



# GODIŠNJI SEMINAR 2019

POREZI NA IMOVINU - NAJČEŠĆE NEDOUMICE OBVEZNIKA I  
RELEVANTNA MIŠLJENJA MINISTARSTVA

Jelena Obradović

29. novembar 2019.



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porezi na imovinu

Porez na imovinu

Porez na prenos apsolutnih prava

Porez na nasleđe i poklon

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Pitanja?

Šta je  
predmet  
oporezivanja?

Ko je  
obveznik?

Kada nastaje  
poreska  
obaveza?



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porez na imovinu - predmet oporezivanja:

- **pravo svojine**, odnosno na pravo svojine na zemljištu površine preko 10 ar
- **pravo zakupa stana ili stambene zgrade**
- **pravo korišćenja građevinskog zemljišta** površine preko 10 ari
- **pravo korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini** od strane imaoца prava korišćenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
- **korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini** od strane korisnika nepokretnosti, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
- **državina nepokretnosti** na kojoj imalac prava svojine nije poznat ili određen;
- **državina nepokretnosti** u javnoj svojini, bez pravnog osnova;
- državina ili korišćenje nepokretnosti po osnovu **ugovora o finansijskom lizingu**.

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porez na imovinu - obveznik:

Obveznik poreza na imovinu je pravno i fizičko koje je na nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije imalac prava, korisnik ili držalac, nepokretnosti na koje se porez na imovinu plaća.



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porez na imovinu - nastanak obaveze:

Poreska obaveza nastaje najranijim od sledećih dana:

- Danom sticanja prava
- Danom početka korišćenja
- Danom osposobljavanja
- Danom izdavanja upotrebne dozvole
- Danom omogućavanja korišćenja imovine na drugi način



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porez na nasleđe i poklon - predmet oporezivanja:

- pravo svojine ili druga prava na nepokretnostima koja su predmet oporezivanja porezom na imovinu;
- gotov novac;
- štedni ulog;
- depozit u banci;
- novčano potraživanje;
- pravo intelektualne svojine;
- pravo svojine na vozilu, plovilu, odnosno vazduhoplovu i drugim pokretnim stvarima;

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porez na nasleđe i poklon - obveznik:

- rezident i nerezident Republike Srbije koji nasledi ili na poklon primi pravo na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Republike Srbije
- rezident Republike Srbije koji nasledi ili na poklon primi predmet oporezivanja koji se nalazi na teritoriji Republike Srbije ili u inostranstvu
- nerezident Republike Srbije koji nasledi ili na poklon primi predmet oporezivanja koji se nalazi na teritoriji Republike Srbije





## Porez na nasleđe i poklon - nastanak obaveze:

### Nasleđe

- Danom pravosnažnosti rešenja o nasleđivanju, osim ako je Zakonom drugačije uređeno

### Poklon

- Ako je zaključen ugovor – danom zaključivanja ugovora
- Ako nije zaključen ugovor – danom prijema poklona, osim ako je zakonom drugačije uređeno



### Porez na prenos apsolutnih prava - predmet oporezivanja:

- prava svojine na nepokretnosti;
- prava intelektualne svojine;
- prava svojine na upotrebljavanom motornom vozilu - osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini, prava svojine na upotrebljavanom plovilu, odnosno prava svojine na upotrebljavanom vazduhoplovu sa sopstvenim pogonom - osim državnog;
- prava korišćenja građevinskog zemljišta
- davanje građevinskog zemljišta u javnoj svojini u zakup u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, na period duži od jedne godine ili na neodređeno vreme radi izgradnje objekta.

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Porez na prenos apsolutnih prava - obveznik:

Poreski obveznik je prodavac, odnosno prenosilac prava, osim za:	
prenos prava korišćenja građevinskog zemljišta	sticalac
davanje građevinskog zemljišta u zakup	zakupac
prenos po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju	davalac izdržavanja
u slučaju prenosa uz naknadu prethodno navedenih	sticalac prava
prenos po osnovu ugovora o razmeni	svaki učesnik u razmeni za pravo koje prenosi

### Porez na prenos apsolutnih prava - nastanak obaveze:



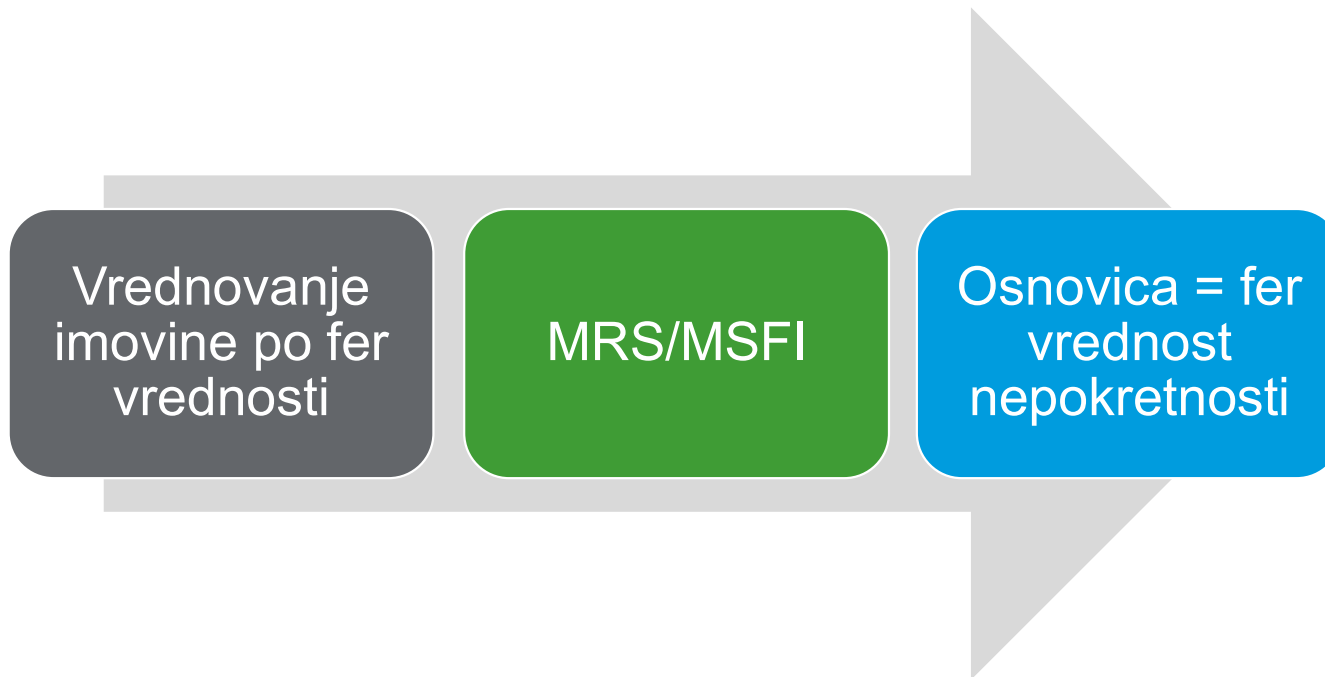
- danom zaključivanja ugovora o prenosu apsolutnih prava, odnosno davanju u zakup građevinskog odnosno vodnog zemljišta
- ako je predmet iz takvog ugovora nepokretnost kao buduća stvar poreska obaveza nastaje primopredajom, odnosno stupanjem u posed nepokretnosti
- ako nije sačinjen ugovor smatraće se da je poreska obaveza nastala danom kada je sticalac prava na nepokretnosti stupio u posed nepokretnosti
- kod ugovora o doživotnom izdržavanju, poreska obaveza nastaje danom smrti primaoca izdržavanja
- kod sticanja prava na osnovu odluke suda, odnosno drugog akta državnog, odnosno drugog nadležnog organa ili lica sa javnim ovlašćenjem, poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke



# NAJČEŠČE NEDOUMICE OBVEZNIKA I RELEVANTNA MIŠLJENJA MINISTARSTVA

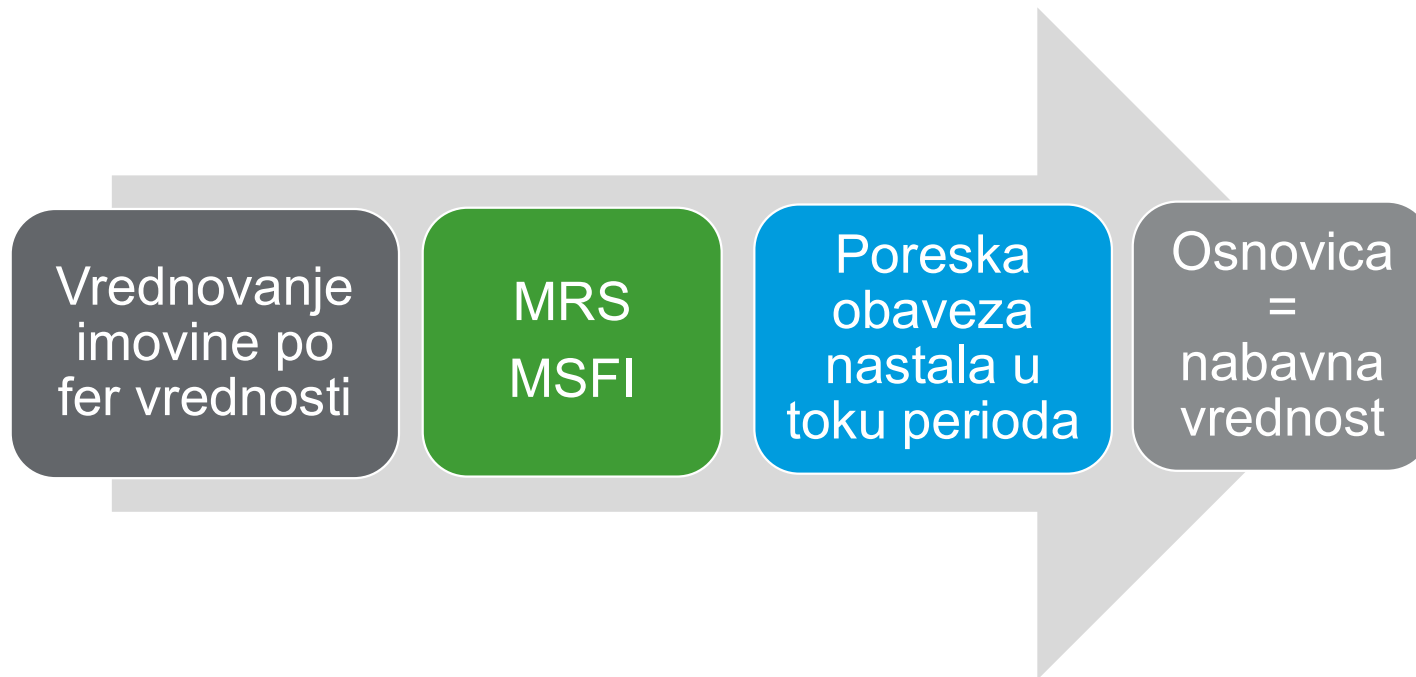
## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

Korišćenje fer vrednosti kao osnovice za utvrđivanje poreza na imovinu



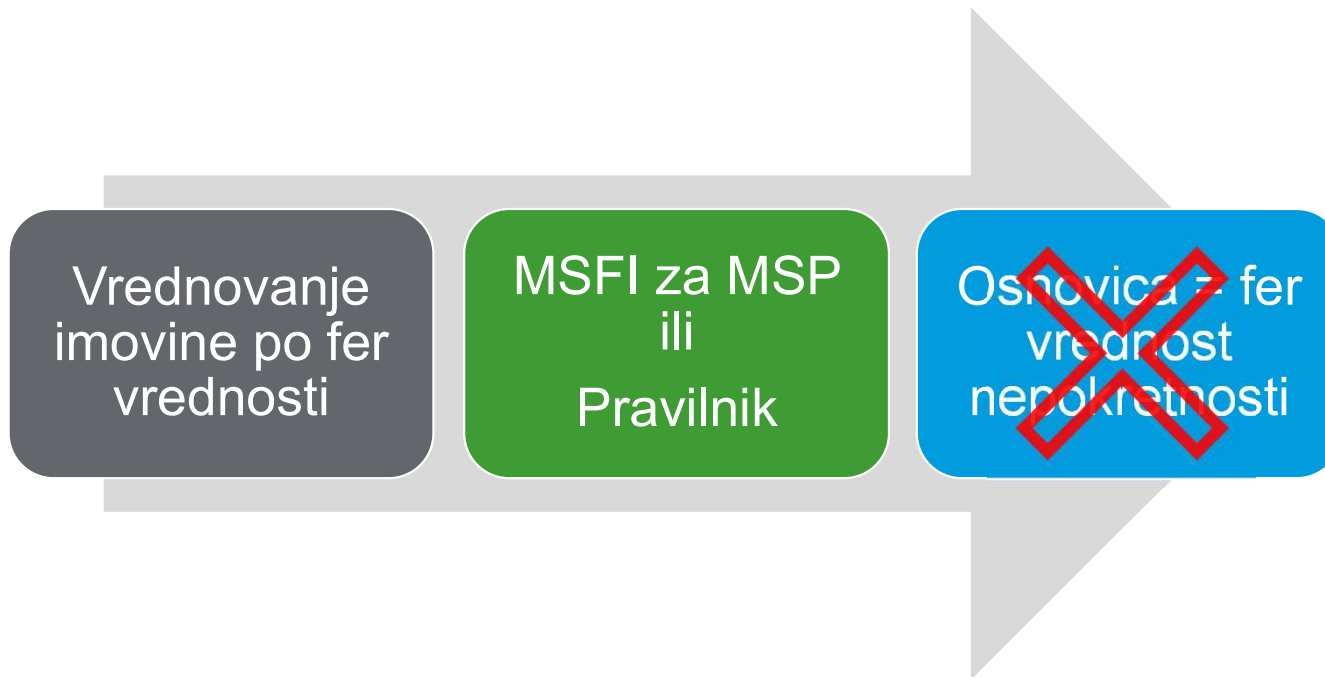
## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

Korišćenje fer vrednosti kao osnovice za utvrđivanje poreza na imovinu



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

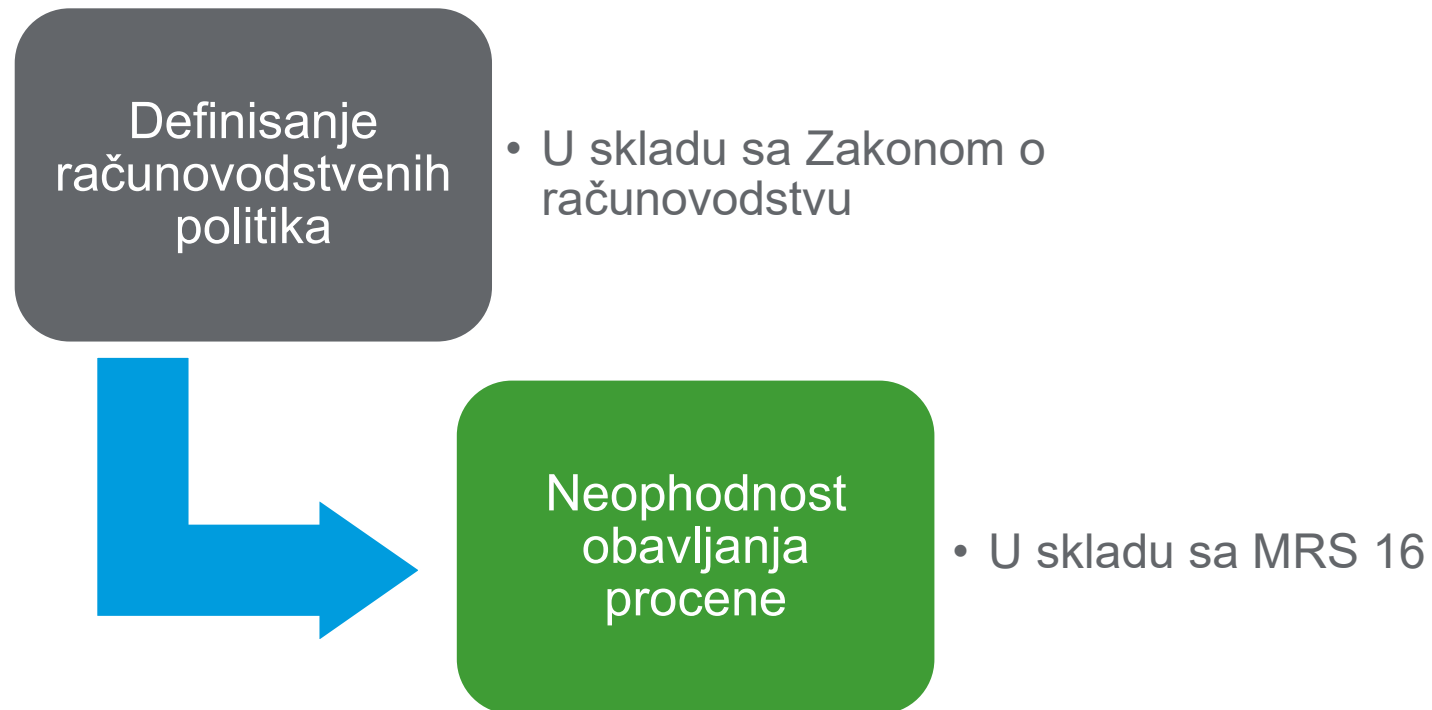
Korišćenje fer vrednosti kao osnovice za utvrđivanje poreza na imovinu





## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Korišćenje fer vrednosti kao osnovice za utvrđivanje poreza na imovinu



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Korišćenje fer vrednosti kao osnovice za utvrđivanje poreza na imovinu

31.12.2019.

