
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Како се опредељују објекти из члана 7. став 4. Закона о порезима на имовину код утврђивања вредности непокретности као основице пореза на имовину обвезника који води пословне књиге?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00120/2014-04 од 24.3.2014. 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон) опредељују се према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности. С тим у вези, складишним објектима, у смислу наведене одредбе, сматрају се објекти који су инвестиционо-техничком документацијом намењени за складиштење (на пример, силоси за житарице, складишни објекти за различите врсте терета ...) у делу који се фактички користи за складиштење, независно од врсте претежне регистроване делатности пореског обвезника и независно од тога да ли складишни објекат користи обвезник пореза на имовину или купац.

У том смислу, по мишљењу Министарства финансија, складишним објектима сматрају се и објекти обвезника пореза на имовину – привредног друштва чија је претежна регистрована делатност Неспецијализована трговина на велико (шифра 4690), који су инвестиционо-техничком документацијом намењени за складиштење (на пример, магацини у оквиру дистрибутивних центара) у делу у којем се фактички користе за складиштење.

Министарство финансија напомиње да обвезник пореза на имовину нема право на пореско ослобођење за земљиште под складишним или стоваришним објектом.

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).

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 (члан 12. став 1. тачка 8) Закона).

2. Да ли се плаћа порез на имовину на пруге, железничке станичне зграде, објекте железнице за смештај постројења, уређаја и опреме, остале зграде намењене службама за одржавање железничке инфраструктуре?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00143/2014-04 од 20.3.2014. год.)

Према одредби члана 12. став 1. тачка 7) 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), на пруге и друга добра у општој употреби у јавној својини, према прописима којима се уређује јавна својина, не плаћа се порез на имовину.

Имајући у виду да члан 10. став 2. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11 и 88/13, у даљем тексту: Закон о јавној својини) прописује да се добрима у општој употреби у јавној

својини, у смислу тог закона, сматрају оне ствари које су због своје природе намењене коришћењу свих и које су као такве одређене законом (јавни путеви, јавне пруге, мост и тунел на јавном путу, прузи или улици, улице, тргови, јавни паркови, гранични прелази и др.), по мишљењу Министарства финансија, применом члана 12. став 1. тачка 7) Закона може се остварити право на пореско ослобођење само за непокретности које су у јавној својини (државној, покрајинској, градској, односно општинској) и које су због своје природе намењене коришћењу свих, а као такве одређене законом (нпр. јавне пруге). Међутим, применом наведене одредбе Закона не може се остварити пореско ослобођење за непокретности које због своје природе нису намењене коришћењу свих (нпр. железничке станичне зграде, објекти железнице за смештај постројења, уређаја и опреме, остале зграде намењене службама за одржавање железничке инфраструктуре ...).

Министарство финансија напомиње да се одредба члана 12. став 1. тачка 7) Закона не примењује на непокретности које су уступљене другом лицу уз накнаду, при чему то уступање у току 12 месеци, непрекидно или са прекидима, траје дуже од 183 дана.

Према одредби члана 12. став 1. тачка 7) Закона, порез на имовину не плаћа се на путеве, пруге и друга добра у општој употреби у јавној својини, према прописима којима се уређује јавна својина, као и на изграђене обале за пристајање пловила (кејске зидове и слично), бродске преводнице, маневарску површину и полетно слетне стазе на аеродромима.

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

Трајним давањем другим лицима, у смислу члана 12. став 3. Закона, 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).

Одредбом члана 2. Закона о јавној својини прописано је да јавну својину чини право својине Републике Србије – државна својина, право својине аутономне покрајине – покрајинска својина и право својине јединице локалне самоуправе – општинска, односно градска својина.

У јавној својини су природна богатства, добра од општер интереса и добра у општој употреби, за која је законом утврђено да су у јавној својини, ствари које користе органи и организације Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, установе, јавне агенције и друге организације чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе и друге ствари које су, у складу са законом, у јавној својини (члан 3. став 1. Закона о јавној својини).

Одредбе посебних закона којима се уређује режим ствари у јавној својини не могу бити у супротности са овим законом (члан 4. став 2. Закона о јавној својини).

Према одредби члана 10. став 2. Закона о јавној својини, добрима у општој употреби у јавној својини, у смислу тог закона, сматрају се оне ствари које су због своје природе намењене коришћењу свих и које су као такве одређене законом (јавни путеви, јавне пруге, мост и тунел на јавном путу, пружи или улици, улице, тргови, јавни паркови, гранични прелази и др.).

3. Да ли се плаћа порез на пренос апсолутних права на пренос уз накнаду права својине на моторном возилу, на пренос уз накнаду права својине на пловилу, као и на пренос уз накнаду права својине на ваздухоплову, уколико се на тај пренос плаћа порез на додату вредност?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00075/2014-04 од 20.3.2014. год.)

На пренос уз накнаду права својине на моторном возилу – осим на мопеду, мотокултиватору, трактору и радној машини, на

пренос уз накнаду права својине на пловилу, односно на пренос уз накнаду права својине на ваздухоплову са сопственим погоном – осим државног, на који се плаћа порез на додату вредност у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, не плаћа се порез на пренос апсолутних права.

Одредбом члана 23. став 1. тачка 4) Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС и 47/13, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на пренос апсолутних права плаћа 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 тачка 1) Закона).

4. Да ли је физичко лице обвезник пореза на имовину на стан ако му је предметни стан, који је у државној својини, дат на коришћење на одређено време у складу са Законом о избеглицама?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-01-00341/2014-04 од 19.3.2014. год.)

Када на стану у Републици Србији, поред права својине, постоји и право, коришћење или државина 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон), порез на имовину

плаћа се на то право, државину или коришћење, а не на право својине.

С тим у вези, када физичко лице има право закупа на стану конституисано у складу са Законом о избеглицама („Сл. гласник РС“, бр. 18/92, „Сл. лист СРЈ“, бр. 42/02–УС и „Сл. гласник РС“, бр. 30/10, у даљем тексту: Закон о избеглицама) на период дужи од једне године или на неодређено време, обвезник је пореза на имовину по том основу. Међутим, ако је физичком лицу предметни стан у државној својини дат на коришћење на одређено време у складу са Законом о избеглицама, у том случају физичко лице – корисник стана није обвезник пореза на имовину за тај стан.

Према 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:

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.

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.

Одредбом члана 19. став 1. Закона о избеглицама прописано је да избеглици и лицу из члана 18. став 2. тачка 1) тог закона и члановима њиховог породичног домаћинства, ради њихове интеграције, Република Србија може решавати стамбене потребе.

Према ставу 2. истог члана Закона о избеглицама, стамбене потребе лица из става 1. тог члана могу се решавати на један од начина:

1) давањем непокретности у државној својини на коришћење на одређено време;

2) давањем непокретности у државној својини у закуп на одређено време са могућношћу куповине;

3) доделом средстава за побољшање услова становања;

- 4) куповином грађевинског материјала за започету изградњу непокретности;
- 5) куповином сеоске куће са окућницом.

5. Утврђивање основице пореза на имовину за непокретности привредног друштва чија се вредност не исказује по методу фер вредности

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00043/2014-04 од 19.3.2014. год.)

Када привредно друштво вредност непокретности за које је обвезник пореза на имовину 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 – основица пореза на имовину за 2014. годину је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у 2013. години.

Када привредно друштво вредност непокретности за које је обвезник пореза на имовину у пословним књигама не исказује по методу фер вредности, основица пореза на имовину за 2014. годину је вредност земљишта – за неизграђено земљиште, односно вредност објеката увећана за вредност припадајућег земљишта – за остале непокретности. Наведене вредности утврђују се проценом, применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност за коју се утврђује порез. Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2014. годину утврђене су актом који је објављен дана 29. новембра 2013. године у „Службеном листу града Београда“, број 56/13.

Према одредби члана 7. 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон), 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.

Одредбом члана 7. став 2. Закона прописано је да 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).

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.

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.

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.

Према одредби члана 143. Статута града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), одлуке, други прописи и општи акти органа града, пре ступања на снагу, објављују се у „Службеном листу града Београда“.

6. Да ли постоји законски основ да престане пореска обавеза по основу пореза на имовину привредног друштва над којим је отворен стечај или да се оствари право на пореско ослобођење?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00082/2014-04 од 13.3.2014. год.)

1. Имајући у виду да привредно друштво над којим је отворен стечај задржава својство правног лица све до брисања из регистра привредних субјеката у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката, отварање поступка стечаја над обвезником пореза на имовину – привредним друштвом није законски основ за престанак пореске обавезе по основу пореза на имовину.

2. Када је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на непокретности – продајном и складишном објекту старости преко 40 година, који су привредном друштву – обвезнику пореза на имовину служили за обављање трговинске делатности у малопродаји, а обвезник их је, након отварања стечајног поступка и доношења решења о његовом банкротству, у пословним књигама евидентирао као стална средства намењена продаји, нема основа да се за те непокретности 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, 135/0, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС и 47/13, у даљем тексту: Закон) оствари право на ослобођење од пореза на имовину.

3. Право на пореско ослобођење остварује се када за то постоји законски основ. Законом није прописано пореско ослобођење за непокретности привредног друштва над којим је отворен стечајни поступак, нити за објекте који су, како се наводи „руинирани“ или изграђени као привремени објекти.

Према одредби члана 12. став 6. Закона, која се примењивала од 1. јануара 2009. године до 31. децембра 2013. године, порез на имовину не плаћа се на права на непокретности које су у пословним књигама обвезника, у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија, евидентиране као добра која су искључиво намењена даљој продаји.

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.

Према одредби члана 468. тачка 2) Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр. 36/11 и 99/11), друштво престаје да постоји брисањем из регистра привредних субјеката, по основу

спроведеног поступка стечаја у складу са законом којим се уређује стечај.

7. Утврђивање висине пореске обавезе по основу пореза на имовину

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00065/2014-04 од 13.3.2014. год.)

1. Пре свега, Предлог закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину, који је Влада упутила Народној скупштини ради разматрања и усвајања, није садржао одредбу према којој би се у члану 12. 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 и 57/12–УС) речи: „од 400.000 динара“ замениле речима: „од 800.000 динара“.

2. Нема основа да се, како се у захтеву предлаже, уредбом „ограничи максимално могући раст пореза на имовину у 2014. години“, имајући у виду да је правни систем скуп правних аката који међусобно чине јединствену целину, да подзаконски акти Републике Србије морају бити сагласни закону, као и да се уредбом подробније разрађује однос уређен законом – у складу са сврхом и циљем закона.

Према члану 194. став 1. Устава Републике Србије, правни поредак Републике Србије је јединствен.

Сви подзаконски општи акти Републике Србије, општи акти организација којима су поверена јавна овлашћења, политичких странака, синдиката и удружења грађана и колективни уговори морају бити сагласни закону (члан 195. став 1. Устава Републике Србије).

Влада уредбом подробније разрађује однос уређен законом, у складу са сврхом и циљем закона (члан 42. став 1. Закона о Влади – „Сл. гласник РС“, бр. 55/05, 71/05–исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12–УС и 72/12).

Закон о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС и 47/13, у даљем тексту: Закон) не садржи основ да се евентуално увећање обавезе по основу пореза на имовину за 2014. годину, утврђене у складу са тим законом, ограничи до одређеног постотка.

3. На висину пореске обавезе по основу пореза на имовину од утицаја је не само висина пореске основице, већ и стопа по којој се утврђује порез, а када је у питању пореска обавеза обвезника који не води пословне књиге, на висину пореске обавезе утиче и евентуално право конкретног обвезника на порески кредит.

Јединица локалне самоуправе је овлашћена (чланом 5. став 3. Закона) да одлуком скупштине може (а не мора) вредност непокретности која чини основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, осим земљишта, умањити за амортизацију по стоци 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. Такође, чланом 11. Закона прописано је до које висине су јединице локалне самоуправе овлашћене да одлуком скупштине утврде стопе пореза на имовину.

Према томе, у надлежности је јединица локалне самоуправе да подзаконским актима донетим и објављеним до 30. новембра 2013. године, за потребе утврђивања пореза на имовину за 2014. годину, пропишу стопу амортизације из члана 5. став 3. Закона (до 1% годишње), као и да пропишу стопу пореза на имовину до висине пореских стопа утврђених чланом 11. 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), 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 одредби члана 11. став 1. Закона, стопе пореза на имовину износе:

- 1) на права на непокретности пореског обвезника који води пословне књиге – до 0,40%
- 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:

| На пореску основицу | Плаћа се на име пореза |
|--|--|
| (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 скупштина јединице локалне самоуправе не утврди висину пореске стопе, или је утврди преко максималног износа из става 1. овог члана, порез на имовину утврдиће применом највише одговарајуће пореске стопе из става 1. овог члана на права на непокретности обвезника који води пословне књиге, односно обвезника који не води пословне књиге (члан 11. став 2. Закона).

Према одредби члана 36. став 1. Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 47/13, у даљем тексту: Закон о изменама и допунама Закона),

јединице локалне самоуправе дужне су да, након ступања на снагу овог закона, а најкасније до 30. новембра 2013. године, за потребе утврђивања пореза на имовину за 2014. годину у складу са овим законом објаве:

- 1) одлуку о стопама пореза на имовину;
- 2) одлуку којом су одредиле зоне, са знаком зона које се сматрају најопремљенијим, на својој територији;
- 3) акт којим су утврдиле просечне цене одговарајућих непокретности по зонама;
- 4) акт о коефицијентима за непокретности у зонама.

4. Узимајући у обзир наведено, јединице локалне самоуправе овлашћене су да елементима прописаним Законом (стопа амортизације, пореска стопа ...) одреде оптимално пореско оптерећење по основу пореза на имовину.

8. а) Пореска обавеза по основу пореза на имовину привредног друштва над којим је отворен стечај

б) Да ли се за 2013. годину може остварити право на пореско ослобођење за непокретности обвезника који је водио пословне књиге у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија, а које су у пословним књигама обвезника биле евидентирание као основна средства, па су после доношења одлуке о продаји евидентирание као стална средства намењена продаји?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-01-00046/2014-04 од 11.3.2014. год.)

а) Имајући у виду да привредно друштво над којим је отворен стечај задржава својство правног лица све до брисања из регистра привредних субјеката у складу са законом којим се

уређује регистрација привредних субјеката, отварање поступка стечаја над обвезником пореза на имовину – привредним друштвом није законски основ за престанак пореске обавезе по основу пореза на имовину.

б) Применом одредбе члана 12. став 6. 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), право на ослобођење од пореза на имовину за 2013. годину имао је само обвезник пореза на имовину који је водио пословне књиге у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија – за непокретности које су у пословним књигама евидентирание као добра која су искључиво намењена даљој продаји. Наиме, применом наведене одредбе Закона не може се остварити пореско ослобођење за непокретности које су у пословним књигама обвезника биле евидентирание као основна средства (непокретности које је обвезник користио за обављање делатности), а које су после доношења одлуке о продаји евидентирание као стална средства намењена продаји.

Према одредби члана 468. тачка 2) Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр. 36/11 и 99/11), друштво престаје да постоји брисањем из регистра привредних субјеката, по основу спроведеног поступка стечаја у складу са законом којим се уређује стечај.

Одредбом члана 12. став 6. Закона, која је била у примени до 31. децембра 2013. године, било је прописано да се порез на имовину не плаћа на права на непокретности које су у пословним

књигама обвезника, у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија, евидентиране као добра која су искључиво намењена даљој продаји.

9. Када настаје обавеза по основу пореза на наслеђе у случају када је конституисано право плодуживања на стану, који су по основу завештања наследили наследници који се у односу на оставиоца налазе у другом наследном реду?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00069/2014-04 од 11.3.2014. год.)

Када је конституисано право плодуживања на стану, који су по основу завештања наследили наследници који се у односу на оставиоца налазе у другом наследном реду, а који са оставиоцем нису непрекидно живели у заједничком домаћинству најмање годину дана пре његове смрти, обавеза по основу пореза на наслеђе настаје даном престанка права плодуживања.

Према одредби члана 17. став 3. 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), ако је на непокретности која је предмет наслеђивања или поклона конституисано право плодуживања, пореска обавеза настаје даном престанка тог права, осим када је наследник односно поклонопримац лице које је по одредбама овог закона ослобођено обавезе плаћања пореза на наслеђе и поклон.

Према одредби члана 21. став 1. тачка 1) Закона, порез на наслеђе и поклон не плаћа наследник првог наследног реда, супружник и родитељ оставиоца, односно поклонопримац првог наследног реда и супружник поклонодавца.

Порез на наслеђе и поклон не плаћа наследник, односно поклонопримац другог наследног реда – на један наслеђени, односно на поклон примљени стан, ако је са оставиоцем односно поклонодавцем непрекидно живео у заједничком домаћинству најмање годину дана пре смрти оставиоца, односно пре пријема поклона (члан 21. став 1. тачка 1) Закона).

Домаћинством, у смислу овог закона, сматра се заједница живота, привређивања и трошења остварених прихода чланова те заједнице (члан 13. став 4. Закона).

10. Разврставање непокретности у групе одговарајућих непокретности у сврху опорезивања порезом на имовину

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 430-00-00021/2014-04 од 7.3.2014. год.)

Предмет опорезивања порезом на имовину су права, коришћење, односно 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон) на земљишту (грађевинском, пољопривредном, шумском и другом), на стамбеним, пословним и другим зградама, на становима, на пословним просторијама, на гаражама и на другим (надземним и подземним) грађевинским објектима, односно на њиховим деловима (у даљем тексту: непокретности).

За сврху утврђивања пореза на имовину, све непокретности које су предмет опорезивања разврстају се у групе одговарајућих непокретности из члана 6а став 1. Закона: грађевинско земљиште; пољопривредно земљиште; шумско земљиште; станови; куће за становање; пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности; гараже и гаражна места.

Сходно наведеном:

1. Код разврставања у одговарајуће непокретности, објекат који је јединствена целина мешовитог карактера разврстава се у одговарајућу групу непокретности према претежној намени. На пример, ако у оквиру куће која је намењена и служи за становање, једна од просторија служи за обављање пословне делатности, а чини јединствену целину са просторијама намењеним за становање (као претежној намени те куће) и као таква не може бити самосталан предмет правног промета, тај објекат (укључујући и просторију која се користи за обављање пословне делатности) разврстава се у групу – куће за становање.

2. 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 и пословни простор (локали), станови се разврставају у групу – станови, а пословни простор разврстава се у групу – пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

3. Ако се на земљишту, поред стамбеног објекта, налази и објекат који је у функцији обављања пословне делатности, тај објекат се разврстава у групу – пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности (на пример, перионица и сушионица за рубље које су у функцији обављања пословне делатности, независно од чињенице да се у њој пере и суши и рубље физичких лица која станују у конкретном стамбеном објекту).

4. Ако се на земљишту, поред куће за становање, као самосталног (главног) објекта, налази и споредна ствар – помоћни објекат који је у функцији главног објекта (на пример, летња кухиња, портирница у дворишту приватног поседа, зидани летњиковац – надстрешница – као објекат који се у смислу прописа

који уређују планирање и изградњу сматра зградом која има кров, али нема све зидове, котларница за грејање главног објекта, перионица за рубље, сушионица за рубље, просторија за пеглање рубља ...), тај објекат разврстава се као и главни објекат. Изузетно, ако се на земљишту, поред куће за становање, као самосталног (главног) објекта, налази и споредна ствар – помоћни објекат који је у функцији главног објекта, а који се према својој намени посебно разврстава у складу са чланом ба став 1. Закона (на пример, гаража), тај објекат се разврстава у одговарајућу групу непокретности (у конкретном примеру, у групу – гараже и гаражна места).

5. Стаје за гајење стоке, објекти за смештај механизације и репроматеријала и објекти за смештај и чување готових пољопривредних производа, који су намењени за примарну пољопривредну производњу, као грану привредне делатности, разврставају се у одговарајућу групу објеката који служе за обављање делатности из члана ба став 1. Закона (што подразумева и у случају када се, због сезонске природе те делатности, у одређеном периоду не користе).

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 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 1. Закона прописано је да се непокретностима, 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).

Одредбом члана 6а став 1. Закона прописано је да се непокретности, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, 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 6. став 3. Закона).

11. Опорезивања порезом на имовину права својине на земљишту површине преко 10 ари

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 430-00-00067/2014-04 од 3.3.2014. год.)

Када је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на земљишту површине преко 10 ари, реч је о површини земљишта које представља физичку целину, независно од:

– врсте земљишта (грађевинско, пољопривредно, шумско и друго),

– да ли земљиште као физичку целину чини једна или више катастарских парцела, односно њихових делова,

– броја пореских обвезника на земљишту које је предмет опорезивања (предмет опорезивања опредељује површина земљишта преко 10 ари, а не број пореских обвезника за то земљиште).

Према одредби члана 2. став 1. тачка 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 и

47/13, у даљем тексту: Закон), порез на имовину плаћа се на право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари, које се налази на територији Републике Србије.

Одредбом члана 2. став 2. тачка 1) Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. став 1. Закона, сматра земљиште, и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго.

Према одредби члана 4. став 1. тачка 1) 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) Закона.

Када су на истој непокретности више лица обвезници, обвезник је свако од тих лица сразмерно свом уделу у односу на целу непокретност (члан 4. став 2. Закона).

ПОРЕЗ НА ДОХОДАК ГРАЂАНА

1. Опорезивање капиталног добитка који страна физичко лице – резидент Републике Србије оствари продајом удела у страном правном лицу

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-14/2013-04 од 6.3.2014. год.)

Приход који физичко лице резидент Републике Србије оствари продајом, односно другим преносом уз накнаду удела у капиталу правног лица, који (удео) је пре продаје имао у свом власништву непрекидно најмање десет година, не подлеже опорезивању порезом на капитални добитак сагласно одредби члана 72а тачка 5) Закона о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 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 и 108/13, у даљем тексту: Закон). С тим у вези, у случају продаје удела страном правном лицу, који (удео) је физичко лице резидент Републике Србије стекло оснивањем тог лица, период од десет година, који је услов за наведено пореско изузимање, рачуна се почев од дана регистрације страног правног лица код органа надлежног за регистрацију.

Физичко лице које прода удео у правном лицу, који је пре продаје имао у свом власништву непрекидно најмање десет година, треба да поднесе надлежном пореском органу пореску пријаву на Обрасцу ППДГ-3, заједно са доказима о испуњености услова за пореско изузимање (нпр. доказ о стицању удела, уговор о продаји удела и др.).