

обвезник утврђује на начин прописан одредбама члана 53а ст. 2. и 3. Закона и члана 9. Правилника о садржају пореског биланса и другим питањима од значаја за начин утврђивања пореза на добит правних лица („Сл. гласник РС“, бр. 20/14 ... 101/16), у Обрасцу Анекс 1 Обрасца ПБ 1 – Обрачун пореског кредита за период од ____ до ____ 201__ године, који је одштампан уз овај правилник и чини његов саставни део.

ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Да ли постоји обавеза по основу пореза на имовину за објекат који је низ година коришћен, а који је привредно друштво стакло куповином у јануару 2017. године, на коме се врши реконструкција и адаптација ради промене намене из пословног простора у угоститељско-туристички објекат, због чега конкретни објекат привредно друштво није користило од стицања права, а у пословним књигама је са рачуна 022 – Грађевински објекти, евидентиран у корист рачуна 026 – Некретнине, постројења и опрема у припреми?

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 011-00-00264/2018-04 од 27.3.2018. год.)

Одредбом 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) прописано је да се порез на имовину плаћа на непокретности које се налазе на територији Републике Србије.

Одредбом члана 2. став 2. тачка 2) Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. става 1. Закона, сматрају и стамбене, пословне и друге зграде, станове, 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, 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, водопровредни 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.

Сагласно 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. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.).

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета (члан 2. тачка 32) Закона о планирању и изградњи).

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност

објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине (члан 2. тачка 34) Закона о планирању и изградњи).

Према томе, пореска обавеза за објекат који је био оспособљен за коришћење и низ година коришћен није престала због промене имаоца права својине на том објекту, ни зато што, како се наводи, „нови“ власник тај објекат од дана стицања права не користи из разлога што жели да промени његову намену (у конкретном случају, у угоститељско-туристички објекат) за коју је целисходно или потребно да се објекат додатно оспособи, односно да се изврши његова адаптација и реконструкција.

Наиме, и адаптација и реконструкција објекта представљају извођење одговарајућих грађевинских радова на постојећем објекту, што значи да и за време које предстоји адаптацији односно реконструкцији објекта и за време док се оне спроводе постоји објекат гј. адаптација и реконструкција се управо врше на објекту који постоји. Такође, право је, али не и обавеза пореског обвезника да определи да ли ће свој објекат користити, да определи намену коришћења у складу са прописима, као и да у циљу привођења објекта тој одређеној намени врши одређена инвестициона улагања у суштинском или естетском смислу.

Напомињемо да се мишљење Министарства финансија Број: 011-00-00966/2015-04 од 14.09.2015. године не може применити на конкретан случај, имајући у виду да се односи на настанак пореске обавезе на објекту његовом изградњом.

Дакле, за конкретни објекат који сте купили у 2017-ој години дужни сте да утврдите порез на имовину самоопорезивањем.

2. Да ли се плаћа порез па пренос апсолутних права у случају

кад физичко лице – власник стана по основу Споразума о деоби заједничке имовине у ванбрачној заједници, пренесе свом ванбрачном партнеру право својине на 1/2 идеалног дела тог стана, уз обавезу тог лица да редовно отплаћује половину месечне рате кредита који је пословна банка одобрила физичком лицу – власнику стана за куповину предметног стана, при чему се напомиње да је стипендијалац права обезбедио учешће за кредит у износу од 20%, као и да су преносилац и стипендијалац права у периоду „мањем од годину дана“ након закључења тог споразума закључили брак?

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 413-00-00049/2018-04 од 21.3.2018. год.)

Према одредби члана 23. 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, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон), порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Према томе, кад физичко лице купи стан средствима кредита који му је одобрила пословна банка након чега по основу приватне исправе назване Споразум о деоби заједничке имовине у ванбрачној заједници, пренесе свом ванбрачном партнеру (у даљем тексту: стипендијалац права) право својине на 1/2 идеалног дела тог стана, уз обавезу стипендијалаца права да редовно отплаћује половину месечне рате кредита који је пословна банка одобрила преносиоцу права за куповину предметног стана, са пореског становишта реч је о преносу права својине на идеалном делу стана уз накнаду на који се порез на пренос апсолутних права плаћа.

На постојање пореске обавезе по наведеном основу није од утицаја чињеница да је између преносиоца и стипендијалаца права

накнадно закључен брак.

3. Да ли је привредно друштво дужно да поднесе пореску пријаву за грађевинску парцелу на којој има право својине, а која је површине мање од 10 ари, настала поделом једне парцеле (површине 3.011м²) у својини тог привредног друштва на две (површине 2.018м² и 993м²), при чему се наводи да је „новонастала“ парцела површине 993м² (према Плану детаљне регулације) делом намењена за јавну зелену површину, а делом за јавну саобраћајну површину?

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 430-00-00088/2018-04 од 1.3.2018. год.)

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

Према одредби члана 4. став 1. ЗПИ, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије:

- 1) имаалац права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) овог закона;
- 2) корисник непокретности у јавној својини из члана 2. став 1. тачка 5) овог закона;
- 3) држалац непокретности из члана 2. став 1. тач. 6) и 7) овог закона;
- 4) прималац лизинга из члана 2. став 1. тачка 8) овог закона.

Према томе, кад на земљишту у својини привредног друштва није конституисано право коришћења другог лица из члана 2. став 1. тачка 3) Закона или државина и коришћење другог лица по основу уговора о финансијском лизингу, порез на имовину плаћа се на право својине, а порески обвезник је привредно друштво као имаалац тог права – под условом да је површина тог земљишта (као физичке целине) преко 10 ари.

С тим у вези, кад је порески обвезник власник земљишта које чине две катастарске парцеле од којих је једна површине 20,18 ари, а друга површине 9,93 ари, при чему се те катастарске парцеле међусобно граниче и представљају физичку целину површине 30,11 ари, то земљиште површине 30,11 ари је предмет опорезивања порезом на имовину.

Напомињемо да накнадна парцелација земљишта које је привредно друштво купило као јединствену физичку целину не доводи до престанка пореске обавезе на земљишту које је парцелацијом формирано као катастарска парцела површине мање од 10 ари, ако то земљиште (катастарска парцела) чини физичку целину са другом катастарском парцелом (површине преко 10 ари) у својини истог привредног друштва.

Такође, на постојање предмета опорезивања порезом на имовину нису одутицаја мотиви због којих је парцелација извршена.