

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

**1. Да ли основица пореза на имовину може да се умањи по основу положаја стана у објекту (на пример, сутерен), присутности и степену влаге у зидовима, висини просторија у стану, распореду простора унутар стана, чињеници да ли су инсталације водовода и грејања постављене видљиво или су укопане у зидове, присутности буке, уређености простора око зграде у којој се стан налази и сл?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00456/2014-04 од 28.5.2014. год.)*

Утврђивање пореза на имовину физичком лицу које не остварује приходе од самосталне делатности у надлежности је јединице локалне самоуправе на чијој територији је непокретност која је предмет опорезивања, а врши се применом 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), по поступку уређеном Законом о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02, 84/02–исправка, 23/03–исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05–др. закон, 62/06–др. закон, 61/07, 20/09, 72/09–др. закон, 53/10, 101/11, 2/12–исправка, 93/12, 47/13 и 108/13, у даљем тексту: ЗПППА).

Законом није прописано да се основица пореза на имовину умањује по основу положаја стана у објекту (на пример, сутерен), присутности и степену влаге у зидовима, висини просторија у стану, распореду простора унутар стана, чињеници да ли су инсталације водовода и грејања постављене видљиво или су укопане у зидове, присутности буке, уређености простора око зграде у којој се стан налази и сл.

Обвезник пореза на имовину који сматра да му порез на имовину за 2014. годину није правилно утврђен, против решења о утврђивању пореза има право жалбе Пореској управи, у року од 15 дана од дана пријема решења.

\*\*\*

Према одредби члана 4. став 4. Закона, 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.

Одредбом члана 39. став 1. Закона прописано је да се порез на имовину обвезнику који не води пословне књиге утврђује решењем органа јединице локалне самоуправе, а плаћа тромесечно – у року од 45 дана од дана почетка тромесечја, на прописани уплатни рачун јавних прихода.

Према одредби члана 2а став 1. ЗПППА, овај закон примењује се и на изворне јавне приходе јединица локалне самоуправе које те јединице утврђују, наплаћују и контролишу у

јавноправном односу, као и на споредна пореска давања по тим основама.

Код утврђивања, наплате и контроле јавних прихода и споредних пореских давања из члана 2а став 1. ЗПППА, покретања, вођења и изрицања казни у првостепеном прекршајном поступку у вези са јавним приходима из члана 2а став 1. ЗПППА, као и код подношења захтева за покретање прекршајног поступка за пореске прекршаје, надлежни орган јединице локалне самоуправе има права и обавезе које по овом закону има Пореска управа, осим права и обавеза које се односе на одлучивање по правним лековима уложеним против пореских управних аката које донесу организационе јединице Пореске управе, односно против пореских управних аката које од 1. јануара 2013. године донесу јединице локалних самоуправа у пореском поступку за изворне јавне приходе из става 1. овог члана (члан 2а став 1. тачка 4) ЗПППА).

Против пореског решења донетог у првостепеном пореском поступку допуштена је жалба (члан 34. став 3. ЗПППА).

Жалбу може поднети лице о чијим је правима или обавезама одлучено у првостепеном пореском поступку и лице које има правни интерес (члан 141. ЗПППА).

Жалба се подноси у року од 15 дана од дана пријема пореског управног акта, осим ако законом није друкчије прописано (члан 142. ЗПППА).

**2. Да ли постоји законски основ за ослобођење од пореза на имовину уколико објекат који је од надлежног органа проглашен културним или историјским спомеником или његов посебни део користи синдикат?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00460/2014-04 од 28.5.2014. год.)

Порез на имовину не плаћа се на непокретности које су од надлежног органа проглашене културним или историјским

споменицима – на непокретности у целини, односно на посебне делове непокретности, који служе за намене у области културе (у складу са прописима којима је уређена култура), а које обвезник пореза на имовину није уступио другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

Међутим, ако се објекат који је од надлежног органа проглашен културним или историјским спомеником или његов посебни део, не користи за намене у области културе, (на пример, за рад синдиката као организације запослених) или је уступљен другом лицу уз накнаду на период који у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана, нема законског основа да се за тај објекат, односно за његов посебни део, оствари право на пореско ослобођење применом 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон).

\*\*\*

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.

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 (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).

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



истраживање, заштита и коришћење културног наслеђа; библиотечко-информационе делатности; књига и књижевност (стваралаштво, издаваштво, књижарство, преводилаштво); музика (стваралаштво, продукција, 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; остала музичка, говорна, артистичка и сценска извођења културних програма.

Према одредби члана 2. став 2. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11–др. закон, 52/11–др. закон и 99/11–др. закон), културна добра, у зависности од физичких, уметничких, културних и историјских својстава, јесу: споменици културе, просторне 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.

Одредбом члана 19. Закона о културним добрима прописано је да је споменик културе 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.

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).

Одредбом члана 6. Закона о раду („Сл. гласник РС“, бр. 24/05, 61/05, 54/09 и 32/13) прописано је да се синдикатом сматра

самостална, демократска и независна организација запослених у коју се они добровољно удружују ради заступања, представљања, унапређења и заштите својих професионалних, радних, економских, социјалних, културних и других појединачних и колективних интереса.

