

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

### 1. Утврђивање пореза на имовину за грађевинско земљиште и кућу за становање изграђену на том земљишту

(Мишљење Министарства финансија, бр. 413-00-00126/2017-04 од 20.6.2017. год.)

1. Одредбом члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину плаћа на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, и то на:

1) право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари;

2) право закупа стана или стамбене зграде конституисано у корист физичких лица, у складу са законом којим је уређено становање, односно социјално становање, односно законом којим су уређене избеглице, за период дужи од једне године или на неодређено време;

3) право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта;

4) право коришћења непокретности у јавној својини од стране имаоца права коришћења, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

5) коришћење непокретности у јавној својини од стране корисника непокретности, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

6) државину непокретности на којој ималац права својине није познат или није одређен;

7) државину непокретности у јавној својини, без правног основа;

8) државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу.

Одредбом члана 2. став 2. Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. става 1. Закона, сматрају:

1) земљиште, и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго;

2) стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови (у даљем тексту: објекти).

Кад на непокретности постоји неко од права, односно коришћење или државина, из члана 2. става 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 10. став 3. Правилника о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 108/13 и 118/13), која уређује подношење пореске пријаве на Обрасцу ППИ-2, када се на земљишту налази објекат за који је (за цео објекат, за његов идеални део или за посебни део објекта: стан, гаража и сл.) обвезник исто лице, подноси се једна пореска пријава за земљиште, а друга пореска пријава за сваки објекат (односно за идеални или посебни део објекта) који се налази на том земљишту.

Према томе, предмет опорезивања порезом на имовину су непокретности на територији Републике Србије. Кад је на земљишту изграђен објекат – кућа за становање, то значи да је предмет опорезивања порезом на имовину и објекат – кућа за становање и земљиште, осим кад се порез плаћа на право својине на земљишту или на право коришћења грађевинског земљишта – у ком случају је предмет опорезивања земљиште површине преко 10 ари.

Обвезнику пореза на имовину који не води пословне књиге (што значи и физичком лицу које није предузетник) порез на имовину утврђује се решењем за сваку непокретност која је

предмет опорезивања, што значи да се порез утврђује применом корисне површине сваке конкретне непокретности и применом просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност. Стопа пореза на имовину за земљиште обвезника који не води пословне књиге је до 0,3%, а за остале непокретности је прогресивна (зависи од пореске основице). Такође, порески кредит – умањење утврђеног пореза прописано је (само) за зграду или стан у којем станује обвезник.

2. Одредбом члана 11. став 3. Закона 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, 108/13, 68/14, 105/14, 91/15–аутентично тумачење, 112/15, 15/16 и 108/16, у даљем тексту: ЗПППА), прописано је да су у циљу обезбеђења јединственог спровођења прописа из надлежности министарства надлежног за послове финансија, акти (објашњења, мишљења, инструкције, упутства и сл.) о примени тих прописа које даје министар надлежан за послове финансија, односно лице које он овласти, обавезујући за поступање Пореске управе.

Акти из става 3. овог члана објављују се на интернет странама министарства надлежног за послове финансија и Пореске управе (члан 11. став 4. ЗПППА).

Према томе, а у циљу обезбеђења јединственог спровођења прописа којима је уређен порез на имовину, мишљења о примени тих прописа које даје министар надлежан за послове финансија односно лице које он овласти, обавезујући су за поступање надлежних пореских органа јединица локалне самоуправе, имајући у виду да сагласно члану 2а став 2. ЗПППА, ти органи у поступку утврђивања, наплате и контроле изворних јавних прихода (па и

пореза на имовину) имају иста права и обавезе које по ЗПППА има Пореска управа.

