
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. Да ли постоји могућност да се решењем органа јединице локалне самоуправе надлежног за утврђивање, контролу и наплату пореза на имовину, обвезнику чија је непокретност оштећена у поплавама 2014. године утврди престанак обавезе плаћања пореза на имовину у износу процењене штете од поплаве за конкретну непокретност тог обвезника?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 401-00-01096/2015-04 од 23.4.2015. год.)

Закон 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) не садржи основ да се решењем органа јединице локалне самоуправе надлежног за утврђивање, контролу и наплату пореза на имовину, обвезнику чија је непокретност оштећена у поплавама 2014. године утврди престанак обавезе плаћања утврђеног пореза на имовину који није плаћен и пореза на имовину који ће бити утврђен за наредне године – у износу процењене штете од поплаве за конкретну непокретност тог обвезника.

2. Шта се сматра непокретностима које су ослобођене од плаћања пореза на имовину у складу са чланом 12. став 1. тачка 4) Закона о порезима на имовину?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00369/2015-04 од 22.4.2015. год.)

Применом одредбе члана 12. 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 имовину не плаћа се на непокретност која је од надлежног органа проглашена културним или историјским спомеником – на непокретност у целини односно на њен посебни део који служи за намене у области културе (у складу са законом којим је уређена култура), под условом да није уступљен другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

Ако сви наведени услови нису испуњени – нема основа да се применом наведене одредбе Закона оствари пореско ослобођење (на пример, за непокретност која није од надлежног органа проглашена спомеником културе, за непокретност која се не користи за обављање делатности у области културе у складу са прописима којима је уређена култура ...).

Одредбом члана 12. став 1. тачка 4) Закона прописано је да се порез на имовину не плаћа на непокретности које су од надлежног органа проглашене културним или историјским споменицима – на непокретности у целини, односно на посебне делове, који служе за ове намене.

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

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).

Одредбом члана 2. ст. 2. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11–др. закон и 99/11–др. закон, у даљем тексту: Закон о културним добрима) уређено је да културна добра, у зависности од физичких, уметничких, културних и историјских својстава, јесу: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места – непокретна културна добра, уметничко-историјска дела, архивска грађа, филмска грађа и стара и ретка књига – покретна културна добра.

Споменик културе јесте грађевинско-архитектонски објекат од посебног културног или историјског значаја, као и његова градитељска целина, објекат народног градитељства, други непокретни објекат, део објекта и целине са својствима везаним за одређену средину, дело монументалног и декоративног сликарства, вајарства, примењених уметности и техничке културе, као и друга покретна ствар у њима од посебног културног и историјског значаја (члан 19. Закона о културним добрима).

Просторно културно-историјска целина јесте урбано или рурално насеље или њихови делови, односно простор с више непокретних културних добара од посебног културног и историјског значаја (члан 20. Закона о културним добрима).

Према одредби члана 8. став 1. Закона о култури („Сл. гласник РС“, бр. 72/09), културном делатношћу, у смислу тог закона, сматрају се послови нарочито у следећим областима:

истраживање, заштита и коришћење културног наслеђа; библиотечко-информационе делатности; књига и књижевност (стваралаштво, издаваштво, књижарство, преводаштво); музика (стваралаштво, продукција и интерпретација); ликовне и примењене уметности, визуелне уметности и архитектура; сценско стваралаштво и интерпретација (драма, опера, балет и плес); кинематографија и аудио-визуелно стваралаштво; уметничка фотографија; дигитално стваралаштво и мултимедији; научноистраживачке и едукативне делатности у култури, као и остала музичка, говорна, артистичка и сценска извођења културних програма.

3. Ко је обвезник пореза на имовину када на стану, поред права својине, постоји и право закупа конституисано у корист физичког лица у складу са законом којим је уређено социјално становање, за период од три године?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00404/2015-04 од 20.4.2015. год.)

Када на стану на територији Републике Србије, поред права својине, постоји и право закупа конституисано у корист физичког лица у складу са законом којим је уређено социјално становање, за период од три године, порез на имовину за тај стан плаћа се на право закупа, а обвезник пореза на имовину јесте физичко лице – купац.

Према одредбама члана 2. став 1. тач. 1) и 2) 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 из члана 1. тачка 1) 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.

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).

Одредбом члана 4. став 1. тачка 1) Закона уређено да је обвезник пореза на имовину правно и физичко лице које је на непокретности на територији Републике Србије имаалац права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) Закона.

4. Да ли престаје пореска обавеза по основу пореза на имовину уколико је објекат руиниран, па га порески обвезник не користи?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00045/2015-04 од 14.4.2015. год.)

Према Закону 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), за објекат за који је настала обавеза по основу пореза на имовину, пореска обавеза није престала из разлога што је тај објекат руиниран, па га порески обвезник не користи. 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 је Законом уређено пореско ослобођење кад за све непокретности пореског обвезника на територији исте јединице локалне самоуправе укупна основица пореза на имовину не прелази износ од 400.000 динара.

Према одредби члана 2. став 2. Закона, непокретностима, у смислу члана 2. став 1. Закона, 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).

Порез на имовину на територији јединице локалне самоуправе не плаћа обвезник кад укупна основица за све његове непокретности на тој територији не прелази износ од 400.000 динара (члан 12. став 2. Закона).

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.

5. Да ли постоји могућност ослобођење од пореза на имовину за објекте који се налазе на клизишту, а који су због покретања клизишта оштећени?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00374/2015-04 од 14.4.2015. год.)

Законом о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон) није прописано ослобођење од пореза на имовину за објекте који се налазе на клизишту, а који су због покретања клизишта оштећени.

Међутим, ако због покретања клизишта дође до рушења објекта, од дана престанка постојања објекта престаје и пореска обавеза по основу пореза на имовину за тај објекат.

6. Утврђивање вредности објеката у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије као основице пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, али

непокретности у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00351/2015-04 од 14.4.2015. год.)

Код утврђивања вредности непокретности као основице пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, објекти из члана 7. став 4. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) опредељују се према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности. С тим у вези, објектима у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности из члана 7. став 4. тачка 2) Закона сматрају се објекти који су инвестиционо-техничком документацијом, односно другом документацијом (документ о промени намене објекта) опредељени за ту намену, у делу у коме се фактички користе као производни погони прерађивачке индустрије, независно од тога да ли их за ту намену користи обвезник пореза на имовину или закупац.

Основица пореза на имовину за предметне објекте обвезника који непокретности у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама, чини вредност објеката увећана за вредност припадајућег земљишта, при чему се наведене вредности (а самим тим и основица пореза на имовину) утврђују у зависности од начина њиховог исказивања у пословним књигама обвезника. Наиме, ако обвезник у својим пословним књигама:

– исказује посебно вредност објеката од вредности припадајућег земљишта, основицу пореза на имовину чини збир вредности објеката која је исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година) и вредности припадајућег земљишта које је процењено применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућег земљишта у зони у којој се налази то земљиште (која је утврђена актом јединице локалне самоуправе који је објављен до 30. новембра текуће године у складу са Законом);

– не исказује посебно вредност објеката од вредности припадајућег земљишта, основицу пореза на имовину чини збир вредности земљишта утврђена проценом (применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућег земљишта у зони у којој се налази то земљиште – која је утврђена актом јединице локалне самоуправе који је објављен до 30. новембра текуће године у складу са Законом) и грађевинске вредности објеката процењене од стране овлашћеног вештака грађевинске струке са стањем на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

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

- 1) корисна површина;
- 2) просечна цена квадратног метра (у даљем тексту: просечна цена) одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге и чију вредност у пословним књигама исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години (члан 7. став 1. Закона).

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

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

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

Према одредби члана 7. став 4. тачка 2) Закона, изузетно од става 3. тог члана, вредност непокретности је вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (у даљем тексту: књиговодствена вредност) у текућој години, за објекте у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности.

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

За непокретности из става 4. овог члана које обвезник у пословним књигама исказује посебно од вредности

припадајућег земљишта, осим експлоатационих поља, основицу пореза на имовину чини збир књиговодствених вредности објеката и вредности припадајућих земљишта које су процењене у складу са ставом 3. овог члана (члан 7. став 6. Закона).

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

7. а) Ко је обвезник пореза на имовину на непокретности у случају када је сопственик те непокретности малолетно физичко лице коме је решењем надлежног органа одређен старалац?

б) Ко испуњава неизмирену обавезу преминулог лица по основу пореза на имовину у случају када је наследник малолетно лице?

в) Ако се на истој адреси налази више стамбених објеката за које је обвезник пореза на имовину исто физичко лице, да ли то лице има право на порески кредит?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00073/2015-04 од 14.4.2015. год.)

а) Када се порез на имовину плаћа на право својине на непокретности обвезник пореза на имовину је ималац тог права. С тим у вези, када је сопственик те непокретности

малолетно физичко лице коме је решењем надлежног органа одређен старалац, обавеза по основу пореза на имовину утврђује се малолетном физичком лицу – као обвезнику пореза на имовину, а не његовом староцу.

Према одредбама члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон), порез на имовину из члана 1. тачка 1) тог 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.

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 3. став 2. Закона).

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 имаоца права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) Закона.

Према одредби члана 13. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02, 84/02–исправка, 23/2003–исправка, 70/03, 55/04, 61/2005, 85/05–др. закон, 62/06–др. закон, 63/06–исправка др. закона, 61/07, 20/09, 72/09–др. закон, 53/10, 101/11, 2/12–исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14 и 105/14, у даљем тексту: ЗПППА), порески обвезник може учествовати у порескоправном односу преко свог пуномоћника или законског заступника, ако тим законом није друкчије одређено.

Законски заступници физичких лица (родитељи малолетног лица, старалац пословно неспособног штићеника и др.) и правних лица (физичко лице које је као такво уписано у прописани регистар), као и пословођа предузетника и привремени старалац заоставштине, испуњавају пореске обавезе лица која заступају (члан 15. став 1. ЗПППА).

Према одредби члана 137. став 1. Породичног закона („Сл. гласник РС“, бр. 18/05, 72/11–др. закон и 6/15, у даљем тексту: Породични закон), старатељ је дужан да заступа штићеника.

Штићеник има једнаку пословну способност као дете под родитељским старањем (члан 137. став 2. Породичног закона).

Старатељ заступа штићеника једнако као што родитељ заступа дете (члан 137. став 3. Породичног закона).

б) Неизмирену обавезу преминулог лица по основу пореза на имовину испуњава наследник (што значи и када је наследник малолетно лице), у оквиру вредности наслеђене имовине и у сразмери са уделом појединог наследника, у моменту прихватања наследства. Ако имовина преминулог лица није довољна да се намири дуг по основу неплаћене обавезе пореза на имовину, ненамирени део дуга се отписује.

Према одредби члана 22. став 1. ЗПППА, пореску обавезу преминулог лица испуњавају наследници, у оквиру вредности наслеђене имовине и у сразмери са уделом појединог наследника, у моменту прихватања наследства.

Пореску обавезу пословно неспособног физичког лица или одсутног физичког лица коме се не зна пребивалиште испуњава заступник из имовине пореског обвезника (члан 22. став 3. ЗПППА).

Према одредби члана 22. став 4. ЗПППА, ако имовина лица из става 3. тог члана није довољна да се намири дуг по основу пореза и споредних пореских давања, ненамирени део дуга се отписује.

Старатељ је дужан да управља имовином штићеника коју овај није стекао радом (члан 139. став 1. Породичног закона).

в) Право на умањење утврђеног пореза на имовину остварује обвезник пореза на имовину на права на згради или стану у којем станује што подразумева да, према евиденцијама које (сагласно прописима о личној карти, односно пребивалишту) воде надлежни органи, нема пребивалиште на другој адреси.

Ако се на истој адреси налази више стамбених објеката за које је обвезник пореза на имовину исто физичко

лице, то лице право на порески кредит – умањење утврђеног пореза може остварити за један од тих објеката и то онај у коме обвезник станује.

Према одредби члана 13. став 1. Закона, утврђени порез на згради или стану у којем станује обвезник умањује се за 50%, а највише 20.000 динара.

Према одредби члана 13. став 2. Закона, ако на једној згради или стану има више обвезника, право на умањење утврђеног пореза има сваки обвезник који у тој згради или стану станује, у висини сразмерној његовом уделу у праву на тој згради или стану у односу на износ за који се порез умањује, у складу са ставом 1. тог члана.

Сагласно одредби члана 3. тачка 2) Закона о пребивалишту и боравишту грађана („Сл. гласник РС“, бр. 87/11, у даљем тексту: Закон о пребивалишту), пребивалиште је место у коме се грађанин настанио са намером да у њему стално живи, односно место у коме се налази центар његових животних активности, професионалних, економских, социјалних и других веза које доказују његову трајну повезаност с местом у коме се настанио.

Адреса становања подразумева град, општину, насељено место, улицу или трг, кућни број, спрат и број стана, у складу с прописима којима се уређује територијална организација (члан 3. тачка 4) Закона о пребивалишту).

Грађанин је дужан да надлежном органу пријави своје пребивалиште у року од осам дана од дана настајења на адреси на којој пријављује своје пребивалишта (члан 9. став 1. Закона о пребивалишту).

Пријава пребивалишта на новој адреси становања уједно значи и одјаву претходног пребивалишта на територији Републике Србије (члан 9. став 4. Закона о пребивалишту).

8. Коју пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину подноси страном правном лицу са седиштем у иностранству које је обвезник пореза на имовину у Републици Србији на право својине на непокретности, а које у Републици Србији не обавља привредну делатност и нема огранак или други организациони део?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00010/2015-04 од 14.4.2015. год.)

Обвезник пореза на имовину који не води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије, пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину подноси на Обрасцу ППИ-2 – Пореска пријава за утврђивање пореза на имовину, који је одштампан уз Правилник о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 108/13 и 118/13, у даљем тексту: Правилник) и чини његов саставни део.

С тим у вези, страном правном лицу са седиштем у иностранству које је обвезник пореза на имовину у Републици Србији на право својине на непокретности, а које у Републици Србији не обавља привредну делатност и нема огранак или други организациони део, па пословне књиге не води у складу са прописима Републике Србије, пореску пријаву подноси на Обрасцу ППИ-2.

