



## Usvojene izmene i dopune Zakona o porezima na imovinu

Narodna skupština Republike Srbije je na Četvrtoj sednici Drugog redovnog zasedanja u 2020. godini donela Zakon o izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu (ZPI) 26.11.2020. godine, koji je objavljen u „Službenom glasniku Republike Srbije“ br. 144/2020 od 27.11.2020. godine.

ZPI stupa na snagu 1.1.2021. godine, s tim što se odredbe ZPI, 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, primenjuju od 1.1.2022. godine.

U nastavku je dat pregled najznačajnijih izmena i dopuna ZPI.

### Porez na imovinu u statici

#### Poreski obveznik

Obveznici poreza na imovinu su, pored pravnih i fizičkih lica, sada i otvoreni investicioni fondovi i alternativni investicioni fondovi koji nemaju svojstvo pravnog lica, i to kad su navedeni fondovi imaoici prava, držaoci ili korisnici nepokretnosti na koje se porez na imovinu po tom osnovu plaća.

Pored toga, kada je predmet oporezivanja pravo svojine na zemljištu i pravo korišćenja građevinskog zemljišta, koje je površine preko 10 ari, precizirano je da je obveznik poreza na imovinu svaki imalac tog prava srazmerno svom udelu u odnosu na ukupnu površinu zemljišta, pa i kad je površina udela pojedinog obveznika manja od 10 ari.

#### Stopa amortizacije

Stopa amortizacije, za koju se može umanjiti vrednost nepokretnosti koja čini osnovicu poreza na imovinu obveznika koji ne vode poslovne knjige, jednaka je za sve nepokretnosti na teritoriji jedinice lokalne samouprave.

#### Kriterijumi za određivanje zona

Definiše se pojam javnih objekata, kao jedan od kriterijuma za određivanje zona.

#### Prosečne cene 1 m<sup>2</sup> odgovarajućih nepokretnosti u zonama

Prosečne cene 1 m<sup>2</sup> odgovarajućih nepokretnosti u zonama će se utvrđivati na osnovu cena ostvarenih u prometu odgovarajućih nepokretnosti po zonama (kao elementa za utvrđivanje osnovice poreza na imovinu) u periodu od 1. oktobra godine koja prethodi tekućoj godini do 30. septembra tekuće godine. Prema tome, umesto ranijeg devetomesečnog perioda, sada se uvodi dvanaestomesečni period.

#### Određivanje poreske osnovice kad u propisanom roku nisu objavljene prosečne cene

Kad jedinica lokalne samouprave ne objavi prosečne cene u propisanom roku, osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti obveznika koji ne vodi poslovne knjige u zoni za koju nisu objavljene prosečne cene odgovarajućih nepokretnosti je jednaka osnovici poreza na imovinu te, odnosno odgovarajuće nepokretnosti u toj zoni obveznika koji ne vodi poslovne knjige za tekuću godinu, i to za odgovarajuću korisnu površinu.

#### Razvrstavanje nepokretnosti u grupe

Pomoćni objekti se, za svrhu utvrđivanja poreske osnovice, razvrstavaju u istu grupu nepokretnosti sa garažama, što bi trebalo da obezbedi njihovo doslednije oporezivanje shodno ekonomskoj moći obveznika.

#### Osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige

Utvrđivanje poreske osnovice za objekat kada zemljište nije predmet oporezivanja





## Usvojene izmene i dopune Zakona o porezima na imovinu

Kad se poreska osnovica utvrđuje primenom elemenata korisne površine i prosečne cene 1 m<sup>2</sup> odgovarajućih nepokretnosti u zoni, i to za objekat na zemljištu ili pod zemljištem koje nije predmet oporezivanja (npr. zemljište površine do 10 ari), odnosno za koje je obveznik drugo lice (npr. kad vlasnik objekta ima pravo zakupa zemljišta), definisano je to da osnovicu čini vrednost objekta.

U slučaju kad se vrednost nepokretnosti utvrđuje prema elementima korisne površine i prosečne cene odgovarajućih nepokretnosti u zoni, definisano je to da se ne vrši procena te vrednosti, već se porez utvrđuje.

### *Utvrđivanje poreske osnovice za proizvodne pogone, skladišne objekte i druge objekte*

Ako se poreska osnovica u poreskoj godini utvrđuje za godine koje prethode toj godini (npr. u postupku poreske kontrole, u slučaju kad obveznik uoči da pogrešno nije obračunao porez za te godine, i sl.) za objekte iz člana 7. stav 4. ZPI (npr. proizvodni pogon prerađivačke industrije, skladišni i stovarišni objekti, objekti za proizvodnju gasa, itd.) sa pripadajućim zemljištem, čije vrednosti obveznik ne iskazuje posebno u svojim poslovnim knjigama, uređeno je da osnovica poreza na imovinu za zemljište i tu vrstu objekata koji se na njemu nalaze čini vrednost zemljišta (utvrđena primenom elemenata korisne površine i prosečne cene odgovarajućih nepokretnosti u zoni) uvećana za građevinsku vrednost tog objekta procenjenju od strane ovlašćenog veštaka građevinske struke sa stanjem na poslednji dan kalendarske godine koja prethodi godini u kojoj se utvrđuje porez.

Pored toga, kad obvezniku u toku poreske godine, ili u tekućoj godini nakon početka poslovne godine obveznika koja je različita od kalendarske, nastane poreska obaveza za gore navedene objekte i pripadajuće zemljište, a obveznik u svojim poslovnim knjigama nije posebno iskazao nabavnu vrednost zemljišta od nabavne vrednosti tog objekta, propisuje se da 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.

### *Knjigovodstvena vrednost kao osnovica za određene nepokretnosti*

Precizirano je da se infrastrukturnim objektima, kao objektima za koje je poreska osnovica uvek knjigovodstvena vrednost, ne smatraju zgrade i drugi objekti visokogradnje.

### *Utvrđivanje poreske osnovice objekata koji su delom proizvodni pogon ili skladište a delom administrativni prostor*

Vrednost objekta kao jedinstvene celine, koji se delom ubraja u tzv. industrijske objekte iz člana 7. stav 4. ZPI i za koje osnovicu poreza na imovinu čini njihova knjigovodstvena vrednost, se utvrđuje kao zbir vrednosti procentualne zastupljenosti tog dela u ukupnoj korisnoj površini objekta i vrednosti preostalog dela objekta.

### *Fer vrednost kao poreska osnovica*

Precizirano je da se odredba ZPI, prema kojoj osnovicu poreza na imovinu za poresku godinu ne čini fer vrednost kad obveznik počev od poreske godine vrednost nepokretnosti iskazuje po fer vrednosti u skladu sa MRS, MSFI i usvojenom računovodstvenom politikom, odnosi na nepokretnosti za koje je obvezniku poreska obaveza nastala pre poreske godine.

### *Poreska oslobođenja*

Obveznici koji ne vode poslovne knjige će ostvarivati poresko oslobođenje za objekte koji su namenjeni i koriste se isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, nezavisno od toga da li su obveznici poreza na dohodak građana na prihode od poljoprivrede i šumarstva (što je do sada bio uslov).

Obvezniku koji je oslobođen plaćanja poreza, zato što ukupna osnovica za sve njegove nepokretnosti





## Usvojene izmene i dopune Zakona o porezima na imovinu

na teritoriji jedinice lokalne samouprave ne prelazi iznos od 400.000 dinara, će prestati pravo na poresko oslobođenje ako mu u toku poreske godine nastane poreska obaveza.

Poresko oslobođenje će se ostvarivati za površinu zemljišta pod objektom na koji se porez plaća i kad je objekat dat drugim licima radi ostvarivanja prihoda, s obzirom na to da je u tom slučaju davalac i dalje poreski obveznik i da plaća porez na prihode ostvarene po osnovu tog davanja.

### **Poreski kredit**

Za ostvarivanje poreskog kredita za stan ili kuću u kojoj obveznik stanuje, pored stanovanja obveznika (što je dosadašnju uslov), dodaje se i uslov da obveznik ima i prijavljeno prebivalište u toj kući ili stanu.

Ako su za istu kuću ili stan ispunjeni uslovi za umanjenje utvrđenog poreza po više osnova, umanjenje će se vršiti po jednom osnovu koji je najpovoljniji za obveznika, tj. poreski kredit ne može prerasti u poresko oslobođenje.

### **Dopuna odredbe koja uređuje kada se poreska prijava za utvrđivanje poreza na imovinu ne podnosi**

Propisuje se da se ne podnosi poreska prijava u slučaju obveznika koji ne vodi poslovne knjige i kome po osnovu pravosnažnog rešenja o nasleđivanju koje donosi javni beležnik poreska obaveza nastaje danom smrti ostavioca.

### **Obaveza javnih beležnika da dostavljaju određena pravna akta jedinicama lokalne samouprave**

Uvodi se obaveza javnim beležnicima da organu jedinice lokalne samouprave dostavljaju pravosnažna rešenja o nasleđivanju u vezi sa naslednicima koji se smatraju obveznicima poreza na imovinu, a koji ne vode poslovne knjige (npr. fizička lica) i koji

nasleđuju nepokretnost za koju ne postoje podaci u katastrima nepokretnosti i vodova.

### **Nadležnost za utvrđivanje, kontrolu i naplatu poreza na nasleđe i poklon i poreza na prenos apsolutnih prava**

Počev od 1.1.2022. godine, nadležnost za utvrđivanje, naplatu i kontrolu poreza na nasleđe i poklon i poreza na prenos apsolutnih prava se prenosi sa Poreske uprave na jedinice lokalne samouprave. Postupke koje je Poreska uprava započela u vršenju navedenih nadležnosti, a koji ne budu okončani do dana preuzimanja predmeta, okončaće jedinice lokalne samouprave.

Porez na nasleđe i poklon, kao i porez na prenos apsolutnih prava, za čije utvrđivanje:

- je postupak započet po propisima koji su važili do početka primene ZPI, utvrdiće se primenom zakona koji je bio na snazi na dan nastanka poreske obaveze;
- je obveznik bio dužan da podnese poresku prijavu, a za koji je poreska obaveza nastala danom saznanja nadležnog poreskog organa nakon stupanja na snagu ZPI, utvrdiće se i naplatiti primenom zakona koji je bio na snazi na dan na koji bi poreska obaveza nastala da je prijavljena u propisanom roku.





Preko 150  
zemalja



Preko 200 firmi  
članica



Preko 400  
kancelarija



Preko 18.000  
stručnjaka

## PKF mreža u svetu

PKF predstavlja globalnu mrežu pravno nezavisnih firmi koje pružaju usluge visokog kvaliteta na polju revizije, računovodstva, poreskog savetovanja i poslovnog savetovanja.

## PKF u Srbiji

Ukoliko su vam potrebne dodatne informacije u vezi sa izmenama i dopunama Zakona o porezima na imovinu, naš stručni tim iz poreskog odeljenja PKF Srbija vam stoji na raspolaganju:

- **Mićun Žugić – junior partner i rukovodilac**
  - e-mail: [micun.zugic@pkf.rs](mailto:micun.zugic@pkf.rs)
  - tel: +381 11 3018 445
  - mob: +381 63 449 067
- **Mihailo Laković – senior menadžer**
  - e-mail: [mihailo.lakovic@pkf.rs](mailto:mihailo.lakovic@pkf.rs)
  - tel: +381 11 3018 445
  - mob: +381 63 449 084
- **Aleksandra Đurin – senior**
  - e-mail: [aleksandra.djurin@pkf.rs](mailto:aleksandra.djurin@pkf.rs)
  - tel: +381 11 3018 445
  - mob: +381 63 449 121

## Adresa

PKF DOO BEOGRAD  
Palmira Toljatija 5/III, TC Stari Merkator  
11070 Novi Beograd  
T: +381 11 30 18 445  
E: [office@pkf.rs](mailto:office@pkf.rs)  
W: [www.pkf.rs](http://www.pkf.rs)

## O poreskim uslugama PKF

Najbolji način da ostvarite najbolje rezultate u svom svakodnevnom poslovanju jeste da ga izgradite na čvrstim temeljima i omogućite mu održiv rast. S tim u vezi, u PKF-u smatramo da odgovorno i proaktivno upravljanje poreskim obavezama može da predstavlja ključnu komponentu u ostvarivanju zacrtanog poslovnog cilja. Shodno tome, naši stručnjaci koji čine poreski tim PKF-a će vam obezbediti neophodna tehnička znanja, poslovno iskustvo i postojan nivo usluga zasnovanih na potpunoj posvećenosti kvalitetu pružene usluge poreskog savetovanja – bez obzira na to gde se nalazite i koja vrsta poreskih usluga vam je neophodna.

Pravilna usklađenost sa poreskim propisima, kao i otvoreno i transparentno izveštavanje o poslovanju, čine temelj svake uspešne poreske funkcije u poslovnoj organizaciji. Poreska strategija koja će biti usklađena sa vašim poslovnim potrebama, i koja će biti u stanju da prepozna ukazane prilike koje se javljaju na relevantnom tržištu, od ključne je važnosti za održiv rast svake poslovne organizacije. Radi ispunjenja navedenog cilja, PKF vam može pružiti podršku izradom stručnih saveta u oblasti poreskog planiranja, usklađivanja i izveštavanja, kao i prilikom održavanja postojeane komunikacije sa nadležnim poreskim organima. Takođe su vam na raspolaganju PKF stručne mreže širