
ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

1. У коју групу се, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, разврставају непокретности – вишеспратне породичне стамбене зграде, у случају кад су спратови зграде етажирани у поступку озакоњења и евидентирани као станови, а за другу зграду спратови у поступку озакоњења нису етажирани већ је евидентирана као породична стамбена зграда у својини једног или више лица која су у сродству?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00514/2019-04 од 25.6.2019. год.)

Према одредби члана ба став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18 и 99/18 – УС, у даљем тексту: Закон), за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) друго земљиште;
- 5) стан;
- 6) кућа за становање;
- 7) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 8) гараже и гаражна места.

Одредбом члана ба став 2. Закона прописано је да ако објекат чини више посебних целина које се у смислу става 1. тог члана могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности.

Објекат који је јединствена целина мешовитог карактера, за потребе утврђивања пореза на имовину, разврстава се у складу са чланом 6а став 1. Закона према претежној намени (члан 6а став 3. Закона).

Према одредби члана 3. тач. 4) и 9) Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, бр. 104/16), породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана. Стан је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз.

Према томе, кад се породична стамбена зграда састоји од више посебних целина – станова, за потребе утврђивања основнице пореза на имовину, свака од тих посебних целина се сврстава у групу Стан, независно од чињенице да ли су у приземљу или на неком од спратова, да ли је реч о становима као посебним деловима зграде која је грађена у складу са прописима или је вршено њено озакоњење, да ли је једно или више лица власник или сувласник сваког од станова, као и да ли су та лица међусобно у сродству.

Породична стамбена зграда која је јединствена целина (тј. не састоји се од више посебних целина – станова) се за потребе утврђивања основнице пореза на имовину разврстава у групу Кућа за становање.

2. Да ли је правно лице обвезник пореза на имовину за земљиште у својини Републике Србије на коме је у катастру уписано као држалац?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00500/2019-04 од 19.6.2019. год.)

Одредбом члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18 и 99/18 – УС, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину плаћа 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, односно коришћења, стана или куће за становање, конституисано у корист физичког лица;

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, поред права својине, постоји неко од права, односно коришћење или државина, из члана 2. став 1. тач. 2) до 5) и тач. 7) и 8) овог закона, односно у случају из тачке 6) тог члана, порез на имовину плаћа се на то право, односно на коришћење или државину, а не на право својине (члан 2а став 1. Закона).

Кад на непокретности, поред права, односно коришћења из члана 2. став 1. тач. 2) до 5) и тачка 8) овог закона, постоји и државина из тачке 7) тог става, порез на имовину плаћа се на државину, а не на право, односно на коришћење из тач. 2) до 5) и тачке 8) овог закона (члан 2а став 2. Закона).

Према одредби члана 4. став 1. Закона, обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице (које води, односно које не води пословне књиге), које је на непокретности на територији Републике Србије ималац права, корисник или држалац, из члана 2. став 1. овог закона на које се порез на имовину плаћа у складу са чл. 2. и 2а овог закона.

Према томе, кад је правно лице држалац земљишта у јавној својини без правног основа (било да правни основ није постојао или је постојао па је отпао нпр. поништен...), порез на имовину се плаћа на државину а порески обвезник је правно лице – држалац земљишта.

Ако за државину земљишта у јавној својини конкретног правног лица постоји правни основ, порез на имовину не плаћа се на државину из члана 2. став 1. тачка 7) Закона (тј. на државину без правног основа), него на одговарајуће право из члана 2. став 1. тач. 1) до б) и тачка 8) Закона, у складу са чланом 2а Закона. Примера ради, код државине и коришћења земљишта по основу уговора о финансијском лизингу за државину постоји правни основ – уговор о финансијском лизингу, па се порез плаћа на државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу, а порески обвезник је прималац финансијског лизинга.

У сваком конкретном случају надлежни орган јединице локалне самоуправе у поступку контроле утврђује чињенично стање од утицаја на постојање пореске обавезе конкретног правног лица за конкретно земљиште, што значи и да ли то лице за државину земљишта има или нема правни основ.

3. Утврђивање основице пореза на имовину у случају кад обвезник који води пословне књиге вредност непокретности у 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 и кад ни у зони, ни у граничним зонама није било најмање три промета пословних зграда и других грађевинских објеката који служе за обављање делатности (Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00235/2019-04 од 31.5.2019. год.)

▪ Према одредби члана 7. став 1. Закон о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18 и 99/18 – УС, у даљем тексту: Закон), основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге и чију вредност у пословним књигама исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

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: за неизграђено земљиште – вредност земљишта, а за остале непокретности – вредност објеката увећана за вредност припадајућег земљишта.

Вредност непокретности из члана 7. став 2. Закона порески обвезник утврђује проценом према елементима из члана 6. став 1. Закона.

Одредбом члана 6. став 1. Закона прописано је да се вредност непокретности из члана 5. Закона утврђује применом следећих елемената: корисна површина и просечна цена квадратног метра (у

даљем тексту: просечна цена) одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Према одредби члана 7а став 2. Закона, у случају из члана 6. став 8. овог закона јединица локалне самоуправе дужна је да, до истека рока из става 1. овог члана, објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге и то у зони која је, према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе, утврђена као најопремљенија у смислу члана 6. став 3. овог закона (у даљем тексту: најопремљенија зона).

Према одредби члана 7а став 2. Закона, у случају из члана 6. став 8. овог закона обвезници који воде пословне књиге за потребе утврђивања основице пореза на имовину просечне цене из става 2. овог члана множе коефицијентима које утврђује јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, за сваку зону на својој територији, а који не могу бити већи од:

- 1) 1,00 – за непокретности у најопремљенијим зонама;
- 2) 0,80 – за непокретности у зонама које се у тој јединици локалне самоуправе граниче са зонама из тачке 1) овог става;
- 3) 0,40 – за непокретности у зонама сеоских насеља;
- 4) 0,30 – за непокретности у зонама изван сеоских и градских насеља;

- 5) 0,60 – за остале зоне у тој јединици локалне самоуправе.

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

Ако јединица локалне самоуправе до истека рока из става 4. овог члана не објави коефицијенте за непокретности у зонама или их утврди преко максималног износа из става 4. овог члана, у случају из члана 6. став 8. овог закона основица пореза на имовину утврдиће

се применом коефицијента из става 4. овог члана за непокретности у одговарајућој зони (члан 7а став 5. Закона).

Према томе, кад обвезник који води пословне књиге вредност непокретности у 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 и кад ни у зони, ни у граничним зонама није било најмање три промета пословних зграда и других грађевинских објеката који служе за обављање делатности, у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: текућа година), основицу пореза на имовину за пословне зграде и друге грађевинске објекте који служе за обављање делатности обвезника који води пословне књиге у тој зони (у којој није било промета) чини производ просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у најопремљенијој зони (према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе), коефицијента непокретности те зоне и корисне површине непокретности.

4. Да ли књиговодствена вредност чини основицу пореза на имовину за зграду – индустријски објекат (производно-магацински простор) изграђену пре више од педесет година, коју је физичко лице – предузетник купило пре четири године, а која делом није у функцији због потребне адаптације?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00325/2019-04 од 28.5.2019. год.)

Према одредби члана 7. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18 и 99/18 – УС, у даљем тексту: Закон), основица пореза на имовину за непокретности обвезника који води пословне књиге и чију вредност у пословним књигама исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима (МРС), односно међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ) и усвојеним рачуноводственим политикама је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

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

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

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

Према одредби члана 7. став 4. тач. 2) и 8) Закона, изузетно од става 3. овог 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 и 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).

Имајући у виду наведене одредбе, а под претпоставком да је конкретни предузетник обвезник пореза на имовину који води пословне књиге и да је предметни индустријски (производно-магацински) објекат са припадајућим земљиштем евидентирао у својим пословним књигама, основицу пореза на имовину за 2019. годину за тај објекат са припадајућим земљиштем чини збир вредности тог земљишта и вредности тог објекта.

Вредност земљишта утврђује се проценом, према елементима корисне (укупне) површине земљишта и просечне цене квадратног метра грађевинског земљишта у истој зони, утврђене одлуком јединице локалне самоуправе према месту тог земљишта која је објављена до 30. новембра 2018. године у складу са Законом.

Вредност објекта чини његова вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (у даљем тексту: књиговодствена вредност) у 2018-ој години, ако су испуњени следећи услови:

– да обвезник у пословним књигама исказује посебно вредност објекта од вредности припадајућег земљишта,

– да су у делу објекта који је по намени производни смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање те делатности.

Ако у делу објекта који је по намени производни, нису смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање те делатности, вредност тог дела објекта утврђује се проценом, према елементима корисне површине (тог дела) и просечне цене квадратног метра Пословних зграда и других грађевинских објеката који служе за обављање делатности, у истој зони, утврђене одлуком јединице локалне самоуправе према месту те непокретности и објављене до 30. новембра 2018. године у складу са Законом.

Законом није прописано пореско ослобођење за објекте у периоду њихове адаптације, ради привођења намени.

5. У коју групу непокретности се, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, разврстава незаконито изграђени објекат који је у Извештају о затеченом стању са елаборатом геодетских радова означен као економски објекат – рибњак, који је у својини физичког лица које, како се наводи, „није обвезник пореза на доходак грађана од пољопривреде и шумарства, пољопривреда му није претежна регистрована делатност, већ је предузетник који обавља делатност стоматолошке праксе”?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00317/2019-04 од 28.5.2019. год.)

Према одредби члана 6а став 1. Закона о порезима на имовину („Службени 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, 68/14 – др. закон, 95/18 и 99/18 – УС, у даљем тексту: Закон), за сврху утврђивања основице пореза на имовину, почев

за 2019. годину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) друго земљиште;
- 5) стан;
- 6) кућа за становање;
- 7) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 8) гараже и гаражна места.

Одредбом члана 18. тачка 4) Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) прописано је да објекти за узгој риба – рибњаци јесу водни објекти за коришћење вода.

Према одредби члана 2. став 1. тачка 24а) Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 145/14, 83/18 и 31/19), економски објекти јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ђумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

Према томе, економски објекат – рибњак се, за сврху утврђивања основе пореза на имовину, разврстава у групу

непокретности из члана ба став 1. тачка б) Закона – Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности. На разврставање објекта у одговарајућу групу није од значаја да ли је изграђен у складу са прописима или незаконито, шта је претежна регистрована делатност обвезника – предузетника, да ли обвезник тај објекат користи и да ли од њега остварује приходе.