Министарство финансија напомиње да се порез на имовину обвезнику који не води пословне књиге утврђује решењем органа јединице локалне самоуправе.

Према одредби члана 4. став 4. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон),

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 3. став 1. Правилника, 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, 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 приход 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.

Према одредби члана 10. став 1. тачка 3) Правилника, пореску пријаву на Обрасцу ППИ-2 подноси обвезник пореза на имовину који не води пословне књиге из члана 4. став 4. Закона – друго лице које не води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије.

Порез на имовину обвезнику који не води пословне књиге утврђује се решењем органа јединице локалне самоуправе, а плаћа тромесечно – у року од 45 дана од дана почетка тромесечја, на прописани уплатни рачун јавних прихода (члан 39. став 1. Закона).

Према одредби члана 4. став 3. Закона о рачуноводству („Сл. гласник РС“, бр. 62/13), одредбе овог закона односе се и на огранке и друге организационе делове страних правних лица са седиштем у иностранству, који обављају привредну делатност у Републици Србији, ако посебним прописима није друкчије уређено.

9. Шта се сматра даном стицања права својине на непокретности која је стечена по основу уговора о купопродаји, у смислу утврђивања обавеза по основу пореза на имовину?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00062/2015-04 од 30.3.2015. год.)

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.

Када је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на непокретности које је стечено по основу уговора о купопродаји, даном стицања права у смислу наведене одредбе сматра се дан закључења уговора у складу са законом којим се уређује промет непокретности.

Према одредби члана 10. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон), 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.

10. Да ли је физичко лице које је држављанин односно резидент стране државе обвезник пореза на имовину на право својине на стану у Републици Србији?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-01-00074/2015-04 од 30.3.2015. год.)

Обвезник пореза на имовину на право својине на стану у Републици Србији је ималац права својине, што значи и физичко лице које је држављанин, односно резидент стране државе.

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: 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 2. став 2. тачка 2) Закона, непокретностима се, у смислу става 1. овог члана, сматрају 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 коришћење или државину, а не на право својине (члан 2. став 3. Закона).

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) овог закона.

11. Порески третман преноса уз накнаду права својине на стану у ситуацији када је Фонд солидарне стамбене изградње 1998. године извршио пренос права својине на стану здравственој установи, а та здравствена установа предметни стан доделила у закуп физичком лицу – запосленом, а потом са закупцем закључила уговор којим му је пренела право својине на том стану

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00059/2015-04 од 30.3.2015. год.)

Пренос уз накнаду права својине на непокретности по уговору закљученом 1998. године предмет је опорезивања порезом на пренос апсолутних права, што значи да се порез по том основу плаћа приликом сваког преноса уз накнаду права својине на непокретности – осим у случајевима за које је прописано пореско ослобођење.

Према томе, ако је Фонд солидарне стамбене изградње 1998. године извршио пренос права својине на стану здравственој установи, а та здравствена установа предметни стан доделила у закуп физичком лицу – запосленом, а потом (као номинални и суштински власник стана) са закупцем

закључила уговор којим му је пренела право својине на том стану, постоје два преноса уз накнаду права својине на предметном стану који су предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права. С тим у вези, на постојање предмета опорезивања нису од утицаја наводи из захтева за мишљење да је конкретно физичко лице извршило измирење новчане обавезе здравствене установе према Фонду солидарне стамбене изградње, а да је тако плаћени износ здравствена установа физичком лицу признала на име дела откупне цене стана.

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, у даљем тексту: Закон), порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Сагласно одредби члана 25. став 1. Закона, обвезник пореза на пренос апсолутних права је продавац, односно преносилац права из члана 23. став 1. тач. 1), 2) и 4) Закона.

Лице на које је пренето апсолутно право, односно поклонодавац, који се уговором обавезао да плати порез на пренос апсолутних права, односно порез на поклон, јемчи солидарно за плаћање тог пореза (42. став 2. Закона).

ПОРЕЗ НА ДОХОДАК ГРАЂАНА

1. Утврђивање набавне цене новоизграђеног објекта за сврху одређивања капиталног добитка по основу продаје тог објекта

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-545/2013-04 од 23.4.2015. год.)

За утврђивање набавне цене непокретности – новоизграђеног објекта, за сврху одређивања капиталног добитка признају се трошкови који су у непосредној вези са изградњом тог објекта, као што су нпр. трошкови изградње новог објекта, цена по којој је обвезник стекао земљиште на коме је саграђен нови објекат који је предмет продаје, трошкови припремних радова – трошкови рушења постојећих објеката и др. С тим у вези, у наведене трошкове урачунава се и вредност земљишта на коме се налази новоизграђени објекат (са којим чини јединствену грађевинску целину), с обзиром на то да вредност земљишта,