

Tema:

Oporezivanje nepokretnosti na državnom nivou

Predavač:

Milena Vuković Buha,

Magistar ekonomije, licencirani procenitelj

Javne finansije

- Funkcionisanje savremene države podrazumeva izvršavanje brojnih obaveza i mera na osnovu Ustava, zakona i drugih propisa, odnosno obezbeđenje funkcionisanja zakonodavne, izvršne i sudske vlasti. Da bi se to ostvarilo, potrebno je obezbediti finansijska sredstva.
- Naučna disciplina koja proučava procese prikupljanja javnih prihoda, njihovu raspodelu i trošenje ili ekonomsku aktivnost države naziva se javne finansije. Javne finansije podrazumevaju dve velike oblasti: javne rashode i javne prihode.
- **Javne finansije predstavljaju segment nauke o finansijama koji izučava instrumente i institucije u vezi s prikupljanjem, raspodelom i trošenjem novčanih sredstava radi zadovoljavanja javnih potreba.**

Javne finansije

- Poresko pravo, kao **naučna disciplina**, predstavlja sistem poreskopравnih pojmova i instituta. Ova naučna disciplina proistekla je iz nauke o finansijama i upravnog prava i bavi se proučavanjem pozitivnog poreskog zakonodavstva.
- Sve do Prvog svetskog rata pravna nauka nije se bavila poreskom materijom, već je ta materija bila isključivo predmet ekonomskih naučnih disciplina. Posle Prvog svetskog rata u Nemačkoj i Italiji pojavili su se prvi udžbenici iz oblasti poreskog prava, kada je i počelo osamostaljivanje ove naučne discipline.
- Na svetskim univerzitetima poresko pravo se izučava već nekoliko decenija kao poseban predmet.

Javne finansije

- **Porezi**, kao najznačajniji i najstabilniji način punjenja državne kase – budžeta, poznati su još od antičkog vremena. Kako se svetska ekonomija razvijala, ukidane su barijere u vidu carina i drugih opterećenja koja su stvarala prepreke i ograničavala međunarodnu razmenu, a porezi preuzimaju dominantnu ulogu u ostvarivanju javnih prihoda države. Porezi predstavljaju opštu obavezu poreskih obveznika koji plaćaju državi bez određene protivnagnade ili protivusluge.
- Porezi imaju tri osnovne funkcije:
 - pokrivanje rashoda države,
 - pomaganje stabilnosti ekonomskog rasta i
 - smanjenje nejednakosti u distribuciji prihoda i bogatstva.

- **Organizacija sa delotvornim suverenitetom nad određenim područjem i njegovim stanovništvom:**
- -skup ustanova koje imaju pravo da utvrđuju pravila ponašanja i pravo da primenjuju silu u slučaju njihovog kršenja
- - status suverenosti zavisi i od njegovog priznavanja od strane drugih država

- **Definicija Maksa Vebera - (Max Weber):**
- Država je organizacija koja ima monopol nad legitimnom upotrebom fizičke sile na datoj teritoriji.

Državni rashodi

Su sredstva za obezbeđenje:

- rada ustanova koje ustanovljavaju i štite vlasnička prava: skupština, vlada, državna uprava, pravosudje, policija...
- izgradnje i održavanja infrastrukture: putevi, energija, telekomunikacije....
- rada regulatornih tela i javnog osiguranja
- funkcionisanja obrazovnog sistema i nauke
- Sprovođenja mera socijalne politike

- **Sredstvo za finansiranje rashoda:**

I Javni nameti:

- **Porez** – prinudno oduzimanje novčanih sredstava bez neposredne protivusluge
- **Taksa**- nametnuta cena za određenu javnu uslugu
- **Naknada** – nametnuta cena za korišćenje određenog javnog dobra
- **Doprinos** – nametnuto oduzimanje novčanih sredstva za sticanje određenog prava

II Prihodi od javne imovine

III Prihodi od državnog kapitala

- **Javni prihodi** ostvaruju brojne finansijske, socijalne i ekonomske funkcije:
 - finansijska f-ja –finansiranje državnih funkcija, kulture, obrazovanja, socijalnog osiguranja,
 - ekonomska i socijalna f-ja- redistribucija nacionalnog dohotka, alokacija privrednog resursa, stabilizacija nivoa cene i zaposlenosti, regionalni i strukturni razvoj,

Osnovne karakteristike javnih prihoda:

- 1) Ubiraju se uglavnom u novcu
- 2) Ubiraju se periodicno iz izvora koji se kontinuirano obnavljaju
- 3) Služe za finansiranje javnih potreba (podmiruju troškove koji imaju opšti karakter)
- 4) Trošenje ne dovodi u pitanje postojecu imovinu

Klasifikacija javnih prihoda

U teoriji javnih finansija nalazimo sledecu dvostruku klasifikaciju javnih prihoda, i to:

- 1) **originarni (izvorni)** (prihodi koje država ostvaruje svojom ekonomskom aktivnošću) i **derivativni (izvedeni)** (prihodi koje država ostvaruje po osnovu svoje suverene vlasti tj. na osnovu fiskalnog suvereniteta).
- 2) **javno-pravni** (oni prihodi koje država ostvaruje na osnovu finansijskog suvereniteta (porezi, carine) i **privatno-pravni** (oni koje država ostvaruje na osnovu svoje ekonomske svojine).

Dalje, javne prihodom mozemo da delimo

na: namenske i nenamenske

Namenske prihode to su oni kojima je unapred utvrđena namena trošenja. Na primer, sredstva prikupljena javnim zajmom koriste za finansiranje izgradnje hidrocentrale ili se sredstva prikupljena oporezivanjem nafte i naftnih derivata troše za izgradnju i održavanje auto-puteva.

Nenamenski prihodi služe za podmirenje svih postojećih javnih potreba, odnosno nije im unapred utvrđena namena trošenja.

na: prihodi od stanovništva (prihodi koje placaju građani iz svojih prihoda, odnosno dohotka i imovine) i **prihodi od pravnih lica** (prihodi koje placaju privredni subjekti i drugi oblici pravnih lica iz svojih prihoda tj. dobiti koje ostvaruju na osnovu svoje ekon aktivnosti i iz imovine)

Klasifikacija javnih prihoda

Na **prihode od širih i užih teritorijalnih jedinica**

Prihodi od širih teritorijalnih jedinica jesu prihodi čije pravo ubiranja ima država, u ovu se grupu u Srbiji ubrajaju državni porezi (PDV, porez na dobit, akcize); *prihodi užih teritorijalnih jedinica* jesu prihodi koje ubiraju i troše u celosti ili samo delimično uže jedinice, što zavisi od teritorijalnog uređenja određene zemlje. U Republici Srbiji to su prihodi opština i gradova.

na **prihode u novcu i prihode u naturi** (prihodi u naturi se uglavnom pojavljuju u vidu vanrednih prihoda, odnosno u formi poklona tj. na osnovu nasleđivanja)

na: **redovne** (prihodi koji se prikupljaju kontinuirano, u određenim vremenskim intervalima iz izvora koji se redovno i neprestano ekonomski obnavljaju, te mogu biti .

dvojaki:

nefiskalni (privredni, javni) – mogu se ostvariti u vidu poklona, tzv. domenski prihodi, tj. prihodi od državne imovine, prihodi koje ostvaruju državna preduzeca i državne ustanove).

fiskalni prihodi (njih država ostvaruje van tržišta, odnosno prinudnim putem, kao što su porezi, takse, doprinosi).

neredovne (imaju veliki varjabilitet pojavljivanja, ne pojavljuju se redovno vec kao ratna odšteta, pokloni i slicno).

POJAM, KARAKTERISTIKE I KLASIFIKACIJE POREZA

Porez je najznacajnji oblik javnih prihoda u savremenim državama.

Izučavanju pravnih, ekonomskih, psiholoških, socioloških i drugih aspekata poreza u savremenoj literaturi posvećuje se daleko veća pažnja nego odgovarajućem izučavanju bilo kojeg drugog oblika javnih prihoda.

Porez je instrument javnih prihoda kojim država prinudno uzima od subjekta novcana sredstva bez neposredne protivusluge, u svrhu pokrivanja svojih finansijskih potreba i postizanja ekonomskih i socijalnih ciljeva.

POJAM, KARAKTERISTIKE I KLASIFIKACIJE POREZA

Karakteristike poreza su:

- ***derivativnost poreza*** – država od fizickih i pravnih lica nad kojima ima suverenitet uzima deo novostvorene vrednosti u godini u kojoj se obavlja oporezivanje ili deo vrednosti iz prethodnih godina, i tako prikupljena sredstva koristi za finansiranje javnih rashoda. Znaci, poreski prihodi su derivativni (izvedeni) prihodi države i nisu rezultat njene ekonomske aktivnosti.
- * ***prisilnost poreza*** – buduci da se porezima umanjuje raspoloživi dohodak, odnosno imovina fizickih i pravnih lica, prirodno je da oni nece rado prihvatiti obavezu placanja poreza. Zato e placanje poreza za poreske obveznike žrtva koju su dužni da podnesu i naplata poreza u svim državama pociva na prinudi ili prisili.

POJAM, KARAKTERISTIKE I KLASIFIKACIJE POREZA

*

porezima se finansiraju javni rashodi – porezi se znaci prikupljaju u opštem interesu. Prikupljenim sredstvima obezbeđuje se finansiranje javnih rashoda.

* *odsustvo neposredne protivnake* – znaci plaćanjem poreza fizička i pravna lica nemaju nikakvu protivuslugu od strane države

* *porez je novcano davanje* – porezi se ubiru u novcu, za razliku od proteklih istorijskih perioda u kojima su se porezi placali u naturi ili radu.

• *nepovratnost poreza* – iznos ubranog poreza ne vraća se poreskim obveznicima u formi protivusluge.

Teorije opravdavanja poreza

Postoje različiti stavovi o opravdanju uvođenja i ubiranja poreza i njih klasifikujemo u nekoliko osnovnih teorija.

- **Teorija sile** - uvođenje poreza apsolutno pravo vladara
- **Teorija ekvivalencije** - obaveza nastala iz društvenog ugovora
- **Teorija žrtve** – kolika treba da bude poreska obaveza:
 - a) apsolutno jednaka – apsolutno jednak iznos poreza, bez obzira na ekonomske, porodične ili lične prilike
 - b) proporcionalno jednaka – da svi obveznici treba da plaćaju porez u istom procentu od svoje osnovice
 - c) minimalna – iznos poreza progresivno raste/pada sa veličinom osnovice. Znači da veći deo poreskog tereta treba da podnesu najbogatiji, zato se preporučuje progresivno oporezivanje
- **Teorija suvereniteta** - uvođenje poreza suvereno je pravo države čiji su državljani u obavezi da ga plaćaju srazmerno svojim poreskim sposobnostima - obično uređena ustavom - najvišim pravnim aktom države

Direktni i indirektni porezi

U savremenoj finansijskoj teoriji i praksi poznata je sledeća klasifikacija poreza:

Najstarija i najrasprostranjenija podela (prema poreskoj snazi i prema prevaljivosti) na:

- ***Direktne-neposredni** (porez na prihode, porez na imovinu i porez na dohodak), veći deo javnih prihoda ostvaruje se ubiranjem direktnih prihoda. Ovi porezi su izdašni i obezbeđuju stabilne prihode državi. Visina poreza određena je ekonomskim položajem poreskog obveznika (dohodak građana, dobit preduzeća, imovina građana)
- ***Indirektne-posredni** (porez na promet -PDV i carine).Ove poreze plaća kupac proizvoda, koji najčešće ne zna podatak o visini poreza, zato su ovi porezi nepravični.Nebitna je poreska snaga obveznika. Izdašni su u periodu procvata uvoza i potrošnje.

MEĐUNARODNA KLASIFIKACIJA POREZA OECD I GFS KLASIFIKACIJA

- OECD klasifikacija poreza
- GFS statistika javnih prihoda (Međunarodni monetarni fond) – *Government Finance Statistics Manuel*

- Prema poreskoj osnovici

1000 Porezi na dohodak, dobit i kapitalne dobitke

(pojedinaca – 1100; korporacija - 1200)

2000 Doprinosi za socijalno osiguranje

(koje plaćaju zaposleni – 2100; koje plaćaju poslodavci – 2200; koje plaćaju preduzetnici i nezaposleni - 2300)

3000 Porezi na platni spisak i radnu snagu

4000 Porezi na imovinu

(periodični porezi na nepokretnosti – 4100; periodični porezi na neto imovinu – 4200; porezi na ostavinu, nasleđe i poklon – 4300; porezi na finansijske i kapitalne transakcije - 4400; ostali neperiodični porezi na imovinu – 4500; ostali periodični porezi na imovinu - 4600)

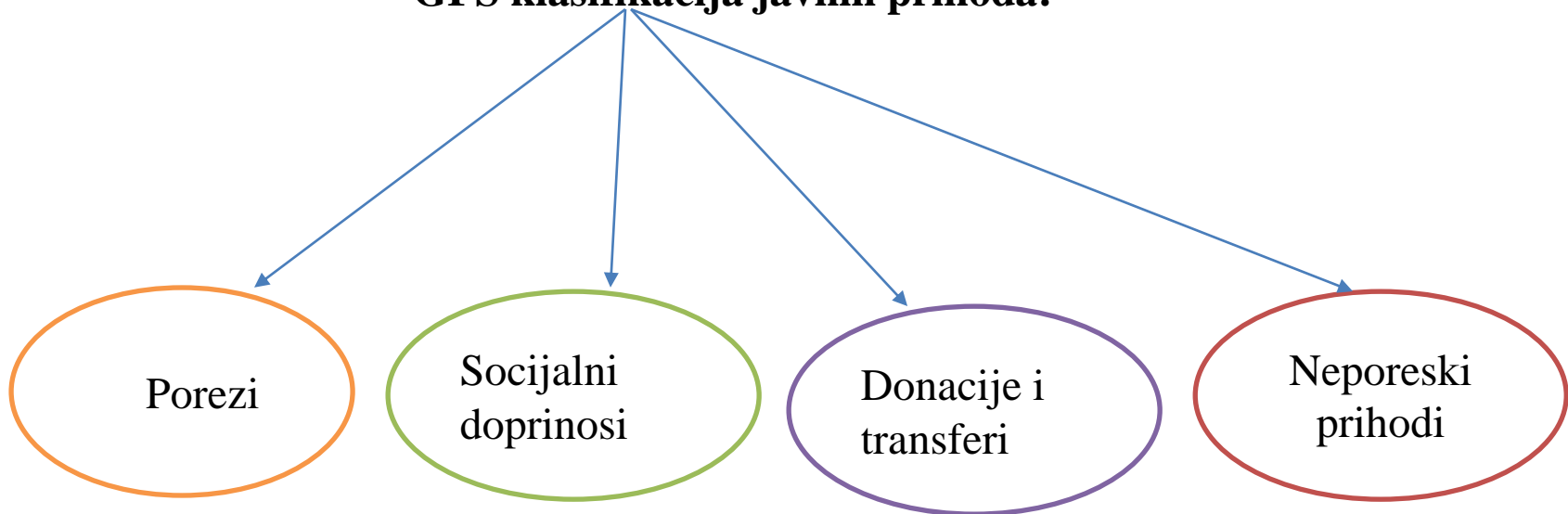
5000 Porezi na dobra i usluge

(opšti porezi – 5110; porezi na pojedinačna dobra i usluge = akcize, carine, dobit fiskalnih monopola, porezi na izvoz, porezi na investiciona dobra, porezi na međunarodnu trgovinu i transakcije – 5120; porezi na upotrebu dobara - 5200)

6000 Ostali porezi

- U delu u kojem je prikazana podela poreza, klasifikacija GFS veoma je slična klasifikaciji OECD-a.

GFS klasifikacija javnih prihoda:



Ostali oblici javnih prihoda

Takse

- Postoji protiv usluga od strane države

Doprinosi

- Prihodi posebnih javnih tela

Naknade

- Predstavljaju cenu korišćenja dobra od opšteg interesa



OSOBI NE PORESKOG SISTEMA I PORESKI SISTEM U SRBIJI

Poreski sistem je jedan od osnovnih elemenata makroekonomskog sistema i treba da obezbedi ostvarivanje osnovnog fiskalnog cilja:

- prikupljanje dovoljnog iznosa javnih prihoda za pokriće javnih rashoda, ali i brojnih ekstrasfiskalnih, posebno makroekonomskih, ciljeva:
 - stabilnost cena,
 - održivi privredni rast,
 - puna zaposlenost i
 - ravnoteža platnog bilansa.

Realizacija navedenih ciljeva je posebno otežana u državama u tranziciji, usled nedostatka kapitala za ubrzanje privrednog rasta.

Osobine dobrog poreskog sistema

Efikasnost – minimalizacija negativnih pojava

Jednostavnost – razumljiv i proverljiv, politički odgovoran

Prilagodljivost – prilagodjavanje ekonomskim promenama

Pravičnost -Horizontalna i vertikalna

- Poreske obaveze su razumno utvrđene
- Što niže poreske stope i što manje izuzimanja od oporezivanja

- Svi smo u jednakom položaju
- Nema razlika u visini poreske stope u odnosu na delatnost, vreme osnivanja, poreklo osnivača i sl.

Poreska uprava je nepristrasna i efikasna

- I najuticajniji pojedinci (politički i/ili ekonomski) moraju platiti porez.
-Veliki poreski obveznici pod stalnim posebnim „ nadzorom“
- Znam šta i zašto treba da platim.
-Posebna služba za pomoć poreskim obveznicima.
- Oni uvek znaju da li plaćam.
-Informacioni sistem.

Neplaćanje poreza će se otkriti i kazniti

Poreska uprava:

- pleni svu pokretnu i nepokretnu imovinu dužnika potrebnu za namirenje poreskog duga;
- sistematski istražuje poreske utaje s ciljem da se sudski, novčano i zatvorski utajivač kazni, jer je poreska utaja jedno od najtežih krivičnih dela.

Poreski sistem u Srbiji

- Poreska politika u Srbiji sprovodi se na više nivoa vlasti: republičkom, nivou autonomne pokrajine, u gradovima i opštinama.
- U okviru reforme poreskog sistema Republike Srbije, započete 2001, doneti su potpuno novi poreski zakoni.
- Radikalne promene izvršene su naročito donošenjem Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji i Zakona o porezu na dodatu vrednost.
- Poreski sistem u Srbiji je mlad sistem koji je prošao kroz nekoliko teških faza u procesu tranzicije iz poreskog sistema samoupravnog socijalizma u onaj koji će biti prilagođen načelima tržišne ekonomije.
- reforma poreskog sistema Srbije završena je 2005. uvođenjem PDV-a, i od tada u našem poreskom sistemu postoje svi temeljni poreski oblici karakteristični za tržišne demokratije.

Kod sprovođenja postojećih propisa

- nedoslednost
- proizvoljnost
- nezakonitost

Ključne pretpostavke za rešavanje problema:

- bitno unapređenje stručnih i materijalnih kapaciteta poreskih vlasti
- redovna otvorena i stručna rasprava o poreskim pitanjima sa poreskim vlastima
- detaljna i obuhvatna analiza mogućih (potrebnih i željenih) izmena poreskih propisa

Struktura poreskog sistema u Srbiji

- Imajući u vidu tri osnovna objekta oporezivanja u poreskom sistem jedne zemlje (potrošnju, dohodak i imovinu), poreski sistem Republike Srbije strukturiran je na sledeći način.

1) **Potrošnja** kao poreski objekat uključuje sledeće poreske oblike:

- PDV (kao opšti porez na potrošnju),
- akcizu (kao porez na potrošnju tačno određenih dobara npr. duvanskih proizvoda).

2) **Dohodak** kao poreski objekat uključuje sledeće poreske oblike:

- porez na dobit preduzeća,
- porez na dohodak građana.

3) **Imovina** kao poreski objekat uključuje sledeće poreske oblike:

- porez na imovinu „u statici“,
- porez na nasleđe i poklon,
- porez na prenos apsolutnih prava,
- porezi na upotrebu, držanje dobara.

Poreska načela, ciljevi i efekti oporezivanja

- Poreska teorija je napredovala i poreska načela su se menjala, tako da savremeni poreski sistemi počivaju na sledećim poreskim načelima:

1. finansijskim,

2. ekonomskim,

3. socijalno-političkim,

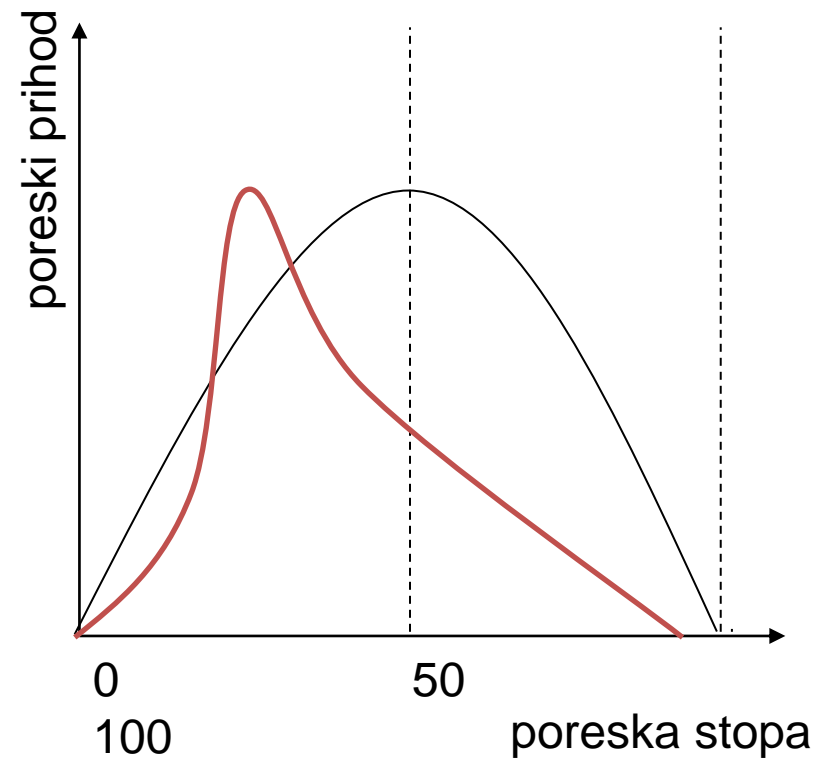
4. pravno-administrativnim.

Leferova kriva

Princip umerenosti poreskog opterećenja

- zahtev da poresko opterećenje obveznika bude umereno
- LK postepeno povecanje poreske stope ima smisla, jer povecava poreske prihode. Posle te tacke, poreski prihodi opadaju

Leferova* kriva



* Arthur Betz Laffer



Socijalno-politička načela pojavljuju u dva oblika

Princip opštosti oporezivanja

- *sva lica koja su rezidenti određene države moraju da plaćaju porez na svoj **svetski** dohodak i imovinu.* Opštost poreza podrazumeva da sva lica moraju da učestvuju u njegovom plaćanju, jer se pretpostavlja da sva lica koriste zajedničke usluge države.

Princip ravnomernosti oporezivanja- predstavlja materijalnu pretpostavku oporezivanja, odnosno prema ekonomskoj snazi obveznika



- Princip zakonitosti poreza - znači zahtev da se oporezivanje vrši u skladu sa zakonom. Pravilo zakonitosti se poštuje vekovima, a u našoj zemlji je propisano Ustavom Republike Srbije. Ovaj princip izražava pravnu sigurnost građana, štiti njihova prava i slobode
- Princip minimizacije administrativnih troškova
 - zahtev da troškovi utvrđivanja, naplate i kontrole javnih prihoda budu sto niži
 - mere za umanjeње administrativnih troškova: interne i eksterne.



- Ekonomski ciljevi oporezivanja
 - a) mikroekonomski
 - b) makroekonomski
- Socijalno - politički ciljevi oporezivanja
 - smanjiti razlike u materijalnom i socijalnom položaju poreskih obveznika
- Demografski ciljevi



- Efekti mera ekonomske politike:
 - mikroekonomski i
 - makroekonomski
- **Efekti oporezivanja:**
 - poreska evazija
 - prevaljivanje poreza



- **Porez na prenos apsolutnih prava ili PDV**

Promet nepokretnosti oporezuje se porezom na dodatu vrednost ili porezom na prenos apsolutnih prava. Ova dva poreza su međusobno isključiva, što znači da se nikada ne plaćaju istovremeno za jedan isti promet.

Predmet oporezivanja porezom na prenos apsolutnih prava je prenos uz naknadu ostvaren na teritoriji Srbije :

- prava svojine na nepokretnosti;
- prava intelektualne svojine;
- prava svojine na motornom vozilu - osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini, prava svojine na plovilu, odnosno prava svojine na vazduhoplovu sa sopstvenim pogonom - osim državnog;
- prava korišćenja građevinskog zemljišta.

Porez na prenos apsolutnih prava

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

- Pravno i fizičko lice (rezident) za prenos ostvaren na teritoriji Republike Srbije ili van nje,
- Pravno i fizičko lice (nerezident) za prenos ostvaren **samo** na teritoriji Republike Srbije.
- PORESKE STOPE POREZA NA PRENOS APSOLUTNIH PRAVA
- Stopa poreza na prenos apsolutnih prava iznosi 2,5%

- **1. Predmet:** Prenos apsolutnih prava uz naknadu na osnovu ugovora
 - Osnovica: Ugovorena cena iz zaključenog Ugovora, ukoliko nije niža od tržišne vrednosti
- **2. Predmet:** Prenos prava svojine na motornom vozilu (osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini) plovnom objektu i vazduhoplovu;
 - Osnovica: Tržišna vrednost prava koja se prenose, odnosno daju u zakup, a koju utvrđuje poreska uprava
- **3. Predmet:** Prenos prava korišćenja gradskog zemljišta i davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini na period duži od jedne godine ili na neodređeno vreme radi izgradnje objekta
 - Osnovica: Tržišna vrednost prava koja se prenose, odnosno daju u zakup, a koju utvrđuje poreska uprava
- **4. Predmet:** Prodaja stečajnog dužnika kao pravnog lica - ako kupac nije preuzeo obaveze pravnog lica koje je kupio, ili je preuzeo samo deo tih obaveza
 - Osnovica: 1) tržišna vrednost koju utvrđuje nadležni poreski organ ako kupac nije preuzeo obaveze pravnog lica koje je kupio;
 - 2) razlika između tržišne vrednosti i vrednosti preuzetih obaveza na dan zaključenja ugovora - ako je kupac preuzeo deo obaveza pravnog lica koje je kupio.
- **5. Predmet:** Prenos ostalih nepomenutih apsolutnih prava
 - Osnovica: Tržišna vrednost svakog prava koju utvrđuje nadležan poreski organ

- **1.** Prenos apsolutnih prava uz naknadu na osnovu punovažnog Ugovora
- Danom zaključenja punovažnog ugovora

- **2.** Kada je predmet Ugovora nepokretnost kao buduća stvar
- Danom primopredaje nepokretnosti -stupanje u posed

- **3.** Kada nije sačinjen punovažan Ugovor o prometu nepokretnosti
- Danom stupanja u posed nepokretnosti

- **4.** Prenos apsolutnog prava na osnovu Ugovora o doživotnom izdržavanju
- Danom smrti davaoca izdržavanja ili Danom smrti saugovarača ako je doživotno izdržavanje ugovoreno u korist trećeg lica, a ugovorom nije određeno da svojina prelazi na davaoca izdržavanja u trenutku smrti trećeg lica.

- **5.** Prenos apsolutnog prava na osnovu odluke suda, odnosno rešenjem upravnog organa
- Danom pravosnažnosti sudske odluke, odnosno Danom konačnosti rešenja organa uprave

POREZ NA KUPOPRODAJU NEPOKRETNOSTI - PDV

- Kod poreza koji se mogu javiti pri kupoprodaji nepokretnosti PDV se javlja samo u specifičnim, zakonom propisanim situacijama.
- Prvi promet novoizgrađene nepokretnosti uvek se oporezuje porezom na dodatu vrednost – PDV-om. Stambene jedinice oporezuju se po posebnoj stopi od 10%, dok se ostale jedinice u stambenim i poslovnim objektima prometuju po opštoj stopi od 20%.

Kupac prvog stana ima pravo da uz ispunjene propisanih uslova izvrši povraćaj plaćenog PDV za kupljenu nepokretnost.

Kupac nepokretnosti – pravno lice koje je obveznik PDV-a ima pravo na odbitak PDV iz računa ako nepokretnost kupuje za obavljanje delatnosti (poslovni prostor).

Ukoliko pravno lice – obveznik PDV-a kupuje nepokretnost radi dalje prodaje ili za potrebe stanovanja (raseljavanje lica, izdavanje u zakup zaposlenima ili drugim fizičkim licima) u tom slučaju ne postoji pravo na korišćenje prethodnog PDV iz računa za kupovinu nepokretnosti.

POREZ NA KUPOPRODAJU NEPOKRETNOSTI - **PDV**

- Izuzetak:

Izmenama Zakona o PDV-u iz oktobra 2012. godine uvedena je nova mogućnost za pravna lica obveznike PDV koji sklapaju kupoprodajne ugovore za promet nepokretnosti. Izmena se odnosi na **drugi i naredne promete**. Neophodno je da i prodavac i kupac nepokretnosti budu pravna lica u sistemu PDV-a. Ukoliko to eksplicitno predvide ugovorom, pravna lica mogu primeniti PDV na obavljeni promet, i to tako da prodavac ispostavlja račun bez PDV-a, a kupac internim obračunom obračunava izlazni i ulazni PDV u istom iznosu. Ova izmena imala je za cilj podsticaj prometa nekretnina među pravnim licima koja se nabavljaju radi dalje prodaje.

Porez na nasleđe i poklon

- **Sličnost** između nasleđa i poklona ogleda se u **besteretnom (bez naknade) prenošenju prava na imovinu.**
- **Razlika** je u tome što se : prenos **po osnovu nasleđa** vezuje se za činjenicu smrti, a prenos **po osnovu poklona** vrši se među živima
- **Plaća se na** nasleđeni, odnosno na poklon primljeni:
 1. Gotov novac
 2. Štedni ulog
 3. Depozit u banci
 4. Novčano potraživanje
 5. Pravo intelektualne svojine
 6. Pravo svojine na vozilu, plovilu, odnosno vazduhoplovu i drugim nepokretnim stvarima
 7. Nepokretnosti

Porez na nasleđe i poklon

Poklonom se ne smatra :

- Prenos bez naknade prava na nepokretnostima i pokretnim stvarima na koji se plaća porez na dodatu vrednost, u skladu sa propisima kojima se uređuje porez na dodatu vrednost, nezavisno od postojanja Ugovora o poklonu,
- Prihod fizičkog lica po osnovima koji su izuzeti iz dohotka za oporezivanje, odnosno koji je predmet oporezivanja porezom na dohodak građana, u skladu sa zakonom kojim se uređuje oporezivanje dohotka građana
- Prihod pravnog lica koji se uključuje u obračun osnovice za oporezivanje porezom na dobit pravnih lica, u skladu sa zakonom kojim se uređuje oporezivanje dobiti pravnih lica.

Porez na nasleđe i poklon

Predmet nasleđa /poklona	Poreski organ
Nepokretnost u Republici Srbiji	na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost
Pokretne stvari	fizičko lice - na čijoj teritoriji ima prebivalište/boravište
	pravno lice - na čijoj teritoriji ima sedište
Ako fizičko lice nema prebivalište ili pravno lice nema sedište u Republici	na čijoj teritoriji se nalazi predmet nasleđa/poklona
Istovremeno pokretna i nepokretna imovina	za nepokretnost - na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost
	za pokretne stvari : fizičko lice – prema prebivalištu/boravištu pravno lice- prema sedištu

Porez na nasleđe i poklon

- Stope poreza na nasleđe i poklon zavise od stepena srodstva između ostavioca i naslednika i iznose :

NASLEDNI RED	PORESKA STOPA
Prvi nasledni red	oslobođen plaćanja poreza
Drugi nasledni red	1,5%
<u>Treći nasledni red</u> <i>i dalje</i>	2,5%

Porez na nasleđe i poklon

poreska osnovica

- Poreski obveznik -Obveznik poreza na nasleđe i poklon je, rezident i nerezident, koji nasledi ili na poklon primi pravo na nepokretnosti **na teritoriji Republike Srbije**
- Poreska osnovica
Osnovica **poreza na nasleđe** je “neto” vrednost nasleđene imovine, odnosno, tržišna vrednost nasleđene imovine umanjena za iznos dugova, troškova i drugih tereta koje je obveznik dužan da isplati ili na drugi način izmiri iz nasleđene imovine, na dan nastanka poreske obaveze
- Osnovica **poreza na poklon** je tržišna vrednost na poklon primljene imovine od poklona, na dan nastanka poreske obaveze, koju utvrđuje nadležna organizaciona jedinica Poreske uprave.

Porez na nasleđe i poklon poreska oslobodjenja

NASLEĐE	POKLON
naslednik prvog naslednog reda , supružnik i roditelj ostavioca	poklonoprimac prvog naslednog reda i supružnik poklonodavca
naslednik - zemljoradnik drugog naslednog reda koji nasleđuje imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne delatnosti – pod uslovom da je živeo u istom domaćinstvu najmanje godinu dana pre smrti ostavioca	poklonoprimac - zemljoradnik drugog naslednog reda koji prima na poklon imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne delatnosti - pod uslovom da je živeo u istom domaćinstvu najmanje godinu dana pre prijema poklona
naslednik drugog naslednog reda - na jedan nasleđeni stan - pod uslovom da je živeo u istom domaćinstvu najmanje godinu dana pre smrti ostavioca	poklonoprimac drugog naslednog reda - na jedan na poklon primljeni stan - pod uslovom da je živeo u istom domaćinstvu najmanje godinu dana pre prijema poklona

Porez na kapitalnu dobit

Kapitalni dobitak, odnosno gubitak u smislu Zakona o porezu na dohodak građana predstavlja razliku između prodajne cene prava, udela i hartija od vrednosti i njihove nabavne cene, ostvarenu prenosom:

- 1) stvarnih prava na nepokretnostima;
- 2) autorskih i srodnih prava i prava industrijske svojine;
- 3) udela u kapitalu pravnih lica, akcija i ostalih hartija od vrednosti;
- 4) investicione jedinice, osim investicionih jedinica dobrovoljnih penzijskih fondova, otkupljene od strane otvorenog investicionog fonda, u skladu sa propisima kojima se uređuju investicioni fondovi.

Pod prenosom iz stava 1. ovog člana smatra se prodaja ili drugi prenos uz novčanu ili nenovčanu naknadu.

Obveznik poreza na kapitalni dobitak je svako fizičko lice, uključujući i preduzetnika, koje je izvršilo prenos prava, udela i hartija od vrednosti iz stava 1. ovog člana.

Porez na kapitalnu dobit

Kapitalnim dobitkom, odnosno gubitkom u smislu ovog zakona **ne smatra se** razlika nastala prenosom prava, udela ili hartija od vrednosti, kada:

- 1) su stečeni nasleđem u prvom naslednom redu;
- 2) se prenos vrši između bračnih drugova i krvnih srodnika u pravoj liniji;
- 3) se prenos vrši između razvedenih bračnih drugova, a u neposrednoj je vezi sa razvodom braka;
- 4) se vrši prenos dužničkih hartija od vrednosti čiji je izdavalac Republika, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili Narodna banka Srbije;
- 5) je obveznik izvršio prenos prava, udela ili hartija od vrednosti koje je pre prenosa imao u svom vlasništvu neprekidno najmanje deset godina.

Porez na kapitalnu dobit

Za svrhu određivanja kapitalnog dobitka, u smislu ovog zakona, **prodajnom cenom** se smatra ugovorena cena, odnosno tržišna cena koju utvrđuje nadležni poreski organ ako oceni da je ugovorena cena niža od tržišne.

Kao ugovorena, odnosno tržišna cena iz stava 1. ovog člana uzima se cena bez poreza na prenos apsolutnih prava.

Kod prenosa prava putem razmene za drugo pravo, prodajnom cenom se smatra tržišna cena prava koje se daje u razmenu.

Prodajnom cenom investicione jedinice smatra se otkupna cena investicione jedinice koja se sastoji od neto vrednosti imovine otvorenog društva po investicionoj jedinici na dan podnošenja zahteva člana fonda za otkup investicionih jedinica, uvećane za naknadu za kupovinu ukoliko je društvo za upravljanje naplaćuje, saglasno zakonu koji uređuje investicione fondove.

Porez na kapitalnu dobit

Za svrhu određivanja kapitalnog dobitka, u smislu ovog zakona, **nabavnom cenom** se smatra cena po kojoj je obveznik stekao pravo, udeo ili hartiju od vrednosti.

Kod prenosa nepokretnosti koju je obveznik sam izgradio, nabavnu cenu iz stava 1. ovog člana čini iznos troškova izgradnje, a ako obveznik ne dokaže iznos troškova izgradnje, osnovica poreza na imovinu u godini nastanka obaveze po osnovu poreza na imovinu.

Kod prenosa nepokretnosti u izgradnji, nabavnu cenu iz stava 1. ovog člana čini iznos troškova izgradnje koje je obveznik imao do dana prenosa i koje može da dokumentuje.

Nabavna vrednost investicione jedinice sastoji se od neto vrednosti imovine otvorenog fonda po investicionoj jedinici na dan uplate, uvećane za naknadu za kupovinu ukoliko je društvo za upravljanje naplaćuje, saglasno zakonu koji uređuje investicione fondove.

Porez na kapitalnu dobit

- Stopa poreza na kapitalnu dobit iznosi 15%
- Obavezu podnošenja prijave i plaćanja poreza imaju vlasnici tj. prodavci . Poreska prijava je PPDG 3 , popunjava se na ime prodavca, uz prijavu je potrebno priložiti i odgovarajuću dokumentaciju kojom se dokazuje pravo svojine. Sadržaj dokumentacije u prilogu prijave zavisi od pravnog osnova prodaje.

Kapitalni dobici i gubici

- Kapitalni gubitak ostvaren prodajom jednog prava, udela ili hartije od vrednosti, može se prebiti sa kapitalnim dobitkom ostvarenim prodajom drugog prava, udela ili hartije od vrednosti.
- Prebijanje kapitalnog gubitka sa kapitalnim dobitkom iz stava 1. ovog člana može se izvršiti u slučaju kada obveznik prvo ostvari kapitalni gubitak, a kasnije ostvari kapitalni dobitak.
- Obveznik, koji sredstva ostvarena prodajom nepokretnosti u roku od 90 dana od dana prodaje uloži u rešavanje svog stambenog pitanja i stambenog pitanja članova svoje porodice, odnosno domaćinstva, u Republici, **oslobađa se poreza na ostvoreni kapitalni dobitak.**

POREZ NA PRIHODE OD NEPOKRETNOSTI

Prihodima od nepokretnosti smatraju se prihodi koje obveznik ostvari izdavanjem u zakup ili podzakup nepokretnosti.

- Prihod od nepokretnosti iz stava 1. ovog člana je ostvarena zakupnina u koju se uračunava i vrednost svih izvršenih obaveza i usluga na koje se obavezao zakupac, osim obaveza plaćanja troškova nastalih tokom zakupa, a koji zavise od obima potrošnje zakupca (npr. električne energije, telefona i slično).
- Izuzetno od st. 1. i 2. ovog člana, prihodi koje od izdavanja nepokretnosti ostvari obveznik iz člana 32. ovog zakona, osim preduzetnika paušalca, oporezuju se kao prihod od samostalne delatnosti.
- Nepokretnostima iz stava 1. ovog člana smatraju se:
 - 1) zemljište;
 - 2) stambene, poslovne i druge zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti, odnosno njihovi delovi.

POREZ NA PRIHODE OD NEPOKRETNOSTI

- Obveznik poreza na prihode od nepokretnosti je fizičko lice koje izdavanjem u zakup ili podzakup nepokretnosti ostvari prihode po tom osnovu.
- Obveznikom u smislu stava 1. ovog člana ne smatra se obveznik iz člana 32. ovog zakona, osim preduzetnika paušalca, koji nepokretnosti izdaje u zakup ili podzakup u okviru obavljanja registrovane samostalne delatnosti.
- Obveznikom u smislu stava 1. ovog člana smatra se i fizičko lice koje ostvaruje prihod od iznajmljivanja stanova i soba za period duži od 30 dana, a koje saglasno zakonima kojima se uređuju ugostiteljstvo i turizam ne pruža ugostiteljske usluge.

•

POREZ NA PRIHODE OD NEPOKRETNOSTI

- Oporezivi prihod od nepokretnosti, uključujući i prihod od iznajmljivanja stanova i soba za period duži od 30 dana, čini bruto prihod iz člana 65a stav 2. ovog zakona, umanjen za normirane troškove u visini od 25%.
- Izuzetno od stava 1. ovog člana, u oporezivi prihod ne uračunava se prihod po osnovu pružanja usluga smeštaja za period do 30 dana koji ima poreski tretman saglasno članu 84b ovog zakona.
- Obvezniku poreza na prihode od nepokretnosti, na njegov zahtev, umesto normiranih troškova priznaće se stvarni troškovi koje je imao pri ostvarivanju i očuvanju prihoda, ako za to podnese dokaze.
- Stopa poreza na prihode od nepokretnosti iznosi 20%.

Zakon o porezima na imovinu vazeci iNacrt novog Zakona

- 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 porezom na imovinu

- Porez na imovinu plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Republike Srbije, i to na:
- **1)** pravo svojine, odnosno na pravo svojine na zemljištu površine preko 10 ari;
- **2)** pravo zakupa, odnosno korišćenja, stana ili kuće za stanovanje, konstituisano u korist fizičkog lica;
- **3)** pravo korišćenja građevinskog zemljišta površine preko 10 ari, u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravni režim građevinskog zemljišta;
- **4)** pravo korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini od strane imaoца prava korišćenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
- **5)** korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini od strane korisnika nepokretnosti, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
- **6)** državinu nepokretnosti na kojoj imalac prava svojine nije poznat ili nije određen;
- **7)** državinu nepokretnosti u javnoj svojini, bez pravnog osnova;
- **8)** državinu i korišćenje nepokretnosti po osnovu ugovora o finansijskom lizingu.

Poreski obveznik poreza na imovinu

- Obveznik poreza na imovinu je pravno i fizičko lice (koje vodi, odnosno koje ne vodi poslovne knjige), koje je na nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije imalac prava, korisnik ili držalac, iz člana 2. stav 1. ovog zakona na koje se porez na imovinu plaća u skladu sa čl. 2. i 2a ovog zakona.- **vazeci Zakon**
- Обвезник пореза на имовину је правно и физичко лице (које води, односно ~~које не води пословне књиге~~), ЛИЦЕ (КОЈЕ ВОДИ, ОДНОСНО КОЈЕ НЕ ВОДИ ПОСЛОВНЕ КЊИГЕ), ОТВОРЕНИ ИНВЕСТИЦИОНИ ФОНД, ОДНОСНО АЛТЕРНАТИВНИ ИНВЕСТИЦИОНИ ФОНД, КОЈИ НЕМА СВОЈСТВО ПРАВНОГ ЛИЦА А КОЈИ ЈЕ УПИСАН У ОДГОВАРАЈУЋИ РЕГИСТАР У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ, које је на непокретности на територији Републике Србије ималац права, корисник или држалац, из [члана 2.](#) став 1. овог закона на које се порез на имовину плаћа у складу са чл. [2.](#) и [2а](#) овог закона.- **Nacrt novog Zakona**

Poreska osnovica poreza na imovinu –član 6a

- Za svrhu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu, nepokretnosti se razvrstavaju u sledeće grupe odgovarajućih nepokretnosti:
 - 1) građevinsko zemljište;
 - 2) poljoprivredno zemljište;
 - 3) šumsko zemljište;
 - 4) drugo zemljište;
 - 5) stan;
 - 6) kuća za stanovanje;
 - 7) poslovne zgrade i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti koji služe za obavljanje delatnosti;
 - 8) garaže i garažna mesta **vazeci Zakon**.

Poreska osnovica poreza na imovinu –član 6a

- За сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:
- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) друго земљиште;
- 5) стан;
- 6) кућа за становање;
- 7) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 8) ~~гараже и гаражна места~~ ГАРАЖЕ И ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ. **Nacrt novog Zakona**

Помоћни објекти у смислу Нacrта новог Закона

- ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ СУ:
- САМОСТАЛНИ ОБЈЕКТИ КОЈИ НЕ СЛУЖЕ ЗА СТАНОВАЊЕ ИЛИ ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ И НЕ РАЗВРСТАВАЈУ СЕ У ОБЈЕКТЕ **ИЗ ЧЛАНА 6А СТАВ 1. ТАЧ. 5) ДО 7)** ОВОГ ЗАКОНА, И ТО:
- (1) ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ КОЈИ НИСУ ЗГРАДЕ (БУНАРИ, БАЗЕНИ, РЕЗЕРВОАРИ, ЦИСТЕРНЕ И СЛ.);
- (2) ПОМОЋНЕ ЗГРАДЕ (ПРИЗЕМНЕ ЗГРАДЕ И ЗГРАДЕ ЧИЈА ЈЕ ПОДНА ПОВРШИНА ИСПОД ПОВРШИНЕ ЗЕМЉЕ) КОЈЕ СУ У ФУНКЦИЈИ СТАМБЕНОГ, ОДНОСНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, КОЈИ ЈЕ ИЗГРАЂЕН НА ИСТОМ ЗЕМЉИШТУ (КОТЛАРНИЦЕ, ПОДРУМИ, ШУПЕ ЗА СМЕШТАЈ ОГРЕВА И СЛ.);
- 2) ЕКОНОМСКИ ОБЈЕКТИ, У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈУ ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊА;
- 3) НАДСТРЕШНИЦЕ ОСНОВЕ ПРЕКО 10М² КОЈЕ СУ САМОСТАЛНИ ОБЈЕКТИ.
-

Zakon o planiranju i izgradnji član 24 a-ekonomski objekti

Ekonomski objekti jesu objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi), ribnjaci, krečane, ćumurane i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.)

Poreske stope za porez na imovinu

- Stope poreza na imovinu iznose: **vazeci Zakon bez izmena u Nacrtu**
- 1) na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige - do 0,4%
- 2) na zemljištu kod obveznika koji **ne** vodi poslovne knjige - do 0,30%
- 3) na nepokretnosti poreskog obveznika koji **ne** vodi poslovne knjige, osim na zemljištu:
 - Na poresku osnovicu
 - (1) do 10.000.000 dinara -do 0,40%
 - (2) od 10.000.000 do 25.000.000 dinara
 - porez iz podtačke (1) + do 0,6% na iznos preko 10.000.000 dinara
 - (3) od 25.000.000 do 50.000.000 dinara
 - porez iz podtačke (2) + do 1,0% na iznos preko 25.000.000 dinara
 - (4) preko 50.000.000 dinara
 - porez iz podtačke (3) + do 2,0% na iznos preko 50.000.000 dinara

Izmena termina u Nacrtu Zakona o porezima na imovinu

- ~~• орган јединице локалне самоуправе~~
- НАДЛЕЖНИ ПОРЕСКИ ОРГАН

- ~~• надлежна организациона јединица Пореске управе~~
- НАДЛЕЖНИ ПОРЕСКИ ОРГАН.

Nacrt novog Zakona o porezima na imovinu

- ЧЛАН 34.
- **ДО 31. ЈАНУАРА 2021.** ГОДИНЕ ПОРЕСКЕ ПРИЈАВЕ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ДУЖНИ СУ ДА ПОДНЕСУ ОБВЕЗНИЦИ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ **КОЈИ НЕ ВОДЕ ПОСЛОВНЕ КЊИГЕ ЗА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ СЕ, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ, РАЗВРСТАВАЈУ У ДРУГАЧИЈУ ГРУПУ** У ОДНОСУ НА ГРУПУ У КОЈУ СУ БИЛЕ РАЗВРСТАНЕ ЗА СВРХУ УТВРЂИВАЊА ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2020. ГОДИНУ.