

ZAKON

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZIMA NA IMOVINU

Član 1.

U Zakonu o porezima na imovinu („Sl. Glasnik RS“ broj 26/01, 45/02 – US, Sl. list SRJ br. 42/02 – US, Sl. glasnik RS br. 80/02 – dr. zakon, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 – US, 47/13, 68/14 – dr. zakon), u članu 2. stav 1. posle tačke 8) dodaje se nova tačka 9) koja glasi:

„9) pravo zakupa zemljišta u javnoj svojini;

Posle stava 3. dodaju se novi st. 4, 5. i 6. koji glase:

„Porez na imovinu na pravo svojine na zemljištu, odnosno pravo korišćenja građevinskog zemljišta iz stava 1. tač. 1) i 3) ovog člana plaća se na razliku ukupne površine zemljišta, odnosno građevinskog zemljišta i neoporezive površine od 10 ari.

Porez na imovinu na pravo svojine na zgradi ili stanu u kojem stanuje obveznik sam ili sa članovima domaćinstva ne plaća se na površinu od po 25 metara kvadratnih za obveznika, kao i za svakog člana domaćinstva.

Domaćinstvom, u smislu ovog zakona, smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja ostvarenih prihoda članova te zajednice.“

Član 2.

U članu 11. stavu 1. tačka 1) na kraju rečenice stavlja se zapeta i dodaju se reči: „osim za stanove i stambene zgrade.“

U tački 3) posle reči: „osim na zemljištu“ umesto dvotačke stavlja se zapeta i dodaju se reči: „kao i na prava na nepokretnosti-stanovima i stambenim zgradama poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige, osim na zemljištu.“

Član 3.

Član 13. briše se.

Član 4.

U članu 38b dodaje se novi stav 2. koji glasi:

„Porez na imovinu iz stava 1. ovog člana ne može se utvrditi u iznosu koji je veći za 7% od iznosa poreza na imovinu utvrđenog za prethodnu kalendarsku godinu.“

Član 5.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije“.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakona o dopuni Zakona o porezu na imovinu sadržan je u članu 97. Ustava Republike Srbije, prema kome Republika Srbija, pored ostalog, uređuje i obezbeđuje poreski sistem, pravni položaj privrednih subjekata i druge odnose od interesa za Republiku Srbiju, u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Postojećim Zakonom o porezima na imovinu propisano je da se porez na imovinu plaća na nepokretnosti i to po osnovu različitih prava na istima-pravo svojine, zakupa, državnine itd. na nepokretnostima u različitim svojinsko-pravnim režimima. Ovaj Zakon, međutim ne normira obavezu plaćanja poreza na zakup zemljišta u javnoj svojini. Naime, u značajnom broju slučajeva, postoji pravna situacija u kojoj pravna lica po osnovu zakupa koriste zemljište u javnoj svojini. Radi se, najčešće, o zakupu na period od 99 godina a da zakupac nije izvršio konverziju prava zakupa u pravo svojine. Na ovaj način, jedan pravni institut-zakup, faktički postaje svojina, jer se zakup zaključuje na 99 godina, pri čemu razlozi ravnomernog fiskalnog opterećenja, razlozi pravičnosti i razlozi sprečavanja svojevrstne zloupotrebe prava nalažu da se i ovaj vid korišćenja zemljišta oporezuje.

Postojeći Zakonom o porezima na imovinu u članu 2. definiše ko su sve obveznici plaćanja poreza na imovinu. Prema tom članu Zakona određeno je da su vlasnici ili korisnici zemljišta preko 10 ari u obavezi da plaćaju porez na to zemljište. Ova zakonska formulacija dozvoljava proizvoljna tumačenja, pa je tako Ministarstvo finansija dalo uputstvo Poreskoj službi da sve suvlasnike/sukorisnike na parcelama preko 10 ari smatra poreskim obveznicima, iako svaki od njih pojedinačno nije vlasnik/korisnik zemljišta preko 10 neoporezovanih ari. Ovakva neodređenost zakonske odredbe stavlja u nepovoljan položaj i dovodi građane u neizvesnost oko toga da li će postati poreski obveznici zemljišta/parcela na kojima je izgrađena stambena zgrada u kojoj imaju stan. Veliki broj stambenih zgrada se nalazi na parcelama koje su preko 10 ari, a te su površine često javni prostor, parkirališta i slično.

Proizvoljnost tumačenja sadašnje neprecizne odredbe ogleda se i u tumačenju-mišljenju ministarstva finansija koje smatra da na svakoj parceli koja ima preko 10 ari mora biti oporezovana celokupna površina a ne samo razlika preko 10 ari. Na taj način dolazi do diskriminacije pojedinih građana koji su vlasnici parcele od 1001 m² i više. Dakle, neko ko je vlasnik parcele od 999 m² nije uopšte obveznik plaćanja poreza na imovinu, a neko ko ima 1001m² dakle samo 2 kvadrata više plaća porez na celokupnu površinu od 1001m².

Ovakva tumačenja su naročito problem za stambene zgrade po gradovima koje sticajem okolnosti leže na površini preko 10 ari. Obveznici koji žive u tim zgradama će biti u nepovoljnijem položaju, u odnosu na one čija je zgrada sagrađena na parcelama manjim od 10 ari. Kako bi se svi obveznici stavili u ravnopravan položaj, predlaže se izmena po kojoj bi se plaćao porez na imovinu samo na površinu zemljišta preko 10 ari, preciznije – do 10 ari zemljišta bilo bi neoporezivo.

Odredba o poreskom umanjenju ima još jedan bitan nedostatak. Prema mišljenju Predlagača odredbe o poreskim olakšicama ne obuhvataju krug obveznika koji su zaštićeni drugim Zakonima, a to su poreski obveznici koji žive u porodičom domaćinstvu.

Shodno izloženom, predlaže se da poreski obveznik koji živi u porodičnom domaćinstvu porez na imovinu ne plaća na površinu od 25 metara kvadratnih po članu domaćinstva, što je u potpunosti saglasno sa principima utvrđenim odredbom člana 56a Zakona o PDV koji uređuje povraćaj PDV-a kupcu prvog stana.

Ovaj predlog za izmenu Zakona o porezima na imovinu polazi od ustavnog prava svakog građanina da živi u svome stanu. To je elementarno pravo i nužnost, a ne luksuz. Oprezovati treba one površine u velikim stanovima koji predstavljaju luksuz i izlaze iz okvira i kriterija normalnog stanovanja. Osim toga treba oprezovati stanove i zgrade u kojima vlasnici ne stanuju i koji predstavljaju izvor rentijerske dobiti. Ne treba dokazivati da u svakom uređenom društvu država poreskom politikom štiti porodice sa decom i, uopšte, porodice koje žive u tzv. porodičnim zadrugama, a gde, po pravilu, stanuju pripadnici različitih generacija.

Česta je pojava da privredna društva, kompanije tj. obveznici koji vode poslovne knjige, stiču vlasništvo na stanovima odnosno zgradama i da, iako te stanove i zgrade ne koriste za poslovne potrebe, odnosno za registrovanu delatnost, po sadašnjem zakonu plaćaju porez po nižoj poreskoj stopi nego građani Srbije. Stoga je potrebno izjednačiti visinu poreske stope za stanove i zgrade u koji se ne koriste u svrhu poslovanja obveznicima koji vode poslovne knjige sa poreskom stopom propisanom za fizička lica.

Dakle, postojeći zakon sadrži nepravično rešenje po kojem poreski obveznik koji ne vodi poslovne knjige plaća porez po progresivnoj poreskoj stopi, kao što je utvrđeno u članu 11. zakona, dok je za poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige ta osnovica fiksirana na maksimalni iznos do 0,4%.

Smatramo da su na ovaj način zakonom stavljeni u neravnopravan položaj dve kategorije poreskih obveznika i to u odnosu na istu vrstu poreske obaveze, te se Predlogom zakona nudi rešenje po kojem će i poreski obveznici koji vode poslovne knjige plaćati porez po progresivnoj poreskoj stopi kao i poreski obveznici koji ne vode poslovne knjige.

Imajući u vidu iznete razloge, smatramo da su odredbe člana 13. Zakona o porezima na imovinu, koje regulišu poreski kredit, suviše, te se predlaže brisanje tog člana.

Imajući u vidu pravnu prirodu poreza na imovinu, a posebno uvažavajući činjenicu da je platežna moć stanovništva u dramatičnom padu, naročito nakon zakonskog smanjenja penzija, kao i plata u javnom sektoru, činjenicu da je veliki broj građana ostao bez posla usled restrukturiranja ili stečaja privrednih društava, ali i činjenicu da su u neravnopravan položaj stavljena višečlana domaćinstva, smatramo da relativno manji porez na imovinu treba da plaćaju domaćinstva sa više članova.

Vladavina prava i mirno uživanje vlasništva su ustavni principi i standardi uređenih evropskih društava, te je nedopustivo da organi javne vlasti povećavajući poreze ometaju građane u konzumiranju elementarnih ustavnih prava. Iz tog razloga smatramo neophodnim ograničiti povećanje poreza tako da se on ne može biti uvećan za više od 7% u odnosu na utvrđeni porez za prethodnu godinu. Ovo ograničenje omogućava i predvidivost i izvesnost za građanje u planiranju svojih rashoda i prihoda.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona predviđa se da se porez na imovinu plaća i na pravo zakupa na zemljištu u javnoj svojini. Takođe ovim članom propisuje se da na zemljište plaća porez samo na razliku preko 10 ari. Istim članom se utvrđuje poresko oslobođenje za stanove i zgrade u kojima stanuje obveznik sam ili sa članovima domaćinstva i to tako da je 25 kvadrata za vlasnika odnosno za svakog člana domaćinstva neoporezivo. Ovim članom se definiše pojam domaćinstva.

Članom 2. predviđa se da i poreski obveznici koji vode poslovne knjige plaćaju porez po progresivnoj poreskoj stopi i to na stanove i stambene zgrade.

Članom 3. Predloga zakona briše se član 13.

Članom 4. Predloga zakona predviđeno je ograničenje povećanja poreza na imovinu tako što je predviđeno da se utvrđeni porez na imovinu za kalendarsku godinu ne može uvećati za više od 7% u odnosu na prethodno utvrđen porez.

Članom 5. Predloga zakona propisan je rok za stupanje na snagu.

IV. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu stvoriće uslove da se ujednači položaj različitih grupa obveznika poreza na imovinu, omogućiće plaćanje poreza na pravo zakupa na zemljištu u javnoj svojini kako bi poreska politika države bila pravično postavljena i kako bi se sprečile zloupotrebe prava svojine odnosno zakupa na 99 godina, izjednačiće položaj poreskih obveznika koji ne vode poslovne knjige sa poreskim obveznicima koji vode poslovne knjige na taj način što će i ova druga kategorija plaćati porez po progresivnoj poreskoj stopi za stanove i stambene zgrade, a ostvariće se i postavljeni cilj da se omogući domaćinstvima sa više članova da imaju određene poreske olakšice i stvoriće se mehanizam za ograničenje rasta poreza na imovinu uz istovremenu predvidivost iznosa tog poreza.

V. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbediti finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije.

VI. PREGLED ODREDBA VAŽEĆEG PROPISA KOJE SE MENJAJU

Predmet oporezivanja

Član 2.

Porez na imovinu iz člana 1. tačka 1) ovog zakona (u daljem tekstu: 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 stana ili stambene zgrade konstituisano u korist fizičkih lica, u skladu sa zakonom kojim je uređeno stanovanje, odnosno socijalno stanovanje, odnosno zakonom kojim su uređene izbeglice, za period duži od jedne godine ili na neodređeno vreme;
- 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 imaoca 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.
- 9) PRAVO ZAKUPA ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI.

Nepokretnostima, u smislu stava 1. ovog člana, smatraju se:

- 1) zemljište, i to: građevinsko, poljoprivredno, šumsko i drugo;
- 2) stambene, poslovne i druge zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti, odnosno njihovi delovi (u daljem tekstu: objekti).

Kad na nepokretnosti postoji neko od prava, odnosno korišćenje ili državina, iz stava 1. tač. 2) do 8) ovog člana, porez na imovinu plaća se na to pravo, odnosno na korišćenje ili državinu, a ne na pravo svojine.

POREZ NA IMOVINU NA PRAVO SVOJINE NA ZEMLJIŠTU, ODNOSNO PRAVO KORIŠĆENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ STAVA 1. TAČ. 1) I 3) OVOG ČLANA PLAĆA SE NA RAZLIKU UKUPNE POVRŠINE ZEMLJIŠTA, ODNOSNO GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I POVRŠINE OD 10 ARI.

POREZ NA IMOVINU NA PRAVO SVOJINE NA ZGRADI ILI STANU U KOJEM STANUJE OBVEZNIK SAM ILI SA ČLANOVIMA DOMAĆINSTVA NE PLAĆA SE NA POVRŠINU OD 25 METARA KVADRATNIH ZA OBVEZNIKA, KAO I ZA SVAKOG ČLANA DOMAĆINSTVA.

DOMAĆINSTVOM, U SMISLU OVOG ZAKONA, SMATRA SE ZAJEDNICA ŽIVOTA, PRIVREĐIVANJA I TROŠENJA OSTVARENIH PRIHODA ČLANOVA TE ZAJEDNICE.

Poreske stope **Član 11.**

Stope poreza na imovinu iznose:

- 1) na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige - do 0,4%, OSIM ZA STANOVE I STAMBENE ZGRADE
- 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:—,KAO I NA PRAVA NA NEPOKRETNOSTI-STANOVIMA I STAMBENIM

ZGRADAMA PORESKOG OBVEZNIKA KOJI VODI POSLOVNE KNJIGE, OSIM NA ZEMLJIŠTU:

Na poresku osnovicu Plaća se na ime poreza	
(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

U slučaju da skupština jedinice lokalne samouprave ne utvrdi visinu poreske stope, ili je utvrdi preko maksimalnog iznosa iz stava 1. ovog člana, porez na imovinu utvrdiće primenom najviše odgovarajuće poreske stope iz stava 1. ovog člana na prava na nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige, odnosno obveznika koji ne vodi poslovne knjige.

Poreski krediti

Član 13.

~~Utvrđeni porez na zgradi ili stanu u kojem stanuje obveznik umanjuje se za 50%, a najviše 20.000 dinara.~~

~~Ako na jednoj zgradi ili stanu ima više obveznika, pravo na umanjenje utvrđenog poreza ima svaki obveznik koji u toj zgradi ili stanu stanuje, u visini srazmerno njegovom udelu u pravu na toj zgradi ili stanu u odnosu na iznos za koji se porez umanjuje, u skladu sa stavom 1. ovog člana.~~

~~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%.~~

~~Domaćinstvom, u smislu ovog zakona, smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja ostvarenih prihoda članova te zajednice.~~

Član 38b

Porez na imovinu utvrđuje se za kalendarsku godinu, primenom odredaba ovog zakona, kao i odluke skupštine jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se imovina nalazi o stopama poreza na imovinu, odluke kojom su određene zone (uključujući i najopremljenije zone) i akta o koeficijentima za nepokretnosti u zonama, koji važe na dan 15. decembra tekuće godine.

POREZ NA IMOVINU IZ STAVA 1. OVOG ČLANA NE MOŽE SE UTVRDITI U IZNOSU KOJI JE VEĆI ZA 7% OD IZNOSA POREZA NA IMOVINU UTVRĐENOG ZA PRETHODNU KALENDARSKU GODINU.

Za imovinu za koju poreska obaveza nastane u toku poreske godine, porez na imovinu za tu godinu utvrđuje se za period od nastanka poreske obaveze do isteka te godine, odnosno do prestanka poreske obaveze u toj godini.

OBRAZAC IZJAVE O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE
--

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa

Narodni poslanik Nenad Konstantinović.

2. Naziv propisa

Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu
Draft Law on amendments and supplements to Property Tax Law

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa

- članovi 37, 73 i 100 Sporazuma i članovi 22 i 38 Prelaznog sporazuma.

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

-primenjuje se rok iz čl. 72 Sporazuma, kao opšti rok za usklađivanje propisa.

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- usklađeno u potpunosti.

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

/

d) Veza sa Nacionalnim programom za integraciju Republike Srbije u Evropsku uniju

/

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje primarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

Ugovor o funkcionisanju Evropske unije, Naslov VII Zajednička pravila o konkurenciji, oporezivanju i usklađivanju propisa – usklađeno u potpunosti

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

5. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost treba konstatovati tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoje obavezujući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, tako da se uz ovaj predlog zakona se ne dostavlja Tabela usklađenosti.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

/

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

/

Potpis rukovodioca organa državne uprave, odnosno drugog ovlašćenog predlagača propisa, datum i pečat

Beograd, 5. septembar 2016. godine

**PREDSTAVNIK PREDLAGAČA
NARODNI POSLANIK**

Nenad Konstantinović