

# Poreske vesti

Decembar 2020-4

## Usvojene izmene i dopune Zakona o porezima na imovinu

Narodna Skupština Republike Srbije je dana 26. novembra 2020. godine usvojila Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu, koji je objavljen u Službenom Glasniku RS br. 144 od 27. novembra 2020. godine.

Zakon je stupio na snagu 1. januara 2021. godine, od kada počinje primena najvećeg broja izmena.

Pregled najvažnijih izmena i dopuna Zakona dat je u nastavku:

### Poreski obveznik

Od 1. januara 2021. godine, pored fizičkih i pravnih lica obveznici poreza na imovinu su i otvoreni investicioni fondovi, odnosno alternativni investicioni fondovi koji nemaju svojstvo pravnog lica, ukoliko su upisani u odgovarajući registar u skladu sa zakonom.

Takođe, precizirano je da u slučaju kada je predmet oporezivanja pravo svojine ili korišćenja na zemljištu površine preko 10 ari i kada su na tom zemljištu više lica obveznici poreza na imovinu, obveznik je svako od tih lica srazmerno svom udelu u odnosu na ukupnu površinu zemljišta, pa i kada je srazmerna površina udela pojedinog obveznika manja od 10 ari.

### Elementi za utvrđivanje poreske osnovice

Izmenjene su i određene zakonske odredbe u pogledu razvrstavanja nepokretnosti u grupe, kao i utvrđivanja prosečnih cena nepokretnosti od strane jedinice lokalne samouprave.

U cilju lakšeg razvrstavanja nepokretnosti, Zakon sada detaljno definiše i precizira svaku od grupa nepokretnosti za potrebe utvrđivanja poreske osnovice. Kao najvažnije izmene u ovom delu izdvajaju se sledeće:

- Pomoćni objekti su sada razvrstani u istu grupu sa garažama i garažnim mestima za svrhu utvrđivanja poreske osnovice,
- Grupa poslovnih zgrada i drugih objekata koji služe obavljanju delatnosti obuhvata između ostalog i:
  - Stan odnosno kuću za stanovanje koji je u celini ili pretežnom delu kategorisan za obavljanje delatnosti ili se u njemu obavlja registrovana delatnost,
  - Garažu sa više garažnih mesta (boksova) namenjenih za obavljanje uslužne delatnosti parkirališta vozila, vazduhoplova ili plovila.

Kod utvrđivanja prosečnih cena nepokretnosti u zonama od strane jedinice lokalne samouprave propisana su neka nova pravila, koja će se primenjivati počev od utvrđivanja poreza na imovinu za 2022. godinu:

- Produžen je propisani period kod utvrđivanja prosečnih cena nepokretnosti u zoni sa 9 na 12 meseci (1. oktobar prethodne – 30. septembar tekuće godine),



- Prosečnom cenom nepokretnosti u najopremljenijoj zoni, kada u propisanom periodu nije bio prometa, smatra se prosečna cena odgovarajućih nepokretnosti koja je najviša u graničnoj zoni,
- Prosečnom cenom nepokretnosti u najneopremljenijoj zoni, kada u propisanom periodu nije bio prometa, smatra se prosečna cena odgovarajućih nepokretnosti koja je najniža u graničnoj zoni.
- kada jedinica lokalne samouprave do 30. novembra tekuće godine ne objavi akt o zonama i najopremljenijoj zoni,
- kada jedinica lokalne samouprave do 30. novembra tekuće godine ne objavi akt o prosečnim cenama odgovarajućih nepokretnosti,
- kad u zoni i graničnim zonama nije bilo prometa nepokretnosti u propisanom periodu, a u najopremljenijoj zoni ne postoji odgovarajuća vrsta nepokretnosti.

### Poreska osnovica

Izmenama Zakona preciziran je i dodatno pojašnjen način utvrđivanja poreske osnovice u pojedinim slučajevima.

Propisano je šta se smatra proizvodnim pogonima prerađivačke industrije, kao i da poresku osnovicu za ove objekte i dalje čini vrednost iskazana u poslovnim knjigama na poslednji dan poslovne godine obveznika, pod uslovom da se ovi objekti koriste za obavljanje te delatnosti (iz prerađivačke industrije), a ne bilo koje delatnosti kako je do sada bilo propisano.

Izmenama Zakona se propisuje da u slučaju da se poreska osnovica za objekte iz člana 7. stav 4 Zakona utvrđuje za ranije godine (npr. u slučaju poreske kontrole), pri čemu vrednost zemljišta i objekta nije zasebno iskazana u poslovnim knjigama obveznika, vrednost objekta čini građevinska vrednost procenjena na poslednji dan poslovne godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez.

Takođe, vrednost objekta kao jedinstvene celine (koji delom čini objekat iz člana 7. stav 4 Zakona), utvrđuje se kao zbir vrednosti procentualne zastupljenosti tog dela u ukupnoj korisnoj površini objekta i vrednosti preostalog dela objekta, koje se utvrđuju u skladu sa ovim Zakonom.

Precizirano je da se u smislu odredbe koja propisuje objekte kod kojih poresku osnovicu uvek čini knjigovodstvena vrednost, infrastrukturnim objektima ne smatraju se zgrade i drugi objekti visokogradnje.

Dopunjena je odredba koja propisuje slučajeve kada poresku osnovicu za sve nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige čini knjigovodstvena vrednost. Počev od 2021. godine, to će se desiti i u slučajevima:

### Stope poreza na imovinu

Izmenama Zakona propisano je i par novina u pogledu utvrđivanja stope poreza na imovinu:

- Visinu poreske stope utvrđuje skupština jedinice lokalne samouprave odlukom;
- Poreske stope za nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige kao i za zemljište obveznika koji ne vodi poslovne knjige su proporcionalne i utvrđuju se u istoj visini za sve vrste nepokretnosti i sve zone iste jedinice lokalne samouprave (kod obveznika koji vodi poslovne knjige), odnosno za sve vrste zemljišta i sve zone iste jedinice lokalne samouprave (kod obveznika koji ne vodi poslovne knjige).

### Poreski kredit

Propisan je dodatni uslov za ostvarivanje poreskog kredita za stan odnosno kuću u kojoj obveznik stanuje, a to je da je obveznik prijavio prebivalište u toj kući / stanu.

Takođe, ako su za istu kuću / stan ispunjeni uslovi za poreski kredit po više osnova, umanjenje će se izvršiti samo po jednom osnovu, i to onom koji je najpovoljniji za obveznika.

### Poreska oslobođenja

Prošireno je poresko oslobođenje za objekte koji su namenjeni i koriste se isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju obveznika koji ne vodi poslovne knjige, tako što će ga od sada koristiti i lica koja nisu obveznici poreza na dohodak građana po osnovu poljoprivrede i šumarstva.

Prošireno je poresko oslobođenje za porez na imovinu za površinu zemljišta pod objektom za koji se porez ne plaća, tako što je ukinut uslov da ta nepokretnost nije trajno data drugim licima radi ostvarivanja prihoda. Međutim, ovo oslobođenje se ne primenjuje ukoliko se radi o skladišnim i stovarišnim objektima ili drugim objektima propisanim Zakonom, kao i ako vrednost zemljišta i objekta obveznik nije iskazao zasebno u svojim poslovnim knjigama.

Ostaje i dalje na snazi odredba da je površina zemljišta manja od 10 ari oslobođena poreza na imovinu. Međutim, najnovijim izmenama je precizirano da u slučaju da su više lica obveznici poreza na imovinu na istom zemljištu većem od 10 ari, svako od tih lica će biti poreski obveznik srazmerno svom udelu u ukupnoj površini, pa čak i u slučaju da je srazmerna površina udela pojedinačnog obveznika manja od 10 ari.

#### **Utvrđivanje poreza na imovinu**

Propisano je da se porez na imovinu utvrđuje za kalendarsku godinu, primenom odredaba tog Zakona, odluke skupštine jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se imovina nalazi, kao i akata jedinice lokalne samouprave donetih na osnovu ovlašćenja iz tog Zakona, koji važe na dan 1. januara poreske godine.

Shodno tome, porez na imovinu utvrđivaće se u skladu sa izmenama Zakona počev za 2021. godinu, i to primenom odluka i akata jedinica lokalne samouprave koje su objavljene do 30. novembra 2020. godine, ili ranije ukoliko njihova primena nije ograničena zaključno sa 2020. godinom.

#### **Izmene u oblasti poreza na prenos apsolutnih prava**

- Predmet oporezivanja proširen je i na digitalnu imovinu;
- Obveznici poreza na nasleđe i poklon su i otvoreni i alternativni investicioni fond koji nema svojstvo pravnog lica a upisan je u registar nadležnog organa u skladu sa Zakonom;
- Od 1. januara 2021. godine, poreska prijava za porez na nasleđe i poklon čiji je predmet nepokretnost, podnosi se nadležnom poreskom organu prema mestu nepokretnosti;
- Od 1. januara 2022. godine, nadležnost za utvrđivanje, kontrolu i naplatu poreza na nasleđe i poklon prenosi se sa poreske uprave na jedinice lokalne samouprave;

- Precizirani su uslovi za ostvarivanje poreskog oslobođenja za naslednika odnosno poklonoprimeca specijalnih putničkih vozila za obuku kandidata za vozače, taksi vozila i „rent a car“ vozila;
- Ukoliko je postupak utvrđivanja poreza započet po propisima koji su bili na snazi do početka primene izmena Zakona, poreska obaveza će se utvrditi primenom odredbi zakona koji je važio u momentu nastanka poreske obaveze. Takođe, ukoliko poreski obveznik nije podneo poresku prijavu pa je shodno tome poreska obaveza nastala danom saznanja poreskog organa i to nakon 1. januara 2021., porez će biti utvrđenom primenom odredbi zakona koji je važio u momentu kada bi poreska obaveza nastala da je prijavljena u propisnom roku;

#### **Izmene u oblasti poreza na poklon i nasleđe**

- Precizirani su uslovi za ostvarivanje poreskog oslobođenja za prenos uz naknadu specijalnih putničkih vozila za obuku kandidata za vozače, taksi vozila i „rent a car“ vozila;
- Precizirano je da uslovi za ostvarivanje prava na poresko oslobođenje po osnovu kupovine prvog stana moraju biti ispunjeni na dan zaključivanja ugovora ili drugog akta na osnovu kog se obavlja kupovina;
- Od 1. januara 2022. godine, nadležnost za utvrđivanje, kontrolu i naplatu poreza na prenos apsolutnih prava prenosi se sa poreske uprave na jedinice lokalne samouprave;
- Ukoliko je postupak utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava započet po propisima koji su bili na snazi do početka primene izmena Zakona, poreska obaveza će se utvrditi primenom odredbi zakona koji je važio u momentu nastanka poreske obaveze. Takođe, ukoliko poreski obveznik nije podneo poresku prijavu pa je shodno tome poreska obaveza nastala danom saznanja poreskog organa i to nakon 1. januara 2021., porez će biti utvrđenom primenom odredbi zakona koji je važio u momentu kada bi poreska obaveza nastala da je prijavljena u propisnom roku.

---

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.

