

# Poreske vesti

Decembar 2018/2

## Usvojene izmene i dopune Zakona o porezima na imovinu

Narodna Skupština Republike Srbije je dana 7. decembra 2018. godine usvojila Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezu na dobit pravnih lica, koji je objavljen u Službenom Glasniku RS br. 95 od 8. decembra 2018. godine.

Zakon je stupio na snagu i primenjuje se od 16. decembra 2018. godine, pri čemu se odredbe koje se odnose na utvrđivanje i plaćanje poreza na imovinu primenjuju počev od obračuna poreza na imovinu za 2019. godinu.

U narednim redovima će biti sumirane samo najznačajnije izmene i dopune zakona:

### Predmet oporezivanja

Od 1. januara 2019. godine predmet oporezivanja porezom na imovinu proširen je na pravo zakupa odnosno korišćenja stana ili kuće za stanovanje, kad je konstituisano u korist fizičkog lica i ako je period zakupa duži od jedne godine ili na neodređeno vreme i ako se za taj zakup plaća neprofitna zakupnina ili zakupnina koja se obračunava primenom propisanih kriterijuma i merila.

Propisano je i da ukoliko je na istoj nepokretnosti pored prava svojine konstituisano dva ili više drugih prava (pravo korišćenja i državnina), porez na imovinu se plaća na to drugo pravo, a ne na pravo svojine.

Precizirano je da ukoliko se porez plaća na pravo svojine na zemljištu odnosno pravo korišćenja građevinskog zemljišta preko 10 ari, porez se plaća na ukupnu površinu zemljišta, bez izuzimanja površine od 10 ari.

Propisano je šta se sve smatra sastavnim delom zemljišta i ne oporezuje se kao objekat (npr. staze, otvoreni parking ili poligon, ograda, stepenište van objekta, igralište...).

Sastavnim delom objekta (ne oporezuju se zasebno) smatraju se instalacije inkorporisane u objektu i od objekta do priključka na mrežu.

### Poreski obveznik

U slučaju kada nerezidentno lice obavlja delatnost u Republici Srbiji preko ogranaka odnosno stalne poslovne jedinice koja

vodi poslovne knjige u skladu sa domaćim propisima, ogranak vrši samooporezivanje i ispunjava poresku obavezu za porez na imovinu za nepokretnosti nerezidentnog lica u Srbiji čiji je držalac taj ogranak.

Propisano je i da prekid obavljanja delatnosti na određeno vreme od strane preduzetnika ne podrazumeva i prekid u ispunjavanju obaveza iz poresko pravnog odnosa u vezi sa porezom na imovinu.

### Poreska osnovica

Najnovijim izmenama je precizirano da korisnu površinu zemljišta čini njegova ukupna površina, uključujući i površinu pod objektom.

Za potrebe razvrstavanja nepokretnosti u svrhe utvrđivanja poreske osnovice, uvedena je dodatna grupa – Drugo zemljište, u koje se razvrstava zemljište koje nije građevinsko, poljoprivredno ili šumsko, a propisan je i način utvrđivanja cene 1 m<sup>2</sup> ove vrste zemljišta.

Izmenama je dato ovlašćenje jedinicama lokalne samouprave da neizgrađeno građevinsko zemljište na njoj teritoriji koje se koristi isključivo za gajenje biljaka, sadnog materijala ili šuma, za potrebe utvrđivanja poreza na imovinu razvrstava u poljoprivredno odnosno šumsko zemljište.

Propisan je drugačiji način utvrđivanja osnovice kod obveznika koji vodi poslovne knjige a kojem u toku godine nastane poreska obaveza. Nabavna vrednost se uzima kao poreska osnovica samo kod određenih tipova nepokretnosti, dok se u većini slučajeva koriste prosečne objavljene cene. U principu, poreska osnovica u ovim slučajevima jednaka je poreskoj osnovici na osnovu koje se utvrđuje porez za nepokretnosti za celu godinu, s tim da se porez utvrđuje samo za srazmerni deo te godine.

### Nastanak poreske obaveze

Izvršena je dopuna pravila šta se smatra danom nastanka poreske obaveze. U vezi sa tim, precizirano je koji dan se smatra danom sticanja prava za svrhe oporezivanja porezom

na imovinu, što je jedna od mogućnosti nastanka poreske obaveze.

Propisana su i dva izuzetka od opšteg pravila o nastanku poreske obaveze, i to:

- Kad je pravo stečeno na objektu u izgradnji koji nije osposobljen za korišćenje, ne koristi se i za koji nije izdata upotrebna dozvola, poreska obaveza nastaje najranijim od sledećih dana:
  - danom početka korišćenja,
  - danom osposobljavanja,
  - danom izdavanja upotrebne dozvole odnosno danom omogućavanja korišćenja na drugi način.
- Poreska obaveza za zgradu u izgradnji površine preko 500 m<sup>2</sup> odnosno za posebni deo zgrade koji predstavlja tehničku i funkcionalnu celinu površine preko 500 m<sup>2</sup> koji se dograđuje ili nadgrađuje, koja nije osposobljena za korišćenje i ne koristi se i na čijoj nadgradnji, dogradnji ili izgradnji su izvedeni grubi građevinski radovi sa konstruktivnim sklopom, nastaje počev od 1. januara naredne godine u odnosu na godinu:
  - u kojoj je isteklo 5 godina od dana pravosnažnosti prve građevinske dozvole ili odobrenja za izgradnju odnosno 7 godina od dana pravosnažnosti prve građevinske dozvole ako je rešenjem nadležnog organa odobreno da građevinska dozvola ostaje na pravnoj snazi još dve godine po isticanju 5 godina od dana njene pravosnažnosti,
  - završetka gradnje konstruktivnog sklopa, u slučaju kada građevinska dozvola nije izdata.

## Poreska oslobođenja

Izvršeno je nekoliko izmena i dopuna Zakona u pogledu poreskih oslobođenja:

- precizirano je poresko oslobođenje za puteve i pruge u javnoj svojini, manevarske površine i poletno-sletne staze na aerodromima;
- pojašnjeno je kako se utvrđuje površina zemljišta pod objektom koja je oslobođena od oporezivanja;
- propisan je dodatni uslov za poresko oslobođenje za dobra isključivo namenjena prodaji, a to je da se ta nepokretnost ne koristi ni od strane obveznika niti drugog lica;
- uvedeno je dodatno poresko oslobođenje za nepokretnosti u svojini privatnog partnera, i to na zemljište koje je privatni partner stekao na osnovu ugovora o koncesiji kada je procenjena vrednost koncesije veća od 50 miliona evra, kao i na objekte izgrađene na naknadno stečenom zemljištu, uz ispunjenje određenih propisanih uslova.

## Utvrđivanje poreza na imovinu

Najnovijim izmenama zakona obvezniku je omogućeno da, u slučaju sticanja ili otuđenja nepokretnosti na osnovu isprave koju je sastavio i overio javni beležnik, podnese poresku prijavu preko javnog beležnika.

Predviđeno je da obveznik podnosi poresku prijavu i za imovinu za koju je propisano poresko oslobođenje.

Precizirano je i da se porez na imovinu može platiti i u manjem broju rata od propisanih, ili odjednom, i to do dana dospelosti poreske obaveze za svako tromesečje.

---

Ukoliko imate dodatnih pitanja ili biste želeli da više saznate o našim uslugama, molimo Vas da nas kontaktirate.

Biće nam zadovoljstvo da se upoznamo i detaljnije prezentujemo naše usluge i naš tim stručnjaka.

**O nama**

Grant Thornton u Srbiji pruža usluge revizije, računovodstva, finansijskog i poreskog savetovanja. Preko 30 zaposlenih u našem sedištu u Beogradu poseduje bogato znanje i iskustvo da našim klijentima pruži istinski drugačije iskustvo.

**Nataša Bučevac-Stojković**

Senior Manager

T +381 (0)11 404 95 60

E [natasa.bucevac@rs.gt.com](mailto:natasa.bucevac@rs.gt.com)

**Grant Thornton**

Kneginje Zorke 2/4, Beograd

T +381 (0)11 404 95 60

E [office@rs.gt.com](mailto:office@rs.gt.com)

---



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

[grantthornton.rs](http://grantthornton.rs)

© 2018 Grant Thornton Serbia. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton International Ltd (GTIL) and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.