**2. Шта чини основицу пореза на имовину за стан за који је порески обвезник физичко лице, односно да ли се пореска основица умањује за 50% за стан за који је порески обвезник ималац права плодуживања или закупац стана на неодређено време?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 011-00-00424/2017-04 од 2.6.2017. год.)*

Одредбом члана 2. став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину плаћа на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, и то на:

1) право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари;

2) право закупа стана или стамбене зграде конституисано у корист физичких лица, у складу са законом којим је уређено становање, односно социјално становање, односно законом којим су уређене избеглице, за период дужи од једне године или на неодређено време;

3) право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта;

4) право коришћења непокретности у јавној својини од стране имаоца права коришћења, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

5) коришћење непокретности у јавној својини од стране корисника непокретности, у складу са законом којим се уређује јавна својина;

6) државину непокретности на којој ималац права својине није познат или није одређен;

7) државину непокретности у јавној својини, без правног основа;

8) државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу.

Одредбом члана 2. став 2. Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. става 1. Закона, сматрају:

1) земљиште, и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго;

2) стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови (у даљем тексту: објекти).

Кад на непокретности постоји неко од права, односно коришћење или државина, из члана 2. става 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.

Према одредби члана 5. став 1. Закона, основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са овим законом.

Према одредби члана 5. став 3. Закона, вредност непокретности из става 1. овог члана, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом

пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације која важи на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину и која је објављена у складу са овим законом.

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 2. Закона прописано је да је корисна површина земљишта његова укупна површина, а корисна површина објекта – збир подних површина између унутрашњих страна спољних зидова објекта (искључујући површине балкона, тераса, лођа, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина у оквиру истог објекта).

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 (члан 6. став 5. Закона).

Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета (у даљем тексту: зона у којој није било промета) одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности (члан 6. став 6. Закона).

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).

Према томе, основицу пореза на имовину за стан за који је порески обвезник физичко лице (као обвезник који не води пословне књиге), чини вредност стана, која се утврђује према елементима: корисна површина конкретног стана и просечна цена квадратног метра (у даљем тексту: просечна цена) станова у зони у којој се налази конкретни стан. Тако добијена вредност се у јединицама локалне самоуправе које су у складу са Законом донеле и објавиле одлуку о висини стопе амортизације (уз услов да је та одлука важила на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез), за објекте (што значи и за стан као посебни део објекта) умањује за амортизацију по стопи прописаној том одлуком, која не може бити већа од 1% годишње (применом пропорционалне методе), а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција конкретног стана.

У корисну површину стана, која је елемент за утврђивање вредности стана (која чини основицу пореза на имовину), не укључују се површине балкона, тераса, лођа и неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина (станова, пословног простора и сл.) у оквиру истог објекта.

Нема законског основа да се вредност стана која чини основицу пореза на имовину додатно умањује из разлога што је на стану конституисано право плодуживања или право закупа 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.

Напомињемо да се, сагласно члану 13. став 1. Закона, утврђени порез на имовину за стан у којем станује обвезник



умањује за 50%, а највише 20.000 динара. Дакле, по овом основу не умањује се пореска основица већ утврђени порез – само ако је испуњен прописани услов (да обвезник станује у стану за који је утврђен порез).

### **3. Шта чини основицу пореза на имовину за пословни простор за који је порески обвезник физичко лице?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00379/2017-04 од 2.6.2017. год.)*

Према одредби члана 5. став 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), основица пореза на имовину за непокретности пореског обвезника који не води пословне књиге је вредност непокретности утврђена у складу са овим законом.

Према одредби члана 5. став 3. Закона, вредност непокретности из става 1. овог члана, осим земљишта, може се умањити за амортизацију по стопи до 1% годишње применом пропорционалне методе, а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција објекта, а на основу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о висини стопе амортизације која важи на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину и која је објављена у складу са овим законом.

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.

Сходно одредби члана 6. став 2. Закона, корисна површина земљишта је његова укупна површина.

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 (члан 6. став 5. Закона).

Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета (у даљем тексту: зона у којој није било промета) одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности (члан 6. став 6. Закона).

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).

Према одредби члана 6а став 1. Закона, 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) станови;
- 5) куће за становање;
- 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;

7) гараже и гаражна места.

Према одредби члана 7. став 1. Закона, 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 томе, основицу пореза на имовину за пословни простор као посебни део објекта (у даљем тексту: пословни простор), за који је порески обвезник физичко лице – као обвезник који не води пословне књиге, чини вредност пословног простора, која се утврђује према елементима: корисна површина конкретног пословног простора и просечна цена квадратног метра (у даљем тексту: просечна цена) Пословних зграда и других (надземних и подземних) грађевинских објеката који служе за обављање делатности, у зони у којој се налази конкретни пословни простор. Тако добијена вредност пословног простора се, у јединицама локалне самоуправе које су у складу са Законом донеле и објавиле одлуку о висини стопе амортизације (уз услов да је та одлука важила на дан 15. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез), умањује за амортизацију по стопи прописаној том одлуком, која не може бити већа од 1% годишње (применом пропорционалне методе), а највише до 40%, почев од истека сваке календарске године у односу на годину у којој је извршена изградња, односно последња реконструкција конкретног пословног простора.

Напомињемо да нема законског основа да основицу пореза на имовину за пословни простор за који је обвезник пореза на имовину физичко лице (као обвезник који не води пословне књиге)

чини вредност пословног простора коју је утврдио судски вештак грађевинске струке, на начин на који се у складу са МРС и МСФИ процењује фер вредност непокретности.

**4. Да ли пореска обавеза по основу пореза на имовину за непокретност коју је обвезник продао престаје даном овере уговора о купопродаји код јавног бележника или даном примопредаје непокретности, односно даном исплате купопродајне цене – ако се примопредаја и исплата цене врше по протеку уговором одређеног рока који почиње да тече након овере уговора, при чему је уговором уређено да до примопредаје продавац сноси трошкове који терете предметну непокретност (укључујући и трошак по основу пореза на имовину)?**

**Када настаје пореска обавеза по основу пореза на имовину за непокретност која је стечена по основу уговора о купопродаји?**  
(*Мишљење Министарства финансија*, бр. 430-00-00239/2017-04 од 1.6.2017. год.)

Одредбом члана 2. став 1. Закона о порезима па имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину плаћа на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, 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. става 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.

Према одредби члана 10. Закона, обавеза по основу пореза на имовину настаје најранијим од следећих дана: даном стицања права,

даном почетка коришћења, даном оспособљавања, даном издавања употребне дозволе, односно даном омогућавања коришћења имовине на други начин.

Према одредби члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 93/14, 121/14 и 6/15), уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

Према томе, у случају продаје непокретности за коју обавеза по основу пореза на имовину настала и постоји и на којој нису конституисана права, државина, односно коришћење из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона у корист лица које није ималац права својине (па се порез плаћа на право својине), пореска обавеза продавцу – власнику за ту непокретност престаје даном закључења уговора о продаји (што за уговоре закључене у облику јавнобележнички потврђене – солемнизоване исправе подразумева дан потврде – солемнизације од стране јавног бележника).

На одређивање дана престанка пореске обавезе није од утицаја ако је уговорено одложено испуњење појединих уговорених обавеза (на пример, плаћање купопродајне цене у уговором опредељеном року након закључења уговора, плаћање уговорене цене у ратама и сл.).

Такође, на одређивање дана престанка пореске обавезе продавцу непокретности није од утицаја уговором установљена обавеза продавцу да до примопредаје непокретности сноси трошкове који терете предметну непокретност, укључујући и трошак на име испуњења пореске обавезе по основу пореза на имовину до дана примопредаје. Наиме, обвезник пореза на имовину уређен је Законом, те нема основа да се мења вољом уговорних страна. То значи да од дана настанка пореске обавезе купцу непокретности,

купац јесте обвезник пореза на имовину (па има обавезу да поднесе пореску пријаву, плаћа порез ...).

Када је, по основу уговора о купопродаји, (физичко или правно) лице стекло право својине на непокретности, за коју обавеза по основу пореза на имовину постојала и на којој нису конституисана права, државина односно коришћење из члана 2. став 1. тач. 2) до 8) Закона у корист другог лица (лица које није стицалац права својине), обавеза по основу пореза на имовину том лицу – стицаоцу права својине настала је даном закључења уговора о купопродаји, у складу са прописима којима је уређен промет непокретности.