Према члану 5. Закона о раду, запослени јесте физичко лице које је у радном односу код послодавца, а послодавац, у смислу овог закона, јесте домаће, односно страно правно или физичко лице које запошљава, односно радно ангажује, једно или више лице.

**3. Да ли постоји законски основ да се умањи вредност непокретности која чини основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, из разлога што на земљишту које је предмет опорезивања није могућа изградња новог објекта, с обзиром да се на том земљишту налази објекат који је културно добро – споменик културе, као и основ за умањење вредности објекта као предмета опорезивања – који је споменик културе, а користи се за становање, из разлога што је забрањена промена његове спратности и било каква грађевинска интервенција у смислу његове доградње, надградње и преградње?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00129/2014-04 од 28.5.2014. год.)

Законом 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 и 57/12–УС, у даљем тексту: ЗПИ), који се примењивао на утврђивање пореза на имовину за 2013. годину, као корективни елемент на основу кога се утврђивала вредност непокретности која је чинила основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, није било прописано умањење вредности земљишта из разлога што на њему није могућа изградња новог објекта (с обзиром да се на том земљишту налази објекат који представља културно добро – споменик културе), као ни умањење вредности

објекта као предмета опорезивања, који је културно добро – споменик културе, а који се користи за становање, из разлога што је забрањена промена његове спратности и било каква грађевинска интервенција у смислу његове доградње, надградње и преградње.

Такође, ни 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), који је у примени од 1. јануара 2014. године, не садржи основ да се умањи вредност непокретности која чини основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге, из разлога што на земљишту које је предмет опорезивања није могућа изградња новог објекта, с обзиром да се на том земљишту налази објекат који је културно добро – споменик културе, као ни основ за умањење вредности објекта као предмета опорезивања – који је споменик културе, а користи се за становање, из разлога што је забрањена промена његове спратности и било каква грађевинска интервенција у смислу његове доградње, надградње и преградње.

Министарство финансија напомиње да је за давање мишљења о примени 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 и 98/13–УС) надлежно Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

#### **4. Порески третман преноса непокретности – објеката Републици Србији у јавну својину који врши привредно друштво по основу правног посла – уговора о вансудском поравнању, на име финансирања изградње тих објеката од стране Републике Србије**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00116/2013-04 од 23.5.2014. год.)

Када привредно друштво по основу правног посла – уговора о вансудском поравнању пренесе непокретности – објекте

Републици Србији у јавну својину, при чему се пренос врши на име финансирања изградње тих објеката од стране Републике Србије (односно њеног правног претходника), са пореског становишта тај пренос сматра се преносом уз накнаду који је предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права (имајући у виду да се по економској суштини пренос врши уз накнаду коју чини извршено финансирање изградње објеката).

Обвезник пореза на пренос апсолутних права по наведеном основу је привредно друштво (као преносилац права), а не Република Србија. Стога нема законског основа да се у том случају, применом одредбе члана 31. став 1. тачка 13) 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 пореско ослобођење. Наиме, применом одредбе члана 31. став 1. тачка 13) Закона порез на пренос апсолутних права се не плаћа када је Република Србија порески обвезник. Међутим, када се Република Србија, као стицалац непокретности, вансудским поравнањем које је правни основ конкретног преноса права својине, обавезе да плати порез на пренос апсолутних права – иако по Закону није порески обвезник, Република Србија не постаје порески обвезник, већ постаје солидарни јемац за измирење пореске обавезе утврђене пореском обвезнику.

\*\*\*

Према одредбама члана 23. став 1. тачка 1) и члана 24а тачка 1) Закона, порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности на који се не плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност.

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.

Одредбом члана 31. став 1. тачка 13) Закона уређено је да се порез на пренос апсолутних права не плаћа када је порески обвезник Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Према одредби члана 42. став 2. Закона, лице на које је пренето апсолутно право које се уговором обавезало да плати порез на пренос апсолутних права, јемчи солидарно за плаћање тог пореза.

#### **5. Порески третман преноса уз накнаду права својине на неизграђеном грађевинском земљишту који врши јединица локалне самоуправе**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00701/2014-04 од 19.5.2014. год.)*

Пренос уз накнаду права својине на непокретности по основу уговора закљученог пре 30. маја 2013. године, предмет је опорезивања порезом на пренос апсолутних права – ако се на тај пренос не плаћа порез на додату вредност.

Пренос уз накнаду права својине на земљишту, што подразумева и отуђење права градске својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду, по основу уговора закљученог пре 30. маја 2013. године, предмет је опорезивања порезом на пренос апсолутних права, а порески обвезник је продавац, односно преносилац права.

С тим у вези, ако јавно предузеће пренесе уз накнаду другом лицу (по основу уговора закљученог са тим лицем) неизграђено грађевинско земљиште на коме то јавно предузеће има право својине и које чини његову имовину, порез на пренос апсолутних права се плаћа, а порески обвезник је јавно предузеће.

Ако јединица локалне самоуправе (општина, град, односно град Београд) уз накнаду пренесе другом лицу (по основу уговора

закљученог са тим лицем) неизграђено грађевинско земљиште у својини те јединице локалне самоуправе (градска, односно општинска својина), на тај пренос се порез на пренос апсолутних права не плаћа применом одредбе члана 31. став 1. тачка 13) Закона.

Такође, ако је јединица локалне самоуправе, у складу са Законом 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 и 98/13–УС, у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи), овластила друго лице да, у име и за рачун те јединице локалне самоуправе, а по претходно донетом решењу од стране јединице локалне самоуправе, закључи уговор о преносу права својине на неизграђеном грађевинском земљишту, при чему накнада остварена тим преносом припада јединици локалне самоуправе, на тај пренос не плаћа се порез на пренос апсолутних права применом одредбе члана 31. став 1. тачка 13) Закона.

\*\*\*

Одредбом 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на пренос апсолутних права плаћа код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Према одредби члана 24а став 1. Закона, која је била у примени закључно са 29. мајем 2013. године, преносом уз накнаду у смислу Закона, није се сматрао пренос апсолутних права на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност.

Одредбом члана 25. став 2. тачка 2) Закона о порезу на додату вредност („Сл. гласник РС“, бр. 84/04, 86/04–исправка, 61/05, 61/07, 93/12 и 108/13) прописано је да се ПДВ не плаћа на промет земљишта (пољопривредног, шумског, грађевинског, изграђеног или неизграђеног), као и на давање у закуп тог земљишта.

Према одредби члана 5. став 1. тач. 4) и 5) Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“, бр. 119/12 и 116/13—др. пропис, у даљем тексту: ЗОЈП), акт о оснивању јавног предузећа (у даљем тексту: оснивачки акт) садржи одредбе о правима, обавезама и одговорностима оснивача према јавном предузећу и јавног предузећа према оснивачу; као и о располагању (отуђење и прибављање) стварима у јавној својини која су пренета у својину јавног предузећа у складу са законом.

Одредбом члана 9. став 1. ЗОЈП прописано је да јавно предузеће има своју имовину којом управља и располаже у складу са законом, оснивачким актом и уговором.

Имовину јавног предузећа чине право својине на покретним и непокретним стварима, новчана средства и хартије од вредности и друга имовинска права, која су пренета у својину јавног предузећа у складу са законом, укључујући и право коришћења на стварима у јавној својини (члан 9. став 2. ЗОЈП).

Одредбом члана 44. став 1. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11 и 88/13) прописано је да се право својине на грађевинском земљишту у јавној својини може улагати у капитал јавног предузећа и друштва капитала, у складу са законом којим се уређује грађевинско земљиште.

Према одредби члана 91. Закона о планирању и изградњи, ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, Република Србија, аутономна покрајина, општина, град, односно град Београд, може да оснује привредно друштво, јавно предузеће, односно другу организацију или да вршење ових послова обезбеди на други начин, у складу са законом, односно статутом. Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта обухвата припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта, уређивање грађевинског земљишта, старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу грађевинског земљишта, као и обављање других послова у складу са законом и другим прописима.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити или дати у закуп у складу са овим законом (члан 97. став 1. Закона о планирању и изградњи).

О отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по спроведеном поступку јавног надметања, прикупљања понуда или непосредне погодбе, надлежни орган доноси решење о отуђењу грађевинског земљишта или решење о давању грађевинског земљишта у закуп, које се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда (члан 97. став 4. Закона о планирању и изградњи).

По коначности решења из става 4. овог члана закључује се уговор између јединице локалне самоуправе, аутономне покрајине, односно Републике Србије, односно привредног друштва, јавног предузећа или друге организације из члана 91. овог закона и лица коме се земљиште отуђује или даје у закуп, у року од 30 дана од дана коначности решења о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта (члан 97. став 7. Закона о планирању и изградњи).

#### **6. Утврђивање пореза на имовину за 2014. годину физичком лицу које не остварује приходе од самосталне делатности**

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 413-00-00145/2014-04 од 19.5.2014. год.)

Утврђивање пореза на имовину физичком лицу које не остварује приходе од самосталне делатности у надлежности је јединице локалне самоуправе на чијој територији је непокретност која је предмет опорезивања, а врши се применом Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС и 47/13, у даљем тексту: Закон) и подзаконских аката које доносе јединице локалне самоуправе у складу са Законом, по поступку уређеном Законом о пореском поступку и пореској



администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02, 84/02–исправка, 23/03–исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05–др. закон, 62/06–др. закон, 61/07, 20/09, 72/09–др. закон, 53/10, 101/11, 2/12–исправка, 93/12, 47/13 и 108/13, у даљем тексту: ЗПППА).

Законом о изменама и допунама Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 47/13) измењене су одредбе закона који уређује опорезивање имовине, између осталог, у делу који уређује основицу пореза на имовину, са применом почев од утврђивања пореза на имовину за 2014. годину. С тим у вези, нема основа да се, са становишта поређења износа пореске обавезе за 2014. годину са износом пореске обавезе за исту непокретност истог обвезника за 2013. годину, доводи у питање правилност и тачност утврђеног пореза на имовину за 2014. годину.

Међутим, ако обвезник сматра да му порез на имовину за 2014. годину није правилно утврђен, против решења о утврђивању пореза има право жалбе Пореској управи, у року од 15 дана од дана пријема решења.

\*\*\*

Према одредби члана 4. став 4. Закона, 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.

Одредбом члана 39. став 1. Закона прописано је да се порез на имовину обвезнику који не води пословне књиге утврђује

решењем органа јединице локалне самоуправе, а плаћа тромесечно – у року од 45 дана од дана почетка тромесечја, на прописани уплатни рачун јавних прихода.

Према одредби члана 2а став 1. ЗПППА, тај закон примењује се и на изворне јавне приходе јединица локалне самоуправе које те јединице утврђују, наплаћују и контролишу у јавноправном односу, као и на споредна пореска давања по тим основама.

Код утврђивања, наплате и контроле јавних прихода и споредних пореских давања из члана 2а став 1. ЗПППА, покретања, вођења и изрицања казни у првостепеном прекршајном поступку у вези са јавним приходима из члана 2а став 1. ЗПППА, као и код подношења захтева за покретање прекршајног поступка за пореске прекршаје, надлежни орган јединице локалне самоуправе има права и обавезе које по овом закону има Пореска управа, осим права и обавеза које се односе на одлучивање по правним лековима уложеним против пореских управних аката које донесу организационе јединице Пореске управе, односно против пореских управних аката које од 1. јануара 2013. године донесу јединице локалних самоуправа у пореском поступку за изворне јавне приходе из става 1. овог члана (члан 2а став 1. тачка 4) ЗПППА).

Против пореског решења донетог у првостепеном пореском поступку допуштена је жалба (члан 34. став 3. ЗПППА).

Жалбу може поднети лице о чијим је правима или обавезама одлучено у првостепеном пореском поступку и лице које има правни интерес (члан 141. ЗПППА).

Жалба се подноси у року од 15 дана од дана пријема пореског управног акта, осим ако законом није друкчије прописано (члан 142. ЗПППА).

## **7. Шта представља основицу пореза на имовину за 2014. годину за непокретност обвезника који не води пословне књиге у јединици**

**локалне самоуправе која није донела и објавила акт о зонама до 30. новембра 2013. године?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00470/2014-04 од 19.5.2014. год.)

Пореска основица уређује се пореским законом. 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон) уређена је основица пореза на имовину, што подразумева и у случају када јединица локалне самоуправе није најкасније до 30. новембра године која претходи години за коју се утврђује порез (у даљем тексту: текућа година) објавила акте за чије доношење и објављивање у том року је овлашћена и дужна према Закону (акт о одређивању зона и најопремљеније зоне, акт о просечним ценама квадратног метра одговарајућих непокретности ...). С тим у вези, основица пореза на имовину за 2014. годину за непокретност обвезника који не води пословне књиге у јединици локалне самоуправе која, у складу са Законом, није одредила зоне, једнака је основици пореза на имовину за 2013. годину те, односно друге одговарајуће непокретности обвезника који не води пословне књиге, за одговарајућу површину.

Доношење одлуке о зонама у складу са Законом подразумева да је надлежни орган јединице локалне самоуправе својим актом, као делове своје територије, одредио најмање две зоне и међу њима зону која је најопремљенија, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу (уз могућност да се зоне одвојено одреде за насеља према врсти насеља (село, град) и изван насеља, или јединствено за насеља и изван насеља) и да је та одлука објављена на начин на који се објављују општи акти јединице локалне самоуправе до 30. новембра текуће године (у конкретном случају, за потребе

утврђивања пореза на имовину за 2014. годину – до 30. новембра 2013. године). Дакле, реч је о условима који морају бити кумулативно испуњени.

Примера ради, ако је надлежни орган јединице локалне самоуправе својим актом, као делове своје територије, одредио пет зона са назнаком најопремљеније зоне, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу, али је та одлука објављена 3. децембра 2013. године, основица пореза на имовину за 2014. годину за непокретност обвезника који не води пословне књиге у тој јединици локалне самоуправе једнака је основици пореза на имовину за 2013. годину те, односно друге одговарајуће непокретности обвезника који не води пословне књиге, за одговарајућу површину.

\*\*\*

Према одредби члана 36. став 1. тачка 2) 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 одлуку којом су одредиле зоне, са назнаком зона које се сматрају најопремљенијим, на својој територији.

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.

Одредбом члана 6. став 3. Закона прописано је да зоне из става 1. тачка 2) овог члана представљају делове територије

јединице локалне самоуправе које надлежни орган јединице локалне самоуправе одлуком може одредити одвојено за насеља према врсти насеља (село, град) и изван насеља или јединствено за насеља и изван насеља, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу (у даљем тексту: зоне).

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

Основица пореза на имовину за непокретност обвезника који не води пословне књиге у јединици локалне самоуправе која у складу са овим законом није одредила зоне једнака је основици пореза на имовину за текућу годину те, односно друге одговарајуће непокретности обвезника који не води пословне књиге, за одговарајућу површину (члан 6. став 9. Закона).

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).

#### **8. Кома се подноси пореска пријава за утврђивање пореза на имовину на непокретност?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00130/2014-04 од 19.5.2014. год.)

Пореска пријава за утврђивање пореза на имовину подноси се органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази непокретност која је предмет опорезивања, независно од врсте те непокретности.

\*\*\*

Према одредби члана 34 став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–УС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/0, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС и 47/13, у даљем тексту: Закон), за имовину коју стекне, започне или престане да користи у току године, или му по другом основу настане или престане пореска обавеза, обвезник пореза на имовину подноси пореску пријаву у року од 30 дана од дана настанка такве промене.

За имовину за коју је поднео пореску пријаву у складу са ставом 1. овог члана, обвезник који води пословне књиге дужан је да до 31. марта сваке пореске године поднесе пореску пријаву са утврђеним порезом за ту годину (члан 34 став 2. Закона).

Пореска пријава из овог члана подноси се органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се непокретност налази (члан 34 став 8. Закона).

#### **9. Третман раскида уговора о купопродаји непокретности са становишта пореза на пренос апсолутних права**

(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 413-00-00137/2013-04 од 19.5.2014. год.)

Када уговор о купопродаји стана није у претежном делу извршен (нпр. у случају када није дошло до предаје стана купцу, тј. када купац није ступио у посед стана), на пренос права својине на стану по основу уговора којим се раскида тај уговорни однос не настаје обавеза плаћања пореза на пренос апсолутних права.

Међутим, када су права и обавезе уговорних страна из уговора о купопродаји стана у претежном делу извршене, уговор о раскиду тог уговора, са пореског становишта, представља закључење „новог“ правног посла којим се врши „нови“ пренос права својине на предметном стану, у коме су уговорне стране

промениле своје улоге (продавац је постао купац, а купац је постао продавац), који је предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права.

\*\*\*

Према одредби члана 23. став 1. тачка 1) Закона, порез на пренос апсолутних права плаћа се код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Од опорезивања порезом на пренос апсолутног 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).

Према одредби члана 131. Закона о облигационим односима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89–УС и 57/89 и „Сл. лист СРЈ“, бр. 31/93, 22/99–др. пропис, 23/99–исправка, 35/99–др. пропис и 44/99–др. пропис), уговор се не може раскинути због неиспуњења незнатног дела обавезе.

#### **10. Да ли је Национална служба за запошљавање обвезник пореза на имовину за 2014. годину на непокретности које користи, а које нису у јавној својини?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00474/2014-04 од 15.5.2014. год.)

1. Национална служба за запошљавање обвезник је пореза на имовину на непокретности на територији Републике Србије на којој је ималац права својине под условом да на тој непокретности, поред права својине, не 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).

Национална служба за запошљавање обвезник је пореза на имовину на непокретности на територији Републике Србије на којој није ималац права својине – ако је на тој непокретности ималац права, корисник или држалац из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона.

\*\*\*

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.

2. Имајући у виду да је Национална служба за запошљавање у Списку корисника јавних средстава – I Корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора – Корисници средстава за обавезно социјално осигурање, разврстана у тип КЈС 5, Национална служба за запошљавање, као обвезник пореза на имовину на непокретности у јавној својини које користи, има право на ослобођење од пореза на имовину за 2014. годину, применом члана 12. став 1. тачка 1) Закона.

Међутим, нема законског основа да Национална служба за запошљавање, као обвезник пореза на имовину, применом одредбе члана 12. став 1. тачка 1) Закона, оствари право на пореско ослобођење на непокретности које користи, а које нису у јавној својини.

\*\*\*

Порез на имовину не плаћа се на непокретности у јавној својини које користе директни и индиректни корисници буџетских

средстава, корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора, према прописима којима се уређује буџетски систем, осим јавних предузећа (члан 12. став 1. тачка 1) Закона).

Одредбом члана 8. став 1. Закона о буџетском систему („Сл. гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13—исправка и 108/13) прописано је да министар посебним актом, на основу предлога Управе за трезор, утврђује списак корисника јавних средстава, у оквиру којег се посебно евидентирају директни и индиректни корисници средстава буџета Републике Србије, односно буџета локалне власти, корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање, јавне агенције, организације на које се примењују прописи о јавним агенцијама или су контролисане од стране државе, као и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора (у даљем тексту: корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора), на основу података Агенције за привредне регистре, односно одговарајућег регистра, као и корисници јавних средстава који нису укључени у систем консолидованог рачуна трезора, а припадају јавном сектору.

Правилником о Списку корисника јавних средстава („Сл. гласник РС“, бр. 120/13), у Списак корисника јавних средстава у део I Корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора – део Корисници средстава за обавезно социјално осигурање укључени су, између осталих, Национална служба за запошљавање – филијала Београд, Национална служба за запошљавање – активне мере за запошљавање Крагујевац, Национална служба за запошљавање – филијала Крагујевац, Национална служба за запошљавање – филијала Чачак, Национална служба за запошљавање – филијала Крагујевац, Национална служба за запошљавање – филијала

Краљево, Национална служба за запошљавање – филијала Крушевац, Национална служба за запошљавање – филијала Лесковац, Национална служба за запошљавање – филијала Лозница, Национална служба за запошљавање – филијала Ниш, Национална служба за запошљавање – филијала Нови Пазар, Национална служба за запошљавање – филијала Пирот, Национална служба за запошљавање – филијала Пожаревац, Национална служба за запошљавање – филијала Пријеполје, Национална служба за запошљавање – филијала Прокупље, Национална служба за запошљавање – филијала Смедерево, Национална служба за запошљавање – филијала Јагодина, Национална служба за запошљавање – филијала Шабац, Национална служба за запошљавање – филијала Ужице, Национална служба за запошљавање – филијала Ваљево, Национална служба за запошљавање – филијала Врање, Национална служба за запошљавање – филијала Гњилане, Национална служба за запошљавање – филијала Зајечар, Национална служба за запошљавање – филијала Бор, Национална служба за запошљавање – филијала Кикинда, Национална служба за запошљавање – филијала Нови Сад, Национална служба за запошљавање – филијала Панчево, Национална служба за запошљавање – филијала Сомбор, Национална служба за запошљавање – филијала Сремска Митровица, Национална служба за запошљавање – филијала Суботица, Национална служба за запошљавање – филијала Вршац, Национална служба за запошљавање – филијала Зрењанин и Национална служба за запошљавање – филијала Косовска Митровица.

**11. а) Да ли је обвезник пореза на имовину дужан да органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се непокретност**

**налази поднесе пореску пријаву и за имовину за коју испуњава услове за пореско ослобођење?****б) Да ли су цркве и верске заједнице обвезник пореза на имовину?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00449/2014-04 од 5.5.2014. год.)

а) Обвезник пореза на имовину је лице које је ималац права својине на непокретности на територији Републике Србије на којој, поред права својине не 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).

Када на непокретности на територији Републике Србије, поред права својине, постоји и право, коришћење или државина из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона, порез на имовину плаћа се на то право, државину или коришћење, а обвезник је ималац тог права, корисник или држалац, а не власник непокретности.

Обвезник пореза на имовину (па и црква као обвезник) дужан је да органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се непокретност налази поднесе пореску пријаву у складу са чланом 34. Закона, што значи и за имовину за коју испуњава услове за пореско ослобођење.

\*\*\*

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 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.

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) имаоца 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 одредби члана 34. став 1. Закона, за имовину коју стекне, започне или престане да користи у току године, или му по другом основу настане или престане пореска обавеза, обвезник пореза на имовину подноси пореску пријаву у року од 30 дана од дана настанка такве промене.

За имовину за коју је поднео пореску пријаву у складу са ставом 1. овог члана, обвезник који води пословне књиге дужан је да до 31. марта сваке пореске године поднесе пореску пријаву са утврђеним порезом за ту годину (члан 34. став 2. Закона).

За имовину за коју је поднео пореску пријаву у складу са ставом 1. овог члана, обвезник који не води пословне књиге дужан је да поднесе пореску пријаву до 31. јануара пореске године – ако је на тој имовини дошло до промена од утицаја на висину пореске обавезе о којима нису садржани подаци у поднетој пријави (члан 34. став 3. Закона).

Пореска пријава из овог члана подноси се и за имовину за коју обвезник испуњава услове за пореско ослобођење (члан 34. став 7. Закона).

Пореска пријава из овог члана подноси се органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се непокретност налази (члан 34. став 8. Закона).

б) Када је црква обвезник пореза на имовину дужна је да тај порез плаћа, осим у случајевима за које је чланом 12. 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) прописано право на пореско ослобођење.

Сагласно одредби члана 12. став 1. тачка 3), у вези са ст. 3. и 4. Закона, порез на имовину не плаћа се на непокретности у својини традиционалних цркава и верских заједница и других цркава и верских заједница регистрованих у складу са законом којим се уређује правни положај цркава и верских заједница, које су намењене и искључиво се користе за обављање богослужбене делатности, под условом да нису уступљене другом лицу уз накнаду, при чему то уступање у току 12 месеци (непрекидно или са прекидима) траје дуже од 183 дана.

С тим у вези, нема законског основа да се оствари право на пореско ослобођење из члана 12. став 1. тачка 3) Закона када за то

нису испуњени прописани услови (на пример, за пољопривредно земљиште, за станове у којима станују свештеници, за административно-управне зграде, за зграду школе, за зграду факултета, за зграду интерната у коме станују студенти ... из разлога што су те непокретности у својини традиционалних цркава и верских заједница, односно других цркава и верских заједница регистрованих у складу са законом којим се уређује правни положај цркава и верских заједница).

Ако нема основа да црква или верска заједница оствари право на пореско ослобођење применом члана 12. став 1. тачка 3) Закона, то право може остварити по другом основу из члана 12. Закона ако су за то испуњени прописани услови (на пример, применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона – за непокретност која је од надлежног органа проглашена културним или историјским спомеником, за део који служи за ове намене, под условом да није уступљена другом лицу ради остваривања прихода на период који у току 12 месеци траје дуже од 183 дана).

\*\*\*

Одредбом члана 12. став 1. тачка 3) Закона прописано је да се порез на имовину не плаћа на права на непокретности из члана 2. Закона у својини традиционалних цркава и верских заједница и других цркава и верских заједница регистрованих у складу са законом којим се уређује правни положај цркава и верских заједница, које су намењене и искључиво се користе за обављање богослужбене делатности.

Према одредбама члана 12. став 3. Закона, одредбе члана 12. става 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 става 3. тог 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).

Према одредбама члана 10. Закона о црквама и верским заједницама („Сл. гласник РС“, бр. 36/06), традиционалне цркве су оне које у Србији имају вишевековни историјски континуитет и чији је правни субјективитет стечен на основу посебних закона, и то: Српска Православна Црква, Римокатоличка Црква, Словачка Евангеличка Црква а.в, Реформатска Хришћанска Црква и Евангеличка Хришћанска Црква а.в, а традиционалне верске заједнице су оне које у Србији имају вишевековни историјски континуитет и чији је правни субјективитет стечен на основу посебних закона, и то: Исламска верска заједница и Јеврејска верска заједница.