- Donošenje odluke o prelasku na pune standarde i vrednovanju nekretnina po fer vrednosti

2020.

- Osnovica za utvrđivanje poreza na imovinu ne može biti fer vrednost nepokretnosti



2021.

- Osnovica za utvrđivanje poreza na imovinu je fer vrednost nepokretnosti

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Utvrđivanje korisne površine za potrebe utvrđivanja vrednosti nepokretnosti

#### Zemljište

njegova ukupna površina, kao i površina ispod objekta


#### Objekat

zbir podnih površina između unutrašnjih strana obodnih zidova objekta, a za objekat koji nema horizontalnu podnu površinu ili obodne zidove korisna površina je površina njegove vertikalne projekcije na zemljište.

- Isključene su površine balkona, terasa, lođa, stepeništa izvan gabarita objekta, neadaptiranih tavanskih prostora i prostora u zajedničkoj nedeljivoj svojini svih vlasnika posebnih delova istog objekta, osim površine ispod nosećih zidova i nosećih stubova koji prolaze kroz objekat koji su istovremeno poseban i zajednički deo objekta

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### Nastanak poreske obaveze na deo objekta koji je dograđen u toku godine

- Podnošenje izmenjene poreske prijave 
- Porez se utvrđuje za period od dana kada je nastala poreska obaveza, tj. najraniji od sledećih datuma:
  - danom početka korišćenja
  - danom osposobljavanja
  - danom izdavanja upotrebne dozvole
  - danom omogućavanja korišćenja imovine na drugi način

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### (Ne)postojanje prava oslobođenja od plaćanja poreza na imovinu

Porez na imovinu za objekat koji se koristi za primarnu poljoprivrednu delatnost koja obvezniku nije registrovana delatnost.



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### (Ne)postojanje prava oslobođenja od plaćanja poreza na imovinu

Porez na imovinu za novonabavljeno neizgrađeno zemljište – koje se ne koristi i koje je iskazano kao dobro namenjeno daljoj prodaji



Porez na imovinu za novonabavljeno neizgrađeno zemljište – na kome je plan da se izgradi stambena zgrada



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### (Ne)postojanje prava oslobođenja od plaćanja poreza na imovinu

Porez na imovinu za novonabavljeno zemljište sa objektom u toku 2018. – koje se ne koristi i koje je iskazano kao dobro namenjeno daljoj prodaji, a za koje se u toku 2019. godine odluči da se objekat sruši i izgradi nova stambena zgrada



za 2018.  
godinu, ako su  
ispunjeni uslovi

## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### (Ne)postojanje prava oslobođenja od plaćanja poreza na imovinu

Prodaja upotrebljavanog motornog vozila diplomatsko – konzularnom predstavništvu strane države



Diplomatsko – konzularno predstavništvo strane države vrši prodaju upotrebljavanog motornog vozila

Podnosi se poreska prijava, a PU rešenjem utvrđuje (ne)postojanje obaveze

Po tom osnovu se ne plaća ako se po običaju ili sporazumu ne naplaćuje porez na prenos uz naknadu prava svojine na motornom vozilu koji na teritoriji te države teritoriji vrši Ambasada Republike Srbije.



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### (Ne)postojanje prava oslobođenja od plaćanja poreza na imovinu

Poklon u novcu < RSD 100.000,00 od istog poklonodavca u istoj kalendarskoj godini = PORESKO IZUZEĆE

Izuzetak, ako je poklonoprimac prvog naslednog reda primenjuje se poresko oslobođenje.



## POREZI NA IMOVINU - Najčešće nedoumice obveznika i relevantna mišljenja Ministarstva

### (Ne)postojanje prava oslobođenja od plaćanja poreza na imovinu

Porez na imovinu za objekat za koji je podneta poreska prijava, nakon čega nastane događaj usled čega objekat postane neupotrebljiv za prvobitnu namenu



HVALA NA PAŽNJI!