

Porezi na imovinu

Opravdanost oporezivanja:

1. Posjedovanje imovine indikator neregistrovane poreske snage (tercijalno oporezivanje), problem utvrđivanja osnovice i poreske evazije,
2. Način obezbjeđivanja fiskalnih sredstava (3.4% OECD, 9.8 SAD),
3. Primjena principa horizontalne i vertikalne pravičnosti,
4. Stimulacija ulaganja u produktivne investicije,
5. Administrativno-tehnički razlozi

Podjela poreza na imovinu

- Prema obuhvatnosti:
sintetički (cijela imovina, subjektni), porez na neto imovinu, nasleđe
analitički (djelovi imovine, objektni), porez na poklon, nepokretnosti,
finansijske i kapitalne transakcije.
- Prema nastanku poreske obaveze:
porezi na imovinu u statici,
porezi na imovinu u dinamici,
porezi na uvećanu vrijednost imovine
- Prema izvoru iz koga se plaća:
realni,
nominalni.
- * Prema vremenu plaćanja:
redovni,
vanredni.

Porez na imovinu u statici

- ***Nominalni porez na imovinu:*** redovan, subjektan, opšti sa rijetkim olakšicama
- ***Obveznik:*** imalac prava (rezident i nerezident, primjenjuje se teritorijalni princip),
- ***Objekat:*** pravo svojine,
 - pravo lične službenosti (plodouživanje, upotreba i stanovanje, zakup stana i sl. preko 1g., korišćenje gradskog građevinskog zemljišta).
- ***Osnovica:*** specifična prema fizičkoj veličini, prema vrijednosti imovine

- Stopa: niska i proporcionalna
- Poreske olakšice: izuzimanja , oslobođenja, poreski kredit

Realni porez na imovinu

- Vanredni porez gdje se imovina javlja i kao osnov oporezivanja i kao izvor iz koga se plaća porez.
- Vanredne situacije: finansiranje ratova,
plaćanje ratne štete
saniranje posljedica
kataklizmi
suzbijanje hiperinflacije.
- Stope: oštre i progresivne (5%-100%).

Porezi na imovinu u dinamici (saobraćajni porezi)

- Osnovna podjela:

1. Porezi na prenos imovine uz naknadu

- porez na finansijske i kapitalne transakcije: prenos prava na nepokretnostima

i HOV

prenos prava intelektualne svojine

2. Porez na prenos imovine bez naknade:

porez na nasleđe,

porez na poklon,

porez na ostavštinu.

Porez na finansijske i kapitalne transakcije

- Teorijsko opravdanje:
 1. Ako se ne bi oporezovao ovakav prenos imovine, to bi uticalo na izbjegavanje plaćanja poreza na prenos imovine bez naknade.
 2. Koristi imaju oba transaktora pa uvećanu ekonomsku snagu treba oporezovati,
 3. Država garantuje ovakav transfer pa je treba “nagraditi”,
 4. Na ovaj način se zahvata štednja i akumulacija koja može biti i iz nelegalnih izvora, pa je treba ovako poreski obuhvatiti,
 5. Obuhvata se i imovina koja je uvećana bez angažmana vlasnika(konjunktura,rast cijene gradskog zemljišta usljed rasta gradova)

- ***Predmet:*** Prenos uz naknadu (ili trampa) stvarnih prava nad nepokretnostima (Promet pokretnih stvari je obuhvaćen porezom na promet).
- ***Osnovica:*** Ugovorena cijena ili tržišna vrijednost nepokretnosti, odnosno razlika u vrijednosti pri trampu.
- Nastanak obaveze: zaključivanje ugovora,
pravosnažnost presude,
stupanje u posjed (ako
nema ugovora)
- Obveznik: prodavac
- Stopa: proporcionalna i niska.
- Mjera za izbjegavanje evazije: upis u katastarske knjige je moguć jedino uz dokaz o plaćenom porezu.

Porez na nasleđe i poklon

- Obuhvata prenos imovine bez naknade
- ***Obveznik poreza na nasleđe i poklon:*** Poklonoprimac, odnosno nasljednik
- ***Osnovica:*** vrijednost nasleđene ili stečene imovine umanjena za dugove,
- ***Stope:*** najčešće progresivne.
- ***Oslobođenja i olakšice:*** objektna (vrijednost imovine) i subjektna (u zavisnosti od nasljednog reda). Kod poklona su prisutna i oslobođenja motivisana kulturnim i socijalnim razlozima.

Porez na uvećanu vrijednost imovine

- Predstavlja porez koji se plaća u situaciji kada dođe do uvećanja imovine bez posebne aktivnosti obveznika (protokom vremena odnosno usljed konjunktura u privredi)
- Najpoznatiji porez na uvećanu vrijednost zemljišta
- Može biti periodičan, plativ u određenim vremenskim intervalima ili se može plaćati prilikom prenosa imovine.

Porezi na imovinu u R.Srbiji

- Porezima na imovinu, u smislu ovog zakona, smatraju se:

- 1) porez na imovinu;
- 2) porez na nasleđe i poklon;
- 3) porez na prenos apsolutnih prava.

Predmet oporezivanja:

- Porez na imovinu plaća se na sledeća prava na nepokretnosti:
 - 1) pravo svojine, odnosno na pravo svojine na građevinskom zemljištu površine preko 10 ari;
 - 2) pravo stanovanja;
 - 3) pravo zakupa stana ili stambene zgrade u skladu sa zakonom kojim je uređeno stanovanje, za period duži od jedne godine ili na neodređeno vreme;
 - pravo zakupa građevinskog zemljišta u javnoj svojini, odnosno
 - poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, površine preko 10 ari;
- 4) pravo korišćenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini površine preko 10 ari.

- Nepokretnostima, u smislu stava 1. ovog člana, smatraju se: zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže, zgrade i prostorije za odmor i rekreaciju i drugi građevinski objekti.
- U slučaju kad na nepokretnosti postoji neko od prava osim prava svojine (zakup, korišćenje) porez na imovinu plaća se na to pravo, a ne na pravo svojine.
- Obveznik poreza na imovinu na prava iz člana 2. ovog zakona je pravno i fizičko lice koje je imalac tih prava na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Republike Srbije, **osim kada je ovim zakonom drukčije uređeno.**

- Osnovica poreza na imovinu kod nepokretnosti, osim poljoprivrednog i šumskog zemljišta, poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige u skladu sa propisima u Republici Srbiji, je vrednost nepokretnosti na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje i plaća porez na imovinu, ako ovim zakonom nije drukčije uređeno.
- Visinu vrednosti nepokretnosti iz stava 1. ovog člana utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu izvornih prihoda jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: organ jedinice lokalne samouprave), s tim što se ona, osim za zemljište, istekom svake kalendarske godine u odnosu na godinu u kojoj je izvršena izgradnja, odnosno poslednja rekonstrukcija objekta, umanjuje za amortizaciju po stopi od 0,8% primenom proporcionalne metode, a najviše do 40%.
- Vrednost nepokretnosti iz člana 5. ovog zakona utvrđuje se primenom osnovnih i korektivnih elemenata.

- Osnovni elementi jesu:
 - 1) korisna površina;
 - 2) prosečna tržišna cena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti na teritoriji opštine.
- Korektivni elementi jesu:
 - 1) lokacija nepokretnosti;
 - 2) kvalitet nepokretnosti;
 - 3) drugi elementi koji utiču na tržišnu vrednost nepokretnosti.
- Osnovica poreza na imovinu kod poljoprivrednog i šumskog zemljišta, poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige je petostruki iznos godišnjeg katastarskog prihoda od tog zemljišta, prema poslednjem podatku organizacije nadležne za poslove katastra na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje i plaća porez na imovinu.

Poreske stope

- 1) na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige – do 0,4%
- 2) na prava na zemljištu kod obveznika koji ne vodi poslovne knjige – do 0,30%
- 3) na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige, osim na zemljištu:
- Na poresku osnovicu do 10.000.000 dinara plaća se na ime poreza do 0,40%
- Osnovicu od 10.000.000 do 25.000.000 dinara porez iz podtačke (1) + do 0,6% na iznos preko 10.000.000 dinara
- Osnovicu od 25.000.000 do 50.000.000 dinara porez iz podtačke (2) + do 1,0% na iznos preko 25.000.000 dinara
- Osnovicu preko 50.000.000 dinara porez iz podtačke (3) + do 2,0% na iznos preko 50.000.000 dinara

Oslobođenja

- Porez na imovinu ne plaća se na prava na nepokretnosti
 - 1) u državnoj i drugim oblicima javne svojine koje koriste državni organi i organizacije i organi,
 - 2) diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, pod uslovom reciprociteta;
 - 3) u svojini tradicionalnih crkava i verskih zajednica i drugih crkava i verskih zajednica registrovanih u skladu sa zakonom
 - 4) koje su od nadležnog organa proglašene kulturnim ili istorijskim spomen.
 - 5) poljoprivredno i šumsko zemljište koje se ponovo privodi nameni – pet godina, računajući od početka privođenja nameni;
 - 6) puteve, lučke obale i lukobrane, brodske prevodnice, pruge, aerodromske piste, brane (vodoustave), objekte za odvodnjavanje;
 - 7) skloništa ljudi i dobara od ratnih dejstava;
 - 8) objekte obveznika poreza na dohodak građana na prihode od poljoprivrede i šumarstva, odnosno obveznika kome je poljoprivreda pretežna registrovana delatnost, koji su namenjeni i koriste se isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište;
 - 9) objekte, odnosno delove objekata koji u skladu sa propisima neposredno služe za obavljanje komunalnih delatnosti;
 - 10) za koje je međunarodnim ugovorom koji je zaključila Republika Srbija uređeno da se neće plaćati porez na imovinu.

Oslobođenja

- na imovinu na teritoriji jedinice lokalne samouprave ne plaća obveznik kad ukupna osnovica za sve njegove nepokretnosti na toj teritoriji ne prelazi iznos od 400.000 dinara.
- Odredbe se ne primenjuju na nepokretnosti koje se trajno daju drugim licima radi ostvarivanja prihoda, ako prognano lice i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne ostvaruju prihode, izuzev prihoda od zemljišta koje je predmet oporezivanja.
- Porez na imovinu na pravo svojine na akcije izdate na ime i na udele u društvima sa ograničenom odgovornošću ne plaća obveznik koji je to pravo stekao u postupku svojinske transformacije odnosno privatizacije, u skladu sa zakonom kojim je uređena svojinska transformacija, odnosno privatizacija pet godina od dana kada je stekao to pravo.
- Porez na imovinu iz člana 3. ovog zakona ne plaća ni obveznik u slučaju kad mu ukupna osnovica za tu imovinu ne prelazi iznos od 200.000 dinara.

Poreski kredit

- Utvrđeni porez na prava iz člana 2. ovog zakona na zgradi ili stanu u kojem stanuje obveznik umanjuje se za 50%, a najviše 20.000 RSD.
- Utvrđeni porez na prava na zgrade i stanove površine do 60 m², koji nisu na gradskom
- građevinskom zemljištu, odnosno na zemljištu u građevinskom području i ne daju se u zakup, a u kojima stanuju samo lica starija od 65 godina, umanjuje se za 75%.

Porez na nasleđe i poklon

- Porez na nasleđe i poklon plaća se na ukupnu površinu nepokretnosti koja naslednici naslede, odnosno poklonoprimci prime na poklon.
- Porez na nasleđe i poklon plaća se i na nasleđeni, odnosno na poklon primljeni gotov novac, štedne uloge, depozite u bankama, novčana potraživanja, prava intelektualne svojine, pravo svojine na upotrebljavanom motornom vozilu – osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini, na upotrebljavanom plovilu, odnosno na upotrebljavanom vazduhoplovu na sopstveni pogon osim državnog, i druge pokretne stvari, osim udela u pravnom licu, odnosno hartija od vrednosti.
- Od oporezivanja porezom na nasleđe i poklon izuzimaju se novac, prava, odnosno stvari koje naslednik nasledi, odnosno poklonoprimac primi na poklon, od istog lica, za vrednost nasleđa, odnosno poklona, do 30.000 dinara u jednoj kalendarskoj godini po svakom od tih osnova.

Obveznik

- Obveznik poreza na nasleđe i poklon je rezident i nerezident Republike Srbije na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Republike.
- Obveznik poreza na nasleđe i poklon koji nasledi ili na poklon primi predmet oporezivanja rezident Republike Srbije je za predmet koji se nalazi na teritoriji Republike Srbije, ili u inostranstvu.
- Obveznik poreza na nasleđe i poklon koji nasledi ili na poklon primi predmet oporezivanja je nerezident Republike Srbije za predmet koji se nalazi na teritoriji Republike Srbije.

Osnovica

- Osnovica poreza na nasleđe je tržišna vrednost nasleđene imovine, umanjena za iznos dugova, troškova i drugih tereta koje je obveznik dužan da isplati ili na rugi način izmiri iz nasleđene imovine, na dan nastanka poreske obaveze.
- Osnovica poreza na poklon je tržišna vrednost na poklon primljene imovine, na dan nastanka poreske obaveze, koju utvrđuje nadležna organizaciona jedinica Poreske Uprave.
- Obveznici koji se, u odnosu na ostavioca, odnosno poklonodavca, nalaze u drugom naslednom redu po zakonskom redu nasleđivanja porez na nasleđe i poklon plaćaju po stopi od 1,5%.
- Na poresku osnovicu do 300.000 dinara 2%, preko 300.000 dinara 6.000 dinara + 2,5% na iznos preko 300.000 dinara
- Obveznici koji se, u odnosu na ostavioca odnosno poklonodavca, nalaze u trećem i daljem naslednom redu, odnosno obveznici koji sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem nisu u srodstvu, porez na nasleđe i poklon plaćaju po stopi od 2,5%.

Poreska oslobođenja

- Porez na nasleđe i poklon ne plaća: 1) naslednik prvog naslednog reda,
- 2) naslednik, odnosno poklonoprimalac zemljoradnik drugog naslednog reda koji nasleđuje, odnosno prima na poklon imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne delatnosti ili jedan stan, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živeo u domaćinstvu najmanje jednu godinu pre smrti ostavioca, odnosno pre prijema poklona;
- fondacija,
- zadužbina,
- naslednik, odnosno poklonoprimalac ambulantičnih vozila, specijalnih
- putničkih vozila za obuku kandidata za vozače sa ugrađenim duplim nožnim komandama, kao i putničkih vozila za taksi i „rent a kar” koji su posebno označeni (obaveza 5 godina bavljenja djelatnošću)
- primalac donacije po međunarodnom ugovoru koji je zaključila Republika Srbija, kada je tim ugovorom uređeno da se na dobijen novac, stvari ili prava, neće plaćati porez na poklon;
- Na imovinu primljenu od Republike, AP ili opština

Poreski kredit

- Rezident Republike Srbije koji nasledi, odnosno na poklon primi, predmet oporezivanja koji se nalazi u inostranstvu, na koje nasleđe, odnosno poklon, je u državi na čijoj teritoriji se taj predmet nalazi porez plaćen, ima pravo na umanjenje poreza na nasleđe i poklon u Republici Srbiji utvrđenog prema odredbama ovog zakona, u visini poreza na nasleđe, odnosno na poklon, plaćenog u toj državi, a najviše do iznosa koji bi se platio primenom odredaba ovog zakona, na nasleđe, odnosno na poklon, ostvaren u toj državi.

Porez na prenos apsolutnih prava

- Porez na prenos apsolutnih prava plaća se kod prenosa uz naknadu:
 - 1) prava svojine na nepokretnosti;
 - 2) prava intelektualne svojine;
 - 3) prava svojine na upotrebljavanom motornom vozilu - osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini, upotrebljavanom plovilu, odnosno upotrebljavanom vazduhoplovu na sopstveni pogon osim državnog;
 - 4) prava korišćenja građevinskog zemljišta;
 - 5) prava na ekspropisanoj nepokretnosti, ako se eksproprijacija vrši radi izgradnje stambenih ili privrednih objekata.

Porez na prenos apsolutnih prava plaća se i kod davanja građevinskog zemljišta u javnoj svojini u zakup, na period duži od jedne godine ili na neodređeno vreme, radi izgradnje objekata.

Poreski obveznik

- Obveznik poreza na prenos apsolutnih prava je prodavac, odnosno prenosilac prava.

Lice-rezident Republike Srbije obveznik je poreza na prenos apsolutnih prava iz ovog zakona za prenos ostvaren u Republici Srbiji i van njene teritorije.

Lice-nerezident Republike Srbije obveznik je poreza na prenos apsolutnih prava samo za prenos ostvaren na teritoriji Republike Srbije.

- Osnovica:
- Osnovica poreza na prenos apsolutnih prava je ugovorena cena u trenutku nastanka poreske obaveze, ukoliko nije niža od tržišne vrednosti.
- Ukoliko nadležni poreski organ oceni da je ugovorena cena niža od tržišne, ima pravo da u roku od 60 dana od dana prijema poreske prijave **utvrdi poresku osnovicu u visini tržišne vrednosti.**

Poreska stopa i oslobođenja

- Stopa poreza na prenos apsolutnih prava iznosi 2,5%.
- Porez na prenos apsolutnih prava ne plaća se:
 - 1) kad se apsolutno pravo prenosi radi izmirenja obaveza po osnovu javnih prihoda, u skladu sa propisima kojima se uređuje poreski postupak i poreska administracija;
 - 2) kad se prenosi pravo svojine na nepokretnosti diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država,
 - 3) kod ulaganja apsolutnih prava u kapital rezidenta Republike Srbije akcionarskog društva, odnosno društva sa ograničenom odgovornošću;
 - 4) kad fizičko lice otkupom zgrade ili stana u društvenoj svojini,
 - 5) na razmenu kojom najmanje jedno pravno ili fizičko lice kome je poljoprivreda pretežna delatnost, odnosno zanimanje pribavlja (briše se) poljoprivredno ili šumsko zemljište radi njegovog grupisanja;
 - 6) kad se pravo svojine na nepokretnosti prenosi na davaoca doživotnog izdržavanja
 - 7) Vozila za obavljanje specijalnih djelatnosti (uslov 5 godina)

Neki aspekti poreskog postupka

- **Javni beležnik dužan je da, nakon overe potpisa ugovarača na ugovoru, odnosno nakon sačinjavanja javnobeležničkog zapisa, kojim se vrši prenos prava svojine na nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije i drugih apsolutnih prava , nadležnom poreskom organu dostavi primerak tog ugovora, odnosno javnobeležničkog zapisa, u roku od deset dana od dana overe potpisa ugovarača, odnosno sačinjavanja javnobeležničkog zapisa.**
- Upis prava na nepokretnosti u zemljišnim, katastarskim i drugim javnim knjigama, ne može se vršiti bez dokaza o plaćenom porezu na prenos apsolutnih prava, odnosno o plaćenom porezu na nasleđe i poklon.
- Lice na koje je preneto apsolutno pravo, odnosno poklonodavac, jemči
- supsidijarno za plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava, odnosno za plaćanje poreza na poklon.
- Lice na koje je preneto apsolutno pravo, odnosno poklonodavac, koji se ugovorom obavezao da plati porez na prenos apsolutnih prava, odnosno porez na poklon, jemči solidarno za plaćanje tog poreza.