

---

## ПОРЕЗИ НА ИМОВИНУ

**1. Да ли код утврђивања просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зонама, цену остварену у промету земљишта које се користи за пољопривредну производњу, а налази се у грађевинском подручју, треба уврстити у цене остварене у промету грађевинског или пољопривредног земљишта?**

*(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00446/2016-04 од 20.10.2016. год.)*

Према одредби члана 6. став 5. Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/14, у даљем тексту: Закон), 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 границе са зоном у којој није било промета, независно од тога којој јединици локалне самоуправе припадају (члан 6. став 7. Закона).

Одредбом члана 6а став 1. Закона прописано је да се, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности

разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

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

Одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14 и 145/14, у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи) прописано је да грађевинско земљиште јесте земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

Према одредбама члана 83. ст. 1. до 3. Закона о планирању и изградњи, грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом. Ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Грађевинско земљиште коме је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана, може се користити и у друге сврхе, до привођења земљишта планираној намени.

Одредбом члана 88. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да је, када се планским документом промени намена пољопривредног у грађевинско земљиште, орган надлежан за

доношење планског документа дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра решењем проводи насталу промену и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у базу података катастра непокретности из које се издаје лист непокретности.

Пољопривредно земљиште којем је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења земљишта намени може се користити за пољопривредну производњу (члан 88. ст. 2. и 3. Закона о планирању и изградњи).

Према одредби члана 3. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/06, 65/08–др. закон, 41/09 и 112/15), пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

Према мишљењу Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде број 011-00-00144/2006-06 од 15.11.2006. године, „земљиште које је планским актом проглашено за грађевинско, односно чији је статус грађевинског земљишта утврђен ступањем на снагу планског акта, на њега се примењују прописи који се односе на грађевинско земљиште, а исто се само користи као пољопривредно док се не приведе планираној намени“.

Према томе, кад је за сврху утврђивања основице пореза на имовину, земљиште разврстано у одговарајућу врсту (на пример, у грађевинско), цена остварена у његовом промету од утицаја је на утврђивање просечних цена квадратног метра те врсте земљишта у зони (под условом да је промет остварен у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину). Дакле, нема основа да се исто земљиште код утврђивања основице пореза на имовину разврстава у грађевинско

земљиште, а кад дође до његовог промета – да се остварена цена за тај промет сматра ценом пољопривредног земљишта, приликом утврђивања просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зонама.

Министарство финансија указује да Законом није ближе уређено шта се сматра пољопривредним, а шта грађевинским земљиштем, имајући у виду да је то уређено одговарајућим системским законима: законом којим се уређује пољопривредно земљиште и законом којим се уређују планирање и изградња. Стога, ако се одређена врста земљишта сматра пољопривредним земљиштем, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште, тада се код утврђивања основице пореза на имовину то земљиште разврстава у групу – Пољопривредно земљиште, а ако дође до промета тог земљишта у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину, цена остварена у промету тог земљишта узима се у обзир код утврђивања просечних цена квадратног метра пољопривредног земљишта у зони у којој се оно налази (уз услов да је у тој зони било најмање три промета пољопривредног земљишта). Такође, ако се одређена врста земљишта сматра грађевинским земљиштем, у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, то земљиште се код утврђивања основице пореза на имовину разврстава у групу – Грађевинско земљиште, а ако дође до промета тог земљишта у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину, цена остварена у промету тог земљишта узима се у обзир код утврђивања просечних цена квадратног метра грађевинског земљишта у зони у којој се оно налази (уз услов да је у тој зони било најмање три промета грађевинског земљишта).

## **2. Разврставање непокретности – апартмана, као смештајне јединице и саставног дела пословног објекта, намењене**

**за обављање пословне делатности, за сврху утврђивања  
основице пореза на имовину**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-00-00423/2016-04 од 18.10.2016. год.)

Према одредби члана 6а 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), 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.

Ако објекат чини више посебних целина које се у смислу члана 6а став 1. Закона могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности (члан 6а став 2. Закона).

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 67. став 2. Закона о туризму („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 99/11–др. закон, 93/12 и 84/15, у даљем тексту: Закон о туризму), у угоститељском објекту за смештај пружају се услуге смештаја, исхране и пића и друге услуге уобичајене у угоститељству или само услуге смештаја (у врсти

угоститељског објекта: хотел, мотел, туристичко насеље, камп, пансион, хостел, преноћиште, одмаралиште, кућа, апартман, соба, сеоско туристичко домаћинство, ловачка вила, кућа или колиба и други објекти за пружање услуга смештаја).

Према одредбама члана 83. Правилника о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 48/12 и 58/16, у даљем тексту: Правилник о разврставању угоститељских објеката), смештајне јединице су: соба, породична соба, апартман и камп парцела.

Апартман је смештајна јединица у којој се госту обезбеђује боравак, врсте апартман са кухињом, апартман без кухиње и апартман типа „студио“ (члан 95. став 1. Правилника о разврставању угоститељских објеката).

Према одредби члана 3. Закона о становању („Сл. гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93–др. закон, 67/93–др. закон, 46/94, 47/94, 48/94–др. закон, 44/95–др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05–др. закон и 99/11), станом, у смислу овог закона, сматра се једна или више просторија намењених и подобних за становање, које, по правилу, чине једну грађевинску целину и имају засебан улаз.

Дакле, разврставање непокретности за сврху утврђивања основице пореза на имовину врши се у складу са чланом 6а Закона. С тим у вези, посебни део објекта који је инвестиционо-техничком документацијом или другом прописаном документацијом (на пример, о промени намене посебног дела објекта у складу са прописима) намењен за обављање пословне делатности (независно од врсте те делатности), за потребе утврђивања основице пореза на имовину разврстава се у групу непокретности из члана 6а став 1.

тачка 6) Закона – Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

На разврставање непокретности у групе одговарајућих непокретности није од утицаја да ли је обвезник пореза на имовину за ту непокретност физичко или правно лице.

Нема законског основа да се апартман, као смештајна јединица и саставни део пословног објекта, намењена за обављање пословне делатности, за сврху утврђивања основице пореза на имовину разврста у групу непокретности из члана 6а став 1. тачка 4) Закона – Станови, независно од тога што служи за смештај – боравак гостију (са кухињом или без кухиње), имајући у виду да се станом сматра једна или више просторија намењених и подобних за становање које, по правилу, чине једну грађевинску целину и имају засебан улаз.

### **3. Захтев за умањење пореза на имовину за стан у коме станује отац, а чији је власник ћерка**

(Мишљење Министарства финансија, бр. 07-00-00666/2016-04 од 5.10.2016. год.)

Одредбом члана 4. став 1. тачка 1) Закона 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, 47/13 и 68/14–др. закон, у даљем тексту: Закон) прописано је да је обвезник пореза на имовину ималац права из члана 2. став 1. тач. 1) до 4) Закона.

Према одредби члана 2. став 1. тачка 1) Закона, предмет опорезивања порезом на имовину је право својине, односно право својине на земљишту површине преко десет ари.

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

Према томе, ако је ималац права својине на стану у којем станује отац његова ћерка, обвезник пореза на имовину за тај стан је ћерка, а не отац.

Лице које не станује у стану за који је обвезник пореза на имовину нема право на порески кредит (умањење утврђеног пореза), што значи ни ако у том стану станују обвезникови родитељи од којих је обвезник стекао право својине на предметном стану.