Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development and Cooperation SDC

STALNA KONFERENCIJA GRADOVA I OPŠTINA
SAVEZ GRADOVA I OPŠTINA SRBIJE

PRAVNE NOVOSTI

Bilten SKGO za propise od značaja za lokalnu samoupravu
God. VII, br. 3 — Beograd, 20. decembar 2024. godine

IZMENE I DOPUNE ZAKONA O POREZIMA NA IMOVINU

NAJVAŽNIJE IZMENE I DOPUNE

- ✓ **Preciziranje odredbi koje uređuju poresku osnovicu, poreska oslobađanja i poreski kredit po osnovu poreza na imovinu**
- ✓ **Kontinuitet nadležnosti Poreske uprave za utvrđivanje, kontrolu i naplatu poreza na nasleđe i poklon i poreza na prenos apsolutnih prava**

PRECIZIRANJE ODREDBI KOJI UREĐUJU PORESKU OSNOVICU KADA NIJE OBJAVLJENA PROSEČNA CENA

U skladu sa članom 6. vrednost nepokretnosti utvrđuje se primenom sledećih elementa: korisna površina i prosečna cena kvadratnog metra odgovorajuće nepokretnosti u zoni u kojoj se nalazi nepokretnost. Shodno izmenama i dopunama članova 6, 7. i 7a jedna od najvažnijih izmena odnosi se na **utvrđivanje osnovice kada nije objavljena prosečna cena kvadratnog metra**. Naime, zakon predviđa da u slučajevima kada jedinice lokalne samouprave ne objave prosečne cene kvadrata u propisanom roku, poreska osnovica za nepokretnosti u tim zonama biće utvrđena na isti način kao kad prosečne cene nisu objavljene zbog toga što nije bilo prometa u tim područjima.

Ukoliko jedinica lokalne samouprave nije objavila odgovarajuće podatke o prosečnim cenama, **poreska osnovica za te nepokretnosti biće utvrđena primenom specifičnih koeficijenata**, koji su povezani sa vrstom zone u kojoj se nepokretnost nalazi.

Zakon takođe propisuje da jedinica lokalne samouprave mora da objavi sve akte koji se odnose na zone, koeficijente i stope poreza na imovinu do 30. novembra tekuće godine. Ukoliko se ovi akti ne objave u predviđenom roku, odnosno ukoliko su koeficijenti određeni iznad zakonom predviđenih granica, poreska osnovica se mora utvrditi na osnovu koeficijenata koji su niži od maksimalnih vrednosti.

Za nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama, osnovica poreza se utvrđuje na osnovu knjigovodstvene vrednosti tih nepokretnosti, koja se iskazuje na poslednji dan poslovne godine. Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne objavi akt koji utvrđuje prosečne cene nepokretnosti, poreska osnovica će se utvrditi prema knjigovodstvenoj vrednosti za nepokretnosti koje čine poresku osnovicu.

Ove promene imaju za cilj da preciziraju rokove, postupke i uslove pod kojima se porez na imovinu obračunava, naročito u situacijama kada se u određenim zonama ne ostvaruje tržišni promet.

PRECIZIRANJE ODREDBI KOJIMA SU UREĐENA PORESKA OSLOBOĐEJA I PORESKI KREDIT

Članom 12. precizira se poresko oslobođenje za zemljište koje se ponovo privede nameni, odnosno reguliše se poresko oslobođenje za zemljište koje je ranije bilo neobradivo poljoprivredno zemljište, a koje se sada preobražava u obradivo poljoprivredno zemljište ili u zemljište na kojem se gaji šuma. Ova promena ima za cilj jasno definisanje šta se smatra "ponovnim privođenjem zemljišta nameni" u kontekstu poreskih oslobođenja. Prema novim izmenama, ovo zemljište će imati specifičan poreski tretman u trajanju od pet godina, računajući od trenutka početka njegovog pretvaranja.

Takođe, u vezi sa pravom na poresko oslobođenje, predviđa se da ono prestaje u nekoliko situacija: kada obveznik prestane da nekretninu tretira kao namenjenu za dalju prodaju, kada počne da koristi tu nepokretnost, ili kada prođe godina u kojoj je nastala poreska obaveza. Ova izmena je ključna za očuvanje poreske pravde i izbegavanje zloupotreba koja bi mogla nastati u slučaju kada bi obveznici, namerno ili nenamerno, zadržali pravo na poresko oslobođenje iako je došlo do promene u nameni nepokretnosti.

Izjednačavanje poreskog tretmana za povećanje korisne površine nepokretnosti i na nastanak poreskih obaveza precizicirano je članom 12. Ova izmena se odnosi na obveznike koji su ostvarili poresko oslobođenje jer je njihova poreska osnovica za sve nepokretnosti na teritoriji jedinice lokalne samouprave bila manja od 400.000 dinara. U slučaju da dođe do povećanja korisne površine tokom godine, prestaje pravo na poresko oslobođenje i porez se obračunava na sve nepokretnosti na toj teritoriji. U delu koji se odnosi na **poresku obavezu i povećanje korisne površine nepokretnosti**, zakon dodaje obavezu poreskim obveznicima da izveštavaju i u slučajevima kada dođe do povećanja korisne površine objekta tokom poreskog perioda. Ovaj dodatak omogućava da se poreske obaveze tačno prate i usklađuju sa stvarnim stanjem, naročito u slučajevima kada se prostor proširuje.

U **članu 12a** dodaju se nova dva stava koja regulišu situacije kada objekat čine dva ili više delova, a svaki deo koristi različiti obveznik. U tom slučaju, **pravo na poresko oslobođenje biće ostvareno u srazmeri sa udelom korisne površine koju obveznik koristi**, u odnosu na ukupnu korisnu površinu objekta. Ova izmena omogućava pravedniji raspored poreza među različitim korisnicima istog objekta. Takođe, predviđeno je da obveznici neće moći da ostvare pravo na poresko oslobođenje za određene vrste zemljišta, uključujući ono koje se nalazi ispod skladišnih objekata, kao i u slučaju kada se vrednost objekta koji čini osnovicu za porez ne iskazuje u poslovnim knjigama.

Pravo na poreski kredit za kuću ili stan u kojem obveznik stanuje i ima prijavu prebivališta, ne ostvaruje se ukoliko je ta nepokretnost evidentirana u poslovnim knjigama obveznika. U tom slučaju, porez se na nju utvrđuje putem samooporezivanja. Ova izmena ima za cilj da se razjasni situacija kada obveznici ne mogu koristiti poreski kredit za stambene objekte koji su deo njihove poslovne imovine.

KONTINUITET NADLEŽNOSTI PORESKE UPRAVE ZA UTVRĐIVANJE, KONTROLU I NAPLATU POREZA NA NASLEĐE I POKLON I POREZA NA PRENOS APSOLUTNIH PRAVA I NAKON 1. JANUARA 2025.

Poreska uprava će i dalje zadržati odgovornost za utvrđivanje, kontrolu i naplatu poreza do trenutka kada lokalne samouprave budu potpuno spremne da preuzmu ove zadatke i dok se ne obezbede svi uslovi za efikasan transfer. Poreska uprava trenutno raspolaže tehničkim, ljudskim i administrativnim resursima koji joj omogućavaju efikasno obavljanje ovih poslova.

Jedan od važnih aspekata razloga odlaganja prenosa nadležnosti odnosi se na procene tržišne vrednosti nepokretnosti. Iako je nadležnost za ovu procenu već definisana posebnim zakonima koji se bave eksproprijacijom, javnom svojinom i poljoprivrednim zemljištem, zakonodavac ubuduće želi da obezbedi

ujednačen pristup u svim slučajevima procene tržišne vrednosti nepokretnosti. To znači da će biti jasno definisano ko će biti odgovoran za procenu — da li će to biti lokalne samouprave ili Poreska uprava.

SAMOSTALNE ODREDBE ZAKONA O IZMENAM I DOPUNAMA ZAKONA O POREZIMA NA IMOVINU

Porez na imovinu utvrđivaće se i plaćati u skladu sa ovim zakonom počev za 2025. godinu.

Porez na nasleđe i poklon, odnosno porez na prenos apsolutnih prava, za čije utvrđivanje je postupak započet po propisima koji su važili do početka primene ovog zakona, utvrdiće se primenom zakona koji je bio na snazi na dan nastanka poreske obaveze.

VAŽENJE I PRIMENA

Narodna skupština Republike Srbije donela je **Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovu 27. novembra 2024. godine** koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srbije“ broj 94/24, a stupa na snagu **1. januara 2025. godine.**

Urednik biltena Pravne novosti: Maja Stojanović Kerić, sekretar Predsedništva SKGO
Elektronska pošta: mailto:maja.stojanovic@skgo.org

Možete nas pratiti i preko: