

Измене и допуне Закона о порезима на имовину

Пореске вести, мај 2013. године



Влада Републике утврдила је Предлог закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину. У наставку је дат преглед најбитнијих измена.

Порез на имовину

Један од разлога за измене и допуне Закона о порезима на имовину (у даљем тексту: Закон) је интегрисање накнаде за коришћење грађевинског земљишта у порез на имовину.

Предмет опорезивања

У односу на досадашње решење, предмет опорезивања проширује се, између осталог, на право коришћења, односно коришћење непокретности у јавној својини, као и на државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу. Право закупа грађевинског земљишта у јавној својини и пољопривредног земљишта у државној својини изузима се из предмета опорезивања, имајући у виду да закупац за то земљиште плаћа закупнину. Допуњен је и појам непокретности у циљу прецизирања, тако да се непокретностима сматрају и надземни и подземни објекти.

Утврђивање пореске основице

Пореска основица се везује за тржишну вредност земљишта на којем се налазе објекти.

За непокретности обвезника који не воде пословне књиге основицу пореза на имовину чиниће вредност непокретности која се утврђује применом следећих елемената: корисне површине непокретности и просечне цене квадратног метра у зони у којој се налази непокретност, с тим да ће та вредност бити умањена по основу амортизације до 1% годишње, а највише до 40%.

Применом наведених елемената утврђује се основица пореза на имовину и обвезника који води пословне књиге, осим у изузетим случајевима.

Један од изузетака је случај када обвезник води пословне књиге у којима вредност непокретности исказује по методу фер вредности - тада је основица пореза на имовину фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у години која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. У супротном, основицу пореза на имовину ће чинити вредност земљишта за неизграђено земљиште, односно вредност објекта увећана за вредност припадајућег земљишта за остале непокретности;

За непокретност за коју пореска обавеза настане у току године за коју се утврђује порез - основица за ту годину је набавна вредност непокретности исказана у пословним књигама обвезника;

Ако јединица локалне самоуправе до 30. новембра текуће године не објави акте којима се утврђују просечне цене квадратног метра и најопремљеније зоне - основица је књиговодствена вредност непокретности на последњи дан пословне године која претходи години за коју се утврђује порез.

Порез на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге, коју од настанка пореске обавезе исказује у пословним књигама као добро искључиво намењено даљој продаји, не плаћа се за годину у којој је пореска обавеза настала, нао ни за годину која следи тој години..

Начин обрачунавања и плаћања пореза

Обвезници пореза на имовину који воде пословне књиге вршиће утврђивање пореза самоопорезивањем, до 31. марта године за коју се утврђује порез.

Уређује се да право на порески кредит по основу пореза на имовину, када су испуњени прописани услови, могу остварити сви порески обвезници.

Прецизира се одредба која уређује настанак пореске обавезе, тако да настаје најранијим од следећих дана: даном стицања права, даном почетка коришћења, даном оспособљавања, даном издавања употребне дозволе, односно даном омогућавања коришћења имовине на други начин.

Врши се прецизирање одредаба које уређују подношење пријава за опорезивање имовине и продужава, са 10 на 30 дана, рок за подношење пријава којима се пријављује настанак или престанак пореске обавезе.

Ослобођење од пореза

Измењене и допуњене су одредбе које уређују ослобођења од пореза на имовину, које се састоје у следећем:

- Право на пореска ослобођења, под прописаним условима, имају сви порески обвезници (на пример, прималац лизинга, корисник непокретности у јавној својини...), а не само порески обвезници који су имаоци права на непокретности која су предмет опорезивања.
- Земљиште под складишним и стоваришним објектима неће се изузимати из предмета опорезивања.

Порез на поклон

Прецизира се предмет опорезивања порезом на поклон, како би се отклонила могућност да се исти приход опорезује порезом на поклон и другим пореским обликом. Стога се уређује да се, у смислу Закона поклоном, између осталог, не сматра не само пренос без накнаде ствари и права на која се плаћа порез на додату вредност, већ и приход правног лица који се укључује у обрачун основице за опорезивање порезом на добит правних лица.

Порез на пренос апсолутних права

Прецизира се давање у закуп грађевинског земљишта као предмет опорезивања, тако да се односи на закуп у складу са законом који уређује планирање и изградњу (што подразумева закуп уз накнаду и закуп без накнаде).

Прецизира се да је пренос уз накнаду целокупне имовине правног лица (на који се не плаћа порез на додату вредност) предмет опорезивања порезом на пренос апсолутних права, независно од основа по коме се врши.

Уједно се из предмета опорезивања изузима пренос права по основу експропријације, пренос права по основу статусне промене правног лица са правног претходника на правног следбеника и пренос права по основу расподеле ликвидационог остатка који се опорезује порезом на доходак грађана или порезом на добит правних лица.

Прецизирају се одредбе којима се уређују ослобођења од пореза на пренос апсолутних права по основу:

- Размене пољопривредног и шумског земљишта ради њиховог груписања (тако да се право на ослобођење може остварити само код размене земљишта, а не и других ствари за пољопривредно и шумско земљиште)
- Преноса апсолутног права на имовини или делу имовине субјекта приватизације који се врши са субјекта приватизације на купца имовине, у смислу да се купцем имовине сматра лице појмовно дефинисано законом којим се уређује приватизација - као купац имовине у поступку приватизације

Уведене су шире могућности за ослобођења од пореза на пренос апсолутних права, и то:

- У сразмери са учешћем друштвеног, односно државног капитала у укупном капиталу правног лица које се продаје као стечајни дужник
- Код стицања права својине на земљишту по основу комасације, тј. уређења и груписања земљишних поседа како би се омогућила економичнија обрада и искоришћавање.

У циљу међусобног усаглашавања рокова за подношење пореских пријава уређених Законом, продужава се, са десет на тридесет дана, рок за подношење пореских пријава за утврђивање пореза на наслеђе и поклон и пореза на пренос апсолутних права.

Ступање на снагу

Већина усвојених измена ће се примењивати од 1 јануара 2014.

Контакти

Уколико имате додатних питања или желите више информација, молимо Вас да контактирате наше стручњаке:

Срђан Петровић
Партнер

Теразије бр. 8
Тел: + 381 11 3812 222
spetrovic@deloittece.com

Маријана Вујосевић
Виши руководицац

Теразије бр. 8
Тел: + 381 11 3812 149
mvujosevic@deloittece.com

Светислав В. Костић
Директор

Теразије бр. 8
Тел: + 381 11 3812 148
skostic@deloittece.com

Deloitte се односи на Deloitte Touche Tohmatsu Limited, правно лице основано у складу са правом Уједињеног Краљевства Велике Британије и Северне Ирске (изворно "UK private company limited by guarantee"), и мрежу његових чланова, од којих је сваки засебан и самосталан правни субјект. Молимо Вас да посетите www.deloitte.com/rs/o-nama за детаљнији опис правне структуре Deloitte Touche Tohmatsu Limited и њених друштава чланица.