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. III, br. 13— Beograd, 9. decembar 2020. godine

IZMENE I DOPUNE ZAKONA O POREZIMA NA IMOVINU

NOVO

- ✓ JLS utvrđuju, naplaćuju i kontrolišu porez na nasleđe i poklon i porez na prenos apsolutnih prava
- ✓ Preciznije i jasnije definisanje određenih pojmova
- ✓ Uvođenje novih kategorija obveznika poreza na imovinu
- ✓ Umanjenje vrednosti zemljišta za amortizaciju
- ✓ Određen je novi period za uzimanje podataka o prometu nepokretnosti odnosno podataka o cenama nepokretnosti ostvarenim u prometu uz naknadu
- ✓ Izmene u pogledu osnovice poreza na imovinu
- ✓ Posebni postupci kod utvrđivanja poreza na imovinu za 2021. godinu

NAJVAŽNIJE IZMENE I DOPUNE

JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE UTVRĐUJU, NAPLAĆUJU I KONTROLIŠU POREZ NA NASLEĐE I POKLON I POREZ NA PRENOS APSOLUTNIH PRAVA OD 1.1.2022. GODINE

Počev od 1. januara 2022. godine, jedinice lokalne samouprave u celosti utvrđuju, naplaćuju i kontrolišu porez na nasleđe i poklon i porez na prenos apsolutnih prava i smatraju se poreskim organom.

Jedinice lokalne samouprave preuzeće od Poreske uprave zaposlene koji obavljaju poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nasleđe i poklon i poreza na prenos apsolutnih prava, predmete, informacioni sistem i arhivu, kao i opremu i sredstva za vršenje nadležnosti u tim oblastima srazmerno broju preuzetih zaposlenih lica, u periodu od 1. novembra do 31. decembra 2021. godine.

Postupke koje je Poreska uprava započela u vršenju nadležnosti, koji ne budu okončani do dana preuzimanja predmeta, okončaće jedinice lokalne samouprave.

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.

Ovu uslugu SKGO realizuje u okviru projekta „Institucionalna podrška SKGO – treća faza“, koji podržava Vlada Švajcarske

PRECIZNIJE I JASNIJE DEFINISANJE ODREĐENIH POJMOVA

Precizirano je šta se smatra prosečnom cenom odgovarajućih nepokretnosti u najopremljenijoj, odnosno najneopremljenijoj zoni, u kojoj nije bilo prometa te vrste nepokretnosti, a koja se graniči sa više zona, kao i u situacijama ako ni u graničnim zonama nije bilo prometa odgovarajućih nepokretnosti ili se vrednost drugog zemljišta ne može utvrditi. Precizirano je takođe i šta se sve smatra cenom ostvarenom u prometu uz naknadu odgovarajućih nepokretnosti u zonama:

- *u najopremljenijoj zoni* – to je prosečna cena odgovarajućih nepokretnosti u graničnoj zoni u kojoj je prosečna cena odgovarajućih nepokretnosti najviša;
- *u najneopremljenijoj zoni* – to je prosečna cena odgovarajućih nepokretnosti u graničnoj zoni u kojoj je prosečna cena odgovarajućih nepokretnosti najniža.

Pod cenom ostvarenom u prometu uz naknadu odgovarajućih nepokretnosti po zonama smatra se i naknada za prenos prava svojine na nepokretnosti koja je dosuđena, odnosno određena u sudskom ili drugom postupku, i to aktom koji je postao pravosnažan u periodu od 1. oktobra godine koja prethodi godini do 30. septembra tekuće godine.

Izmenama i dopunama je preciznije definisano da se pod javnim objektima, u smislu ovog zakona, smatraju objekti koji su namenjeni za javno korišćenje u svim oblicima svojine, a to su bolnice, domovi zdravlja, domovi za stare, objekti obrazovanja, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, objekti kulture, pošte i drugo.

Jasnije su definisana značenja pojedinih pojmova kod razvrstavanja nepokretnosti što doprinosi pravnoj sigurnosti u pogledu razvrstavanja nepokretnosti koje podležu oporezivanju.

Izmenjena je postojeća grupa nepokretnosti „garaže i garažna mesta" i uvedena nova grupa nepokretnosti pod nazivom „garaže i pomoćni objekti" za svrhe utvrđivanja osnovice poreza na imovinu.

Novim izmenama jasno je određeno značenje pojedinih pojmova:

- **zemljište** – po vrstama i u skladu sa konkretnim zakonima kojima se definiše:
  - građevinsko - u skladu sa zakonom kojim se uređuju planiranje i izgradnja
  - poljoprivredno – u skladu sa zakonom kojim se uređuje korišćenje poljoprivrednog zemljišta;
  - šumsko – u skladu sa zakonom kojim se uređuje korišćenje i upravljanje šumama i šumskim zemljištem
- **kategorizacija objekata za stanovanje** – stan ili kuća za stanovanje, s tim da se preciznije definiše i da stan, odnosno kuća za stanovanje može biti i poslovni objekat – kada je takav objekat kategorisan za obavljanje delatnosti ili se u njemu obavlja registrovana delatnost;
- **garaža kao nepokretnost** – može da se sastoji od više garažnih mesta, boksova ili da bude poseban objekat ili deo objekta koji je namenjen za obavljanje uslužne delatnosti parkirališta, smeštaja vazduhoplova, plovila ili namenjen za parkiranje vozila;
- **pomoćni objekti** kao nova grupa nepokretnosti mogu biti samostalni objekti koji ne služe za stanovanje ili obavljanje delatnosti - koji nisu zgrade (bunari, bazeni, rezervoari i slično), pomoćne zgrade koje su u funkciji stambenog, odnosno poslovnog objekta (kotlarnice, podrumi, šupe za stanovanje i sl.);
- **ekonomski objekti**;
- **nadstrešnice osnove preko 10m²** koje su samostalni objekti.

UVOĐENJE NOVIH KATEGORIJA OBVEZNIKA POREZA NA IMOVINU

Usvojenim izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu uvode se nove kategorije obveznika poreza na imovinu, i to:

- Obveznik poreza na imovinu je i otvoreni investicioni fond, odnosno alternativni investicioni fond, koji nema svojstvo pravnog lica a koji je upisan u odgovarajući registar u skladu sa Zakonom
- Kada su na zemljištu više lica obveznici poreza na imovinu kao imaoci prava - obveznik je svako od tih lica srazmerno svom udelu u odnosu na ukupnu površinu zemljišta, pa i kad je srazmerna površina udela pojedinog obveznika manja od deset (10) ari.

UMANJENJE VREDNOSTI ZEMLJIŠTA ZA AMORTIZACIJU

Vrednost nepokretnosti, osim zemljišta, može se umanjiti za amortizaciju po stopi koja je shodno ovim izmenama zakona jednaka za sve nepokretnosti na teritoriji jedinice lokalne samouprave, a visina stope amortizacije koju na osnovu odluke donosi skupština lokalne samouprave - jeste ona koja važi na dan 1. januara godine za koju se utvrđuje porez na imovinu.

NOVI PERIOD ZA UZIMANJE PODATAKA O PROMETU NEPOKRETNOSTI ODNOSNO PODATAKA O CENAMA NEPOKRETNOSTI OSTVARENIM U PROMETU UZ NAKNADU

Izmenama je određen i novi period – od 1. oktobra godine koja prethodi tekućoj godini do 30. septembra tekuće godine – na osnovu kojeg se uzimaju podaci o prometu nepokretnosti, odnosno podaci o cenama nepokretnosti ostvarenim u prometu uz naknadu, a za potrebe utvrđivanja prosečne cene odgovarajućih nepokretnosti po zonama na teritoriji JLS koju utvrđuje svaka JLS aktom nadležnog organa. Pod tekućom godinom smatra se kalendarska godina koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na imovinu.

IZMENE U POGLEDU OSNOVICE POREZA NA IMOVINU

Uvodi se da osnovicu poreza na imovinu čini vrednost objekta za objekte na ili pod zemljištem koje nije predmet oporezivanja, odnosno za koje je obveznik drugo lice, a osnovicu za ostale nepokretnosti – čini vrednost objekata uvećana za vrednost pripadajućeg zemljišta koje je predmet oporezivanja, za koje je obveznik isto lice - za kategorije poreskog obveznika koji nepokretnost u svojim knjigama ne iskazuje po metodu fer vrednosti [u skladu sa međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), odnosno međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI) i usvojenim računovodstvenim politikama (kod kojih je osnovica poreza na imovinu fer vrednost iskazana na poslednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini)].

U svrhu određivanja osnovice poreza na imovinu i vrednosti nepokretnosti, a koje su iskazane u poslovnim knjigama poreskih obveznika, preciznije je definisano šta se smatra:

- proizvodnim pogonima prerađivačke industrije – objekti koji su namenjeni za obavljanje proizvodnje u delatnosti koja je klasifikovana kao prerađivačka industrija;
- skladišnim i stovarišnim objektima – objekti koji su namenjeni samo za preuzimanje i čuvanje sirovina i robe i ne koriste se za promet na malo ili za druge namene.

Uređeno je šta čini osnovicu poreza na imovinu za nepokretnosti obveznika koji ne vode poslovne knjige kad JLS ne objavi prosečne cene u propisanom roku, tako što se utvrđuje na isti način kao kada u zoni i graničnim zonama nije bilo prometa. S obzirom na to da je jedan od elemenata za utvrđivanje poreske osnovice korisna površina, precizira se da se i u ovom slučaju poreska osnovica utvrđuje za odgovarajuću korisnu površinu.
Precizirano je da visinu stope poreza na imovinu na nepokretnosti poreskog obveznika utvrđuje skupština JLS, kao i da su stope:

- na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige – do 0,4%; i
- na zemljištu kod obveznika koji ne vodi poslovne knjige – do 0,3%.

Ove stope su proporcionalne i utvrđuju se u istoj visini za sve vrste nepokretnosti obveznika koji vode poslovne knjige, odnosno u istoj visini za sve vrste zemljišta obveznika koji ne vodi poslovne knjige – u svim zonama iste JLS.

POSEBNI POSTUPCI KOD UTVRĐIVANJA POREZA NA IMOVINU ZA 2021. GODINU

Kod utvrđivanja poreza na imovinu za 2021. godinu primenjivaće se prosečne cene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti u zonama koje su utvrđene na osnovu cena u prometu u zonama ili graničnim zonama u skladu sa zakonom o porezima na imovinu, odnosno prosečne cene odgovarajućih nepokretnosti u najopremljenijoj zoni, ako su objavljene do 30. novembra 2020. godine.

Primenjivaće se akti kojima su uređeni stopa amortizacije, zone i stope poreza na imovinu, koji su objavljeni do 30. novembra 2020. godine ili pre 2020. godine, ako njihova primena nije ograničena zaključno sa 2020-om godinom.

Kod utvrđivanja poreza na imovinu za 2021. godinu za pomoćne objekte, primenjivaće se prosečne cene kvadratnog metra garaža i garažnih mesta u zonama koje su utvrđene na osnovu cena u prometu tih nepokretnosti u zonama ili graničnim zonama, u skladu sa zakonom o porezima na imovinu, odnosno prosečne cene garaža i garažnih mesta u najopremljenijoj zoni, ako su objavljene do 30. novembra 2020. godine.

Do 31. januara 2021. godine poreske prijave za utvrđivanje poreza na imovinu dužni su da podnesu obveznici poreza na imovinu koji ne vode poslovne knjige za nepokretnosti koje se, u skladu sa ovim zakonom, razvrstaju u drukčiju grupu u odnosu na grupu u kojoj su bile razvrstane za svrhu utvrđivanja poreza na imovinu za 2020. godinu, ako o tome nisu sadržani podaci o podnetoj poreskoj prijavi, odnosno u podacima o vrsti nepokretnosti koje javni beležnik dostavlja u skladu sa članom 33b stav 4. tačka 2) Zakona.

OSTALE IZMENE I DOPUNE

Izmenama su rešeni problemi kod poreskih obveznika, tako i JLS, u vezi sa oporezivanjem objekata, obveznika kome je poljoprivredna delatnost pretežna registrovana, a koji se koriste isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju – na ove objekte koji se koriste isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju porez na imovinu ne plaća poreski obveznik koji ne vodi poslovne knjige.

Ukinuto je pravo na poresko oslobođenje obvezniku ako u toku poreske godine nastane poreska obaveza nakon čega ukupna poreska osnovica za sve njegove nepokretnosti na teritoriji JLS prelazi iznos od 400.000 dinara i porez se utvrđuje za sve nepokretnosti obveznika na toj teritoriji počev od nastanka poreske obaveze.

Poreski obveznik ima pravo na poreski kredit, odnosno na umanjenje za 50%, a najviše za 20.000 dinara poreza na kući za stanovanje ili stanu u kojem stanuje obveznik i samo pod uslovom da je u odnosnoj kući za stanovanje ili stanu prijavljeno njegovo prebivalište, a u skladu sa kojim se uređuje prebivalište građana.

Uvodi se i obaveza poreskog obveznika da plaća porez na nasleđe i poklon na nasleđenu, odnosno na poklon primljenu, digitalnu imovinu.

Izmenama je uvršteno da je obveznik poreza na nasleđe i poklon i poreza na prenos apsolutnih prava, rezident i nerezident Republike Srbije, otvoreni investicioni fond, odnosno alternativni investicioni fond, koji nema svojstvo pravnog lica, a koji je upisan u odgovarajući registar u skladu sa zakonom, koji nasledi ili na poklon primi pravo na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Republike Srbije kao i za prenos ostvaren u Republici Srbiji i van njene teritorije.

Izvršeno je usklađivanje sa propisima kojima se uređuje računovodstvo, tako da „poslednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini“, u smislu ovog Zakona, jeste dan sa kojim se za tekuću godinu, kao poslovnu godinu (koja je jednaka ili različita od kalendarske godine), sastavlja redovan godišnji finansijski izveštaj, a koji je od značaja za utvrđivanje osnovica za porez na imovinu za nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige, a to je knjigovodstvena vrednost nepokretnosti iskazana na poslednji dan poslovne godine u tekućoj godini.

VAŽENJE I PRIMENA

Narodna skupština Republike Srbije je 27. novembra 2020. godine donela Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 144/20), **koji stupa na snagu 1. januara 2021. godine**.

Urednik biltena Pravne novosti: Maja Stojanović Kerić, šef Odeljenja za pravni sistem lokalne samouprave
Kontakt: mailto:maja.stojanovic@skgo.org i 011/735-79-35

Možete nas pratiti i preko: