне самоуправе и објављена у складу са Законом до 30. новембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година).

Вредност непокретности, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације која важи на дан 15. децембра текуће године и која је објављена у складу са Законом.

Ако ни у зонама ни у граничним зонама није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године (на пример, кућа за становање), 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.

Основица пореза на имовину за непокретност обвезника који не води пословне књиге у јединици локалне самоуправе која, у складу са Законом, није одредила зоне једнака је основици пореза на имовину за текућу годину те, односно друге одговарајуће непокретности обвезника који не води пословне књиге, за одговарајућу површину.

Одредбама члана 4. став 4. Закона прописано је да 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.

Према одредби члана 5. став 1. Закона, основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са овим законом.

Вредност непокретности из става 1. овог члана, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације

која важи на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину и која је објављена у складу са овим законом (члан 5. став 3. Закона).

Ако скупштина јединице локалне самоуправе не утврди висину стопе амортизације, или је не утврди у складу са овим законом, или је утврди а не објави у складу са ставом 3. овог члана, код утврђивања пореза на имовину вредност непокретности из става 1. овог члана не умањује се за амортизацију (члан 5. став 4. Закона).

Према одредбама члана 6. став 1. Закона, вредност непокретности из члана 5. овог закона утврђује се 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.

Корисна површина земљишта је његова укупна површина, а корисна површина објекта је збир подних површина између унутрашњих страна спољних зидова објекта (искључујући површине балкона, тераса, лођа, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина у оквиру истог објекта) – члан 6. став 2. Закона.

Зоне из става 1. тачка 2) овог члана представљају делове територије јединице локалне самоуправе које надлежни орган јединице локалне самоуправе одлуком може одредити одвојено за насеља према врсти насеља (село, град) и изван насеља или јединствено за насеља и изван насеља, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним

зонама и другим садржајима у насељу (у даљем тексту: зоне) – члан 6. став 3. 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) – члан 6. став 5. Закона.

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).

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 (члан 6. став 8. Закона).

Основица пореза на имовину за непокретност обвезника који не води пословне књиге у јединици локалне самоуправе која, у складу са овим законом, није одредила зоне једнака је основици пореза на имовину за текућу годину те, односно друге одговарајуће непокретности обвезника

који не води пословне књиге, за одговарајућу површину (члан 6. став 9. 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.

Ако објекат чини више посебних целина које се у смислу става 1. овог члана могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности (члан 6а став 2. Закона).

Објекат који је јединствена целина мешовитог карактера, за потребе утврђивања пореза на имовину, разврстава се у складу са ставом 1. овог члана према претежној намени (члан 6а став 3. Закона).

Сагласно одредби члана 7а став 1. Закона, јединица локалне самоуправе дужна је да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама у складу са чланом 6. ст. 5. и 6. овог закона до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти.

13. Да ли престаје пореска обавеза по основу пореза на имовину за објекат – пословну зграду који „због недостатака

не само да не може служити својој функцији и сврси, већ се више не може сматрати ни зградом“?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00124/2014-04 од 3.11.2014. год.)

Када је пореском обвезнику куповином објекта (који је изграђен као пословна зграда и као пословна зграда уписан у надлежни јавни регистар) настала пореска обавеза по основу пореза на имовину за тај објекат, пореска обавеза том пореском обвезнику за конкретни објекат није престала из разлога што, како се наводи „због недостатака не само да не може служити својој функцији и сврси, већ се више не може сматрати ни зградом“. Наиме, право је пореског обвезника да се определи да ли ће свој објекат користити или не, односно да ли ће га реконструисати како би га учинио функционалним за одређену намену.

Министарство финансија напомиње да се непокретностима, у смислу предмета опорезивања порезом на имовину, сматрају не само зграде (као врста објеката), већ и други грађевински објекти, односно њихови делови.

Одредбом члана 2. 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) прописано је да се непокретностима, у смислу става 1. тог члана, 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).

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.

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, у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи), објект 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, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.).