**12. Утврђивање основице пореза на имовину за 2014. годину за обвезника који води пословне књиге и који вредност непокретности у пословним књигама исказује по методу фер вредности, као и за обвезника који вредност непокретности у пословним књигама не исказује по методу фер вредности**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-01-00200/2014-04 од 5.5.2014. год.)

Када обвезник пореза на имовину који води пословне књиге вредност непокретности 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 за те непокретности је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у 2013. години, што значи да се за те непокретности пореска основица не утврђује применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама (у даљем тексту: просечна цена).



Применом просечних цена утврђује се основица пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, а који вредност непокретности у тим књигама не исказује по методу фер вредности, осим у случају из члана 7. ст. 4. до 10. и члана 7а Закона о порезима на имовину („Сл. гласник СР“, 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). Утврђивање просечних цена у складу са чл. 5. до 7. Закона у надлежности је јединица локалне самоуправе.

Имајући у виду да су јединице локалне самоуправе надлежне и за утврђивање зона и стопа пореза на имовину, прописивањем тих елемената јединице локалне самоуправе овлашћене су да одреде оптимално оптерећење по основу пореза на имовину.

\*\*\*

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 тог закона, а најкасније до 30. новембра 2013. године, за потребе утврђивања пореза на имовину за 2014. годину у складу са тим законом објаве:

- 1) одлуку о стопама пореза на имовину;
- 2) одлуку којом су одредиле зоне, са назнаком 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.

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 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. тог члана чини:

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

Вредност непокретности из става 2. тог 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. 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.

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).

**13. а) Када су предмет опорезивања порезом на имовину право својине на земљишту површине преко 10 ари и право својине на објекту изграђеном на том земљишту, па се оствари право на пореско ослобођење за површину земљишта под тим објектом, тако да је разлика између укупне површине земљишта и површине земљишта под објектом мања од 10 ари, шта је у том случају предмет опорезивања?**

**б) Ко је обвезник пореза на доходак грађана на приходе од пољопривреде и шумарства и да ли физичко лице које је обвезник тог пореза плаћа порез на имовину на објекте за примарну пољопривредну производњу?**

**в) Када основицу пореза на имовину обвезника који води пословне књиге чини фер вредност непокретности, да ли обвезник уз пореску пријаву доставља доказе о утврђеној пореској основици?**

**г) Шта се сматра складишним објектима обвезника и шта чини основицу пореза на имовину за те непокретности?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00096/2014-04 од 5.5.2014. год.)

а) Када је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на земљишту површине преко 10 ари и право својине на објекту изграђеном на том земљишту, па се у складу са чланом 12. став 1. тачка 8) и ст. 3, 4. и 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) оствари право на пореско ослобођење за површину земљишта под тим објектом, тако да је разлика између укупне површине земљишта и површине земљишта под објектом мања од

10 ари, предмет опорезивања порезом на имовину су и објекат и земљиште.

Примера ради, када је површина земљишта у својини пореског обвезника 11 ари, то земљиште је предмет опорезивања. Када је на том земљишту изграђен објекат на који се порез на имовину плаћа, при чему је површина земљишта под објектом 125 m<sup>2</sup>, па се у складу са Законом оствари право на пореско ослобођење за ту површину земљишта, порез на имовину плаћа се и на објекат и на земљиште.

\*\*\*

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

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 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 (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),

б) Обвезник пореза на доходак грађана на приходе од пољопривреде и шумарства је физичко лице које по том основу оствари приход, независно од тога да ли је извршило регистрацију пољопривредног газдинства, да ли је обвезник пореза на додату

вредност, да ли има пореску обавезу или је ослобођено плаћања пореза по том основу, као и физичко лице (предузетник) које је носилац породичног пољопривредног газдинства уписано у регистар пољопривредних газдинстава у складу са прописима који уређују ту област и које води пословне књиге по систему простог, односно двојног књиговодства.

\*\*\*

Порез на доходак грађана, према одредби члана 1. став 1. и члана 2. став 1. 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: ЗПДГ), плаћају физичка лица која остварују доходак, на приходе из свих извора, осим оних који су посебно изузети ЗПДГ-ом.

Одредбом члана 32. став 1. ЗПДГ прописано је да је обвезник пореза на приходе од самосталне делатности физичко лице које остварује приходе обављањем делатности из члана 31. тог закона и свако друго физичко лице које је обвезник пореза на додату вредност у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност (у даљем тексту: предузетник).

Обвезник пореза по основу прихода од пољопривреде и шумарства – предузетник је физичко лице – носилац породичног пољопривредног газдинства уписано у регистар пољопривредних газдинстава у складу са прописима који уређују ту област и које води пословне књиге у складу са чланом 43. став 2. ЗПДГ (члан 32. став 2. ЗПДГ).

Одредбом члана 85. став 1. тачка 16) ЗПДГ прописано је да се осталим приходима у смислу тог закона сматрају и сви други приходи који нису опорезовани по другом основу или нису изузети од опорезивања или ослобођени плаћања пореза по том закону, осим прихода од продаје пољопривредних и шумских производа, односно плодова и лековитог биља које остваре физичка лица:

- (1) носиоци пољопривредног газдинства;
- (2) која доприносе за обавезно социјално осигурање плаћају по решењу у складу са законом којим се уређују доприноси за обавезно социјално осигурање;
- (3) корисници пољопривредне пензије.

Према одредби члана 85. став 2. ЗПДГ, обвезник пореза на друге приходе је физичко лице које оствари приходе из става 1. овог члана.

Сагласно ставу 5. тог члана, опорезиви приход из става 1. тачка 16) тог члана, који физичко лице оствари од продаје пољопривредних и шумских производа, односно плодова и лековитог биља, чини бруто приход умањен за нормиране трошкове у висини од 90%.

- Свако физичко лице које је обвезник пореза на доходак грађана на приходе од пољопривреде и шумарства, применом члана 12. став 1. тачка 10) и ст. 3. и 4. Закона, не плаћа порез на имовину на објекте који су намењени и користе се искључиво за примарну пољопривредну производњу у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште (на објекте за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке...), под условом да ти објекти нису уступљени другом лицу уз накнаду, на период који у току дванаест месеци, непрекидно или са прекидима, траје дуже од 183 дана.

\*\*\*

Према одредби члана 12. став 1. тачка 10) Закона, порез на имовину не плаћа се на објекте обвезника пореза на доходак грађана на приходе од пољопривреде и шумарства, односно обвезника коме је пољопривреда претежна регистрована делатност, који су намењени и користе се искључиво за примарну

пољопривредну производњу, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

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).

Према одредби члана 26. став 2. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 65/08 и 41/09), објекти који се користе за примарну пољопривредну производњу, односно који су у функцији примарне пољопривредне производње у смислу става 1. тач. 1) и 2) тог члана су објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба (у даљем тексту: пољопривредни објекти).

в) Када основицу пореза на имовину обвезника који води пословне књиге чини фер вредност непокретности у складу са чланом 7. став 1. Закона, обвезник уз пореску пријаву не доставља доказе о утврђеној пореској основици, већ те доказе доставља на позив органа јединице локалне самоуправе надлежног за утврђивање пореза на имовину.

г) Код утврђивања вредности непокретности као основице пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, објекти из члана 7. став 4. Закона 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.

У том смислу, по мишљењу Министарства финансија, складишним објектима сматрају се и објекти обвезника пореза на имовину – привредног друштва чија је претежна регистрована делатност, према Класификацији делатности која је саставни део Уредбе о класификацији делатности („Сл. гласник РС“, бр. 54/10), разврстана у Сектор Ц – Прерађивачка индустрија, који су инвестиционо-техничком документацијом намењени за складиштење (на пример, магацини у којима складишти – чува репроматеријал) у делу у којем се фактички користе за складиштење.

\*\*\*

Одредбом члана 7. став 4. тачка 8) 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, за 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).

**14. Да ли има законског основа да се применом члана 12. став 1. тачка 4) Закона о порезима на имовину оствари право на ослобођење од пореза на имовину за зграду – културно добро, које је саставни део просторно-историјске целине, а која се користи као пословна зграда пореског обвезника – привредног друштва?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00132/2014-04 од 5.5.2014. год.)

Нема законског основа да се применом 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 и 47/13, у даљем тексту: Закон) оствари право на ослобођење од пореза на имовину за зграду – културно добро које је саставни део просторно-историјске целине у Земуну, а која се користи као пословна зграда пореског обвезника – специјализованог предузећа за физичко и техничко обезбеђење и противпожарну заштиту имовине и лица.

\*\*\*

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.

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 (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 3. Закона).

Одредбом члана 8. став 1. Закона о култури („Сл. гласник РС“, бр. 72/09) прописано је да се културном делатношћу, у смислу тог закона, сматрају послови нарочито у следећим областима: истраживање, заштита и коришћење културног наслеђа; библиотечко-информационе делатности; књига и књижевност (стваралаштво, издаваштво, књижарство, преводаштво); музика (стваралаштво, продукција, 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; остала музичка, говорна, артистичка и сценска извођења културних програма.

Према одредби члана 2. став 2. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11–др. закон, 52/11–др. закон и 99/11–др. закон, у даљем тексту: Закон о културним добрима), културна добра, у зависности од физичких, уметничких, културних и историјских својстава, јесу: споменици културе, просторне 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.

Одредбом члана 19. Закона о културним добрима прописано је да је споменик културе 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.

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).

**15. Како се утврђује основица пореза на имовину за 2014. годину за непокретност за коју је обвезнику пореза на имовину – привредном друштву пореска обавеза настала у току 2014. године?**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00133/2014-04 од 5.5.2014. год.)

Основица пореза на имовину за 2014. годину за непокретност за коју је обвезнику пореза на имовину – привредном друштву настала пореска обавеза у току 2014. године, је набавна вредност те непокретности исказана у пословним књигама обвезника.

\*\*\*

Према одредби члана 4. став 5. 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), обвезник пореза на имовину из става 1. овог члана који води пословне књиге (у даљем тексту: обвезник који води пословне књиге), у смислу опорезивања порезом на

имовину, јесте правно лице које води пословне књиге у складу са прописима Републике Србије.

За непокретност коју обвезник који води пословне књиге изгради, стекне, или му по другом основу настане пореска обавеза у току године за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: пореска година), основица пореза на имовину за ту годину је њена набавна вредност исказана у пословним књигама обвезника, а за наредне године утврђује се применом ст. 1. до 8. и става 10. овог члана (члан 7. став 9. Закона).