

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

**1. Да ли у смислу одредбе члана 7. став 8. Закона о порезима на имовину подлеже опорезивању гасоводна дистрибутивна мрежа (мрежа намењена протоку гаса) која није смештена у кабловску канализацију или други подземни грађевински објект (непокретност), већ је положена директно у земљу?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-01416/2015-04 од 9.12.2015. 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.

Према одредби члана 7. став 8. Закона, основица пореза на имовину за жичаре, путеве, пруге и *друге инфраструктурне објекте*, као и за кабловску канализацију и друге подземне грађевинске објекте у које су смештене мреже намењене протоку воде (за пиће, атмосферске, отпадне и др.), водене паре, топле или вреле воде за потребе грејања и друге потребе корисника, гаса, нафте и нафтних деривата, телекомуникација и слично, је књиговодствена вредност објеката на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

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, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.) који може бити подземни или надземни.

*Линијски инфраструктурни објекат* јесте јавни пут, јавна железничка инфраструктура, електроенергетски вод, нафтовод, продуктовод, *гасовод*, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и сл. који може бити надземни или подземни, чија изградња је предвиђена одговарајућим планским документом (члан 2. тачка 26) Закона о планирању и изградњи).

Према одредби члана 133. став 2. тачка 3) Закона о планирању и изградњи, Министарство издаје грађевинску дозволу за изградњу објеката за прераду нафте и гаса који се граде ван експлоатационих поља по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за експлоатацију минералних сировина, производњу биогорива и биотечности у постројењима капацитета преко 100t годишње, нафтовода и продуктовода, гасовода називног радног надпритиска преко 16 бара уколико прелази преко територије две или више општина, складишта нафте, течног нафтног гаса и нафтних деривата капацитета преко 500 тона који се граде ван експлоатационих поља дефинисаних законом којим се

уређује рударство и геолошка истраживања и магистралних топловода.

Према одредби члана 30. став 1. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/04, у даљем тексту: Закон о енергетици), енергетски објекти се граде у складу са законом којим се уређују услови и начин уређења простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и изградња објеката, техничким и другим прописима, а по претходно прибављеној енергетској дозволи која се издаје у складу са овим законом.

Сагласно одредби члана 30. став 3. тач. 6) до 8) Закона о енергетици, енергетска дозвола се прибавља *за изградњу следећих објеката*: нафтовода и продуктовода, објеката за складиштење нафте, деривата нафте, биогорива, компримованог природног гаса и утечњеног природног гаса укупног резервоарског простора већег од 10m<sup>3</sup>; односно *објеката за транспорт природног гаса, објеката за дистрибуцију природног гаса и објеката за складиштење природног гаса, односно директних гасовода.*

Имајући у виду наведене одредбе, гасоводна мрежа јесте инфраструктурни објекат (тј. линијски инфраструктурни објекат) па је право, коришћење, односно државина из члана 2. став 1. Закона, на гасоводној мрежи предмет опорезивања порезом на имовину. Кад је та мрежа смештена у подземне грађевинске објекте истог имаоца права, корисника или држаоца из члана 4. став 1. Закона, гасоводна мрежа са грађевинским објектима у које је смештена чини јединствену целину која је предмет опорезивања.

**2. Да ли постоји обавеза закупаца државног пољопривредног земљишта да поднесе пореске пријаве ППИ-2, односно ППИ-1, на основу коришћења тог земљишта, као основ за утврђивање пореза на имовину?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00292/2015-04 од 9.12.2015. 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 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. тачка 1) Закона, непокретностима, у смислу става 1. овог члана, сматра се земљиште, и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго.

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.

Према томе, право закупа пољопривредног земљишта у државној својини није предмет опорезивања порезом на имовину, а купац тог земљишта није обвезник пореза на имовину на закупљено земљиште. С тим у вези, купац пољопривредног земљишта у државној својини нема обавезу да подноси пореску пријаву за утврђивање, односно о утврђеном порезу на имовину.

**3. У коју групу непокретности се разврстава објекат односно посебна целина у оквиру објекта који има самосталну функцију тј. служи за обављање пословне делатности?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00421/2015-04 од 2.12.2015. 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. закон, 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.

Ако објекат чини више посебних целина које се у смислу члана 6а став 1. Закона 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 чланом 6а став 1. Закона према претежној намени (члан 6а став 3. Закона).

Према одредби члана 2. тачка 24) 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), помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

Дакле, објекат односно посебна целина у оквиру објекта који има самосталну функцију тј. служи за обављање пословне делатности, за потребе утврђивања основице пореза на имовину разврстава се у групу непокретности из члана 6а став 1. тачка б) Закона – Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

Чињенично стање од утицаја на постојање и висину пореске обавезе по основу пореза на имовину на право својине и друга опорезива права на непокретности, у сваком конкретном случају утврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за утврђивање, наплату и контролу пореза.

**4. Да ли се плаћа порез на поклон „сувих оброка – ланч пакета“, које социјално-материјално корисници нису преузели као припадајући оброк, па их Секретаријат за социјалну заштиту Града Београда прослеђује – уступа без накнаде Установи Прихватилиште за одрасла и стара лица?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00227/2015-04 од 2.12.2015. год.)*

Према одредби члана 21. став 1. тачка 13) 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 наслеђе и поклон не плаћа се на имовину примљену од Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе.

Према томе, на поклон „сувих оброка – ланч пакета“, које социјално-материјално корисници нису преузели као припадајући оброк по решењу о признатом праву, па их Град Београд – Градска управа града Београда – Секретаријат за социјалну заштиту прослеђује – уступа без накнаде Установи Прихватилиште за одрасла и стара лица (као свом индиректном кориснику чији је оснивач град Београд), порез на наслеђе и поклон се не плаћа.

**5. Да ли су налаз и мишљење вештака машинске струке за утврђивање вредности хаварисаног возила обавезујући за надлежни порески орган у сврху утврђивање основице пореза на пренос апсолутних права?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00511/2015-04 од 2.12.2015. год.)*

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: Закон) 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.

Одредбама члана 24а Закона прописани су преноси из чл. 23. и 24. Закона који су изузети од опорезивања порезом на пренос апсолутних права.

Према одредби члана 27. став 4) Закона, у случају из члана 23. став 1. тач. 4) и 5) и став 2. Закона, пореску основицу чини тржишна вредност права која се преносе, односно дају у закуп, на дан настанка пореске обавезе, коју утврђује надлежни порески орган.

Према томе, код преноса права својине на моторном возилу који подлеже плаћању пореза на пренос апсолутних права, основицу пореза на пренос апсолутних права чини тржишна вредност моторног возила, на дан настанка пореске обавезе, коју утврђује надлежни порески орган. Порез на пренос апсолутних права, у оквиру кога и пореска основица, утврђује се решењем пореског органа.

С тим у вези, мишљење вештака за област машинске технике о процени вредности моторног возила које је, у конкретном случају, предмет преноса није обавезујуће за надлежни порески орган.

**6. а) Како се утврђује корисна површина грађевинских објеката, као елемент за утврђивање основице пореза на имовину, када је реч о подземним објектима?**

**б) Како се, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, разврстава објекат који је јединствена целина мешовитог карактера?**

**в) Да ли се применом члана 12. став 1. тачка 8) Закона о порезима на имовину може остварити право на пореско ослобођење за земљиште изнад подземних објеката?**

**г) Услови за остваривање права на пореско ослобођење за површину земљишта под објектом у коме су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности**

**д) Шта се сматра објектима у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије код утврђивања вредности непокретности као основице пореза на имовину?**

**ђ) Да ли пореску основицу обвезника који води пословне књиге може да чини књиговодствена вредност из члана 7а став 7. Закона о порезима на имовину у случају када јединица локалне самоуправе донесе и објави акт о просечним ценама до 30. новембра текуће године на начин на који се објављују општи акти те јединице локалне самоуправе, а по протеку тог рока наведени акт објави и на својој интернет страни?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00392/2014-04 од 30.11.2015. год.)*

Према одредби члана 6. 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), 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.

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 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 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 (чла 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 6 став 3. Закона).

Према одредби члана 7. 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.

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

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

Вредност непокретности из става 2. овог члана порески обвезник утврђује проценом према елементима из члана 6. став 1. овог закона (члан 7. став 3. Закона).

Одредбом члана 7. став 4. Закона прописано је да је, изузетно од става 3. овог члана, вредност непокретности – вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (у даљем тексту: књиговодствена вредност) у текућој години, и то за:

- 1) експлоатациона поља и експлоатационе објекте;
- 2) објекте у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности;

- 3) објекте за производњу, пренос и дистрибуцију електричне енергије, осим трговине и управљања;
- 4) објекте за производњу гаса;
- 5) објекте за производњу паре, топле воде, хладног ваздуха и леда;
- 6) објекте за третман и одлагање отпада;
- 7) објекте у којима се одвијају процеси неопходни за поновну употребу материјала;
- 8) складишне и стоваришне објекте.

Непокретности из става 4. овог члана опредељују се према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности (члан 7. став 5. Закона).

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).

Према 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.

У случају из члана 6. став 8. овог 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) – члан 7а став 2. Закона.

Према одредби члана 7а став 3. Закона, 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.

Јединица локалне самоуправе дужна је да објави акте

којима се утврђују зоне, најопремљеније зоне, као и коефицијенти за непокретности у зонама, до 30. новембра текуће године на начин из става 1. овог члана, као и сваку промену тих аката (члан 7а став 4. Закона).

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).

Ако јединица локалне самоуправе не објави акт којим утврђује просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра текуће године, као и акт којим утврђује зоне и најопремљеније зоне у складу са ставом 4. овог члана, основица пореза на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге је књиговодствена вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (члан 7а став 6. Закона).

Јединица локалне самоуправе дужна је да акте из ст. 1. до 4. овог члана и одлуку о стопама пореза на имовину објави и на својој интернет страни (члан 7а став 7. Закона).

Према одредби члана 12. став 1. тачка 8) Закона, порез на имовину не плаћа се на земљиште – за површину под објектом на који се порез плаћа, осим на земљиште под складишним или стоваришним објектом.

Одредбе става 1. тач. 2) до 11) и става 2. овог члана не примењују се на непокретности које се трајно дају другим лицима ради остваривања прихода (члан 12. став 3. Закона).



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).

У случају из члана 7. став 7. овог закона обвезник нема право на пореско ослобођење из става 1. тачка 8) овог члана (члан 12. став 7. Закона).

Имајући у виду наведене законске одредбе, Министарство финансија сматра следеће:

а) Кад обвезник пореза на имовину који води пословне књиге основицу пореза на имовину утврђује у складу са чланом 7. став 2. Закона, вредност непокретности обвезник утврђује проценом према елементима:

- корисна површина и
- просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Као елемент за утврђивање основице пореза на имовину, корисна површина земљишта је његова укупна површина, а корисна површина објекта је збир подних површина између унутрашњих страна спољних зидова објекта из које су искључене површине балкона, тераса, лођа, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина у оквиру истог објекта.

Нема законског основа да се корисна површина непокретности, као елемент за утврђивање основице пореза на имовину, утврђује на друкчији начин од прописаног.

Корисна површина грађевинских објеката утврђује се на исти начин, у складу са чланом 6. став 2. Закона, било да је реч о надземним или подземним објектима.

б) За сврху утврђивања основице пореза на имовину, код разврставања у групе одговарајућих непокретности из члана 6а став 1. Закона, објекат који је јединствена целина мешовитог карактера разврстава се у одговарајућу групу непокретности према претежној намени. На пример, ако у оквиру куће као јединствене функционалне грађевинске целине која је намењена и претежно служи за становање једна просторија служи за обављање пословне делатности, а друга као остава, при чему те просторије чини јединствену целину са просторијама које чине претежни део објекта које су намењене за становање и као такве не могу бити самосталан предмет правног промета, тај објекат (укључујући и просторије које се користи за обављање пословне делатности, односно као остава) разврстава се у групу – Куће за становање.

Ако објекат чини више посебних целина које се могу сврстати у различите групе одговарајућих непокретности, свака посебна целина у оквиру објекта се разврстава у одговарајућу групу непокретности. На пример, ако су у саставу објекта више посебних грађевинских целина: станови, гараже и пословни простор (локали), станови се разврставају у групу – Станови, гараже се разврставају у групу – Гараже и гаражна места, а пословни простор разврстава се у групу – Пословне зграде и други (надземни и

подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

в) Нема законског основа да се применом члана 12. став 1. тачка 8) Закона оствари право на пореско ослобођење за земљиште изнад подземних објеката.

г) Вредност изграђеног земљишта обвезника који води пословне књиге, у којима обвезник вредност непокретности не исказује по фер вредности у складу са МРС односно МСФИ и усвојеним рачуноводственим политикама, а за које је пореска обавеза настала пре 1. јануара пореске године, утврђује се применом елемената корисне површине (тј. укупне површине тог земљишта) и просечне цене квадратног метра грађевинског земљишта у зони у којој се оно налази, утврђене одлуком јединице локалне самоуправе која је објављена на начин на који се објављују општи акти те јединице локалне самоуправе до 30. новембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Ако ни у зони, ни у граничним зонама, није било најмање три промета одговарајућег земљишта у периоду од 1. јануара до 30. септембра текуће године, обвезници који воде пословне књиге вредност наведеног земљишта утврђују према:

– његовој корисној површини (тј. укупној површини тог земљишта),

– просечној цени квадратног метра одговарајућег земљишта на основу којег је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у најопремљенијој зони (тј. зони

која је према одлуци надлежног органа јединице локалне самоуправе утврђена као најопремљенија зона у смислу члана 6. став 3. Закона) – коју је до 30. новембра текуће године објавила јединица локалне самоуправе на начин на који се објављују њени општи акти, као и

– коефицијенту зоне у којој се конкретно земљиште налази, који је утврдила и објавила јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти, као и на њеној интернет страни. Ако јединица локалне самоуправе до 30. новембра године која претходи пореској години није објавила коефицијенте за непокретности у зонама, или их је утврдила преко максималног износа прописаног чланом 7а став 4. Закона, основица пореза на имовину за конкретно земљиште обвезника који води пословне књиге утврђује се применом коефицијента из члана 7а став 4. Закона за непокретности у одговарајућој зони.

С тим у вези, кад обвезник има право на пореско ослобођење за површину земљишта под објектом у коме су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности у складу са чланом 12. став 1. тачка 8) и ст. 3, 4. и 7. Закона (што подразумева кумулативни услов: да се на те објекте порез на имовину плаћа, да нису уступљени другом лицу уз накнаду на период који у току дванаест месеци није дужи од 183 дана, као и да обвезник у пословним књигама посебно исказује вредност земљишта од вредности тог објекта), порез обрачунат на пореску основицу коју чини вредност објекта увећана за вредност земљишта (утврђене у складу са Законом) умањује

се за обрачунати порез за земљиште под објектом (чији износ је једнак производу вредности земљишта под објектом и пореске стопе) за које обвезник има право на пореско ослобођење.

Кад обвезник објекат у коме су смештени производни погони прерађивачке индустрије и на који се порез на имовину плаћа, уступи другом лицу уз накнаду на период који у току дванаест месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана, као и кад обвезник у пословним књигама не исказује одвојено вредност земљишта и вредност објекта у коме су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се налази на том земљишту, нема право на пореско ослобођење за површину земљишта под тим објектом.

д) Код утврђивања вредности непокретности као основице пореза на имовину, објекти у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности из члана 7. став 4. тачка 2) Закона, су објекти у којима су смештени производни погони делатности која је, према Уредби о класификацији делатности („Сл. гласник РС“, бр. 54/10) разврстана у Сектор Ц – Прерађивачка индустрија, а који се фактички користе за обављање те делатности, независно од врсте претежне регистроване делатности обвезника пореза на имовину и независно од тога да ли те објекте за обављање наведене делатности користи обвезник или друго лице.

Ако се објекат делом користи као производни погон прерађивачке индустрије, а делом за другу намену – само за део објекта који се користи као производни погон

прерађивачке индустрије вредност се утврђује у складу са чланом 7. ст. 4. до 7. Закона.

ђ) Иако јединица локалне самоуправе има обавезу да акт којим су утврђене просечне цене објави и на својој интернет страни, за утврђивање пореске основице применом просечних цена довољно је да је објављивање акта о просечним ценама извршено на начин на који се објављују општи акти те јединице локалне самоуправе – до 30. новембра текуће године. Стога, када јединица локалне самоуправе донесе и објави акт о просечним ценама до 30. новембра текуће године на начин на који се објављују општи акти те јединице локалне самоуправе, а по протеку тог рока наведени акт објави и на својој интернет страни, нема основа да у том случају пореску основицу обвезника који води пословне књиге чини књиговодствена вредност из члана 7а став 7. Закона (осим за непокретности из члана 7. ст. 4. и 6. Закона).