

Pregled izmena i dopuna Zakona o porezima na imovinu

Poreske vesti

januar 2021. godine



Narodna skupština Republike Srbije je na sednici održanoj 26. novembra 2020. godine usvojila Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu (**Zakon**). Zakon je objavljen u Službenom glasniku Republike Srbije broj 144 dana 27. novembra 2020. godine.

Zakon je stupio na snagu 1. januara 2021. godine, od kada se primenjuje i veći deo njegovih odredbi, dok se određene odredbe primenjuju od 1. januara 2022. godine.

Značajnije izmene su prikazane u nastavku.

1) Porez na imovinu:

Investicioni fondovi

Otvoreni investicioni fondovi, odnosno alternativni investicioni fondovi, koji nemaju svojstvo pravnog lica, a koji su upisani u odgovarajući registar u skladu sa zakonom, su postali obveznici poreza na imovinu.

Izmene grupa nepokretnosti oporezivih porezom na imovinu

U grupu poslovnih zgrada i drugih objekata (nadzemnih i podzemnih) koji služe za obavljanje delatnosti, uključeni su:

- stan, odnosno kuća za stanovanje koji su kategorisani za obavljanje delatnosti ili se u njima (u celini ili u pretežnom delu) obavlja registrovana delatnost; i
- garaže koje se sastoje od više garažnih mesta ili boksova namenjenih za obavljanje uslužne delatnosti parkirališta vozila, vazduhoplova ili plovila.

Pored toga, grupa garaža i garažnih mesta je proširena da uključuje i pomoćne objekte, što bi trebalo da obezbedi njihovo doslednije oporezivanje shodno ekonomskoj moći obveznika. Pomoćni objekti su određeni kao:

- samostalni objekti koji ne služe za stanovanje ili obavljanje delatnosti kao što su pomoćni objekti koji nisu zgrade (bunari, bazeni, rezervoari, cisterne i sl.) i pomoćne zgrade (prizemne

zgrade i zgrade čija je podna površina ispod površine zemlje) koje su u funkciji stambenog, odnosno poslovnog objekta, koji je izgrađen na istom zemljištu (kotlarnice, podrumi, šupe za smeštaj ogreva i sl.);

- ekonomski objekti, u skladu sa zakonom kojim se uređuju planiranje i izgradnja;
- nadstrešnice osnove preko 10 m² koje su samostalni objekti.

Utvrđivanje prosečne cene nepokretnosti od strane jedinice lokalne samouprave

Izmenama Zakona se preciziraju i dopunjuju pravila o načinu utvrđivanja prosečne cene nepokretnosti od strane jedinice lokalne samouprave, a koja se koristi kod utvrđivanja osnovice poreza na imovinu u propisanim slučajevima.

Jedna od izmena je i produženje perioda sa 9 na 12 meseci koji se uzima kod utvrđivanja prosečne cene nepokretnosti (1. oktobar prethodne - 30. septembar tekuće godine za narednu godinu), a kako bi se omogućilo realnije utvrđivanje prosečnih cena nepokretnosti i povećala verovatnoća da se prosečne cene u zonama mogu utvrditi na osnovu prometa u njima.

Kada u propisanom periodu nije bilo prometa odgovarajućih nepokretnosti u najopremljenijoj i najneopremljenijoj zoni, pa se prosečne cene u tim zonama određuju na osnovu prosečnih cena u graničnim zonama, kao prosečna cena u najopremljenijoj zoni uzeće se ona cena koja je najviša u graničnoj zoni, a kao prosečna cena u najneopremljenijoj zoni ona cena koja je najniža u graničnoj zoni.

Prosečne cene utvrđene na osnovu novih pravila korišće se za utvrđivanje poreza na imovinu za 2022. godinu.

Definicija javnih objekata

Zakon je prvi put definisao javne objekte, i to kao objekte za javno korišćenje bez obzira na oblik svojine (bolnice i domovi zdravlja, domovi za stare, objekti obrazovanja i kulture, sportski i rekreativni objekti, pošte, itd.).

Utvrđivanje osnovice poreza na imovinu za obveznike koji vode poslovne knjige

Izvršena je ispravka odredbe prema kojoj se fer vrednost nije mogla koristiti kod utvrđivanja osnovice za godinu od koje poreski obveznik primenjuje fer vrednovanje u skladu sa MRS, odnosno MSFI i usvojenim računovodstvenim politikama (u prvoj godini primene fer vrednosti), a kada je poreska obaveza za tu nepokretnost nastala ranije.

Ako obveznik ne iskazuje posebno u poslovnim knjigama vrednost zemljišta i vrednost objekta, a poreska osnovica se utvrđuje za ranije godine (npr. u postupku kontrole), izmenama Zakona se propisuje da vrednost objekta čini građevinska vrednost procenjena na poslednji dan kalendarske godine koja prethodi godini u kojoj se utvrđuje porez.

Zakonom se uvode izmene koje se tiču svih ili pojedinih objekata iz člana 7. stav 4. Zakona o porezima na imovinu (eksploataciona polja i eksploatacioni objekti, objekti u kojima su smešteni proizvodni pogoni prerađivačke industrije, skladišni i stovarišni objekti itd.), a za koje je propisano da je poreska osnovica knjigovodstvena vrednost, i to:

- za objekte u kojima su smešteni proizvodni pogoni prerađivačke industrije poreska osnovica je knjigovodstvena vrednost nepokretnosti pod uslovom da se koriste za obavljanje te delatnosti.

Proizvodnim pogonima prerađivačke industrije smatraju se nadzemni i podzemni objekti koji su namenjeni za obavljanje proizvodnje u delatnosti koja je klasifikovana kao prerađivačka industrija u skladu sa zakonom kojim se uređuje klasifikacija delatnosti.

- Skladišni i stovarišni objekti se definišu kao nadzemni i podzemni objekti koji su namenjeni za preuzimanje i čuvanje sirovina i robe (uključujući i rezervoare i cisterne za skladištenje koji se smatraju nepokretnostima, kao i objekte za skladištenje otpada), koji se ne koriste za promet na malo ili za druge namene, odnosno u delu u kome se ne koriste za promet na malo ili za druge namene.

- Obvezniku kome u toku poreske godine, ili u tekućoj godini nakon početka poslovne godine obveznika koja je različita od kalendarske, nastane poreska obaveza za objekte iz člana 7. stav 4. Zakona o porezima na imovinu i pripadajuće zemljište, a obveznik nije posebno iskazao nabavnu vrednost zemljišta od nabavne vrednosti tog objekta, vrednost tog objekta koja sa vrednošću pripadajućeg zemljišta čini poresku osnovicu za poresku godinu jeste njegova građevinska vrednost procenjena od strane ovlašćenog veštaka građevinske struke sa stanjem na dan nastanka poreske obaveze.

- Vrednost objekta kao jedinstvene celine, koji se delom ubraja u objekte iz člana 7. stav 4. Zakona o porezima na imovinu a, utvrđuje se kao zbir (i) vrednosti procentualne zastupljenosti tog dela u ukupnoj korisnoj površini objekta i (ii) vrednosti preostalog dela objekta u skladu sa pravilima propisanim zakonom za tu vrstu objekta.

Osnovica poreza na imovinu za žičare, puteve, pruge i druge infrastrukturne objekte, i dalje je definisana kao knjigovodstvena vrednost ali se izmenama Zakona propisuje da se zgrade i drugi objekti visokogradnje ne smatraju infrastrukturnim objektima.

Osnovicu poreza za nepokretnosti predstavlja knjigovodstvena vrednost i u slučaju kada u zonama i graničnim zonama nije bilo prometa odgovarajućih nepokretnosti (pa prosečna cena nije utvrđena), a ako osnovicu nije moguće utvrditi primenom prosečne cene odgovarajućih nepokretnosti (na osnovu kojih je za tekuću godinu utvrđena osnovica poreza za nepokretnosti u najopremljenijoj zoni), jer u toj zoni ne postoji odgovarajuća vrsta nepokretnosti.

Utvrđivanje visine stope poreza na imovinu

Visinu stope poreza, do iznosa propisanim zakonom, utvrđuje skupština jedinice lokalne samouprave odlukom.

Stope su proporcionalne i utvrđuju se u istoj visini za sve vrste nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige, odnosno u istoj visini za sve vrste zemljišta obveznika koji ne vodi poslovne knjige, u svim zonama iste jedinice lokalne samouprave.

Izmene poreskih oslobođenja

Prošireno je oslobođenje od poreza na imovinu na zemljište, za površinu pod objektom na koji se porez plaća, i na slučaj kada se ono trajno daje drugim licima radi ostvarivanja prihoda. Ovo oslobođenje se ne primenjuje ako obveznik vrednost zemljišta i vrednost objekata ne iskazuje posebno u svojim poslovnim knjigama, ili ako se radi o zemljištu pod skladišnim ili stovarišnim objektom ili drugim određenim objektima propisanim zakonom (staze i drugi otvoreni prostori prekriveni šljakom, asfaltom, betonom ili drugim čvrstim materijalom, ograde, potporni zidovi, stepeništa izvan gabarita objekta, itd.).

Površina zemljišta manja od 10 ari je i dalje oslobođena poreza na imovinu. Ipak, novina je da kada su na zemljištu više lica obveznici poreza na imovinu, a površina zemljišta je veća od 10 ari, svako od tih lica će imati poresku obavezu srazmerno svom udelu u odnosu na ukupnu površinu zemljišta i kad je srazmerna površina udela pojedinog obveznika manja od 10 ari.

Utvrđivanje poreza na imovinu za 2021. godinu

Porez na imovinu utvrđivaće se i plaćati u skladu sa izmenama Zakona počev za 2021. godinu.

Ako su prosečne cene kvadratnog metra i akti kojima se uređuje stopa amortizacije, zone i stope poreza na imovinu objavljeni do 30. novembra 2020. godine, onda će se oni primenjivati na utvrđivanje poreza na imovinu za 2021. godinu.

2) Porez na prenos apsolutnih prava i porez na nasleđe i poklon

Investicioni fondovi

Otvoreni investicioni fondovi, odnosno alternativni investicioni fondovi, koji nemaju svojstvo pravnog lica, a koji su upisani u odgovarajući registar u skladu sa zakonom, su postali obveznici poreza na prenos apsolutnih prava, kao i poreza na nasleđe i poklon.

Digitalna imovina

Kao deo paketa propisa koji regulišu digitalnu imovinu u Srbiji, Zakon je uveo oporezivanje digitalne svojine porezom na nasleđe i poklon.

Izmene kod podnošenja poreskih prijava

Poreska prijava za utvrđivanje poreza na nasleđe i poklon koji za predmet ima nepokretnost, podnosi se poreskom organu jedinice lokalne samouprave na kojoj se nalazi nepokretnost koju poreski obveznik nasleđuje ili prima na poklon.

Utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava i poreza na nasleđe i poklon

Odredbe Zakona kojima se nadležnost Poreske uprave za utvrđivanje, naplatu i kontrolu poreza na nasleđe i poklon i poreza na prenos apsolutnih prava prenosi na jedinice lokalne samouprave, kao i odredbe kojima se reguliše prijem poreskih prijava, primenjivaće se od 1. januara 2022. godine.

Ako je za navedene poreze postupak utvrđivanja započet po propisima koji su važili do početka primene Zakona, poreska obaveza će se utvrditi primenom zakona koji je bio na snazi na dan nastanka poreske obaveze.

Pored toga, ako za navedene poreze obveznik nije podneo poresku prijavu, te je poreska obaveza nastala danom saznanja nadležnog poreskog organa nakon 1. januara 2021. godine, porez će se utvrditi i platiti primenom zakona koji je bio na snazi na dan na koji bi poreska obaveza nastala da je prijavljena u propisanom roku.

KPMG tim Vam stoji na raspolaganju za sva pitanja u vezi primene Zakona.

Ukoliko imate bilo kakvih pitanja ili vam je potrebna podrška naših stručnjaka, slobodno nam se obratite na tax@kpmg.rs.

Kontakt detalji

Igor Lončarević

partner
T: +381 60 20 55 570
iloncarevic@kpmg.com

Biljana Bujic

partner
T: +381 60 20 55 511
bbujic@kpmg.com

Aleksandar Ilić

senior menadžer odeljenja
T: +381 60 20 55 572
ailic@kpmg.com

KPMG d.o.o. Beograd

Milutina Milankovića 1J
11000 Beograd, Srbija
T: +381 11 20 50 500
F: +381 11 20 50 550
tax@kpmg.rs

home.kpmg.rs

Ovde navedene informacije su opšte prirode i ne odnose se ni na jedno određeno pravno ili fizičko lice. Iako je namera ovog dokumenta da pruži tačnu i ažurnu informaciju, ne garantujemo tačnost informacija od datuma prijema ili u budućnosti. Ne preporučujemo preduzimanje bilo kakvih aktivnosti bez profesionalnog saveta i detaljnog pregleda konkretne situacije.

© 2021 KPMG d.o.o. Beograd, srpsko društvo s ograničenom odgovornošću i firma članica KPMG globalne organizacije nezavisnih firmi članica povezanih sa KPMG International Limited, privatnim engleskim društvom ograničenim garancijom. Sva prava zaštićena.

KPMG ime i logo su zaštitni znaci koje nezavisne firme članice KPMG globalne organizacije koriste u skladu sa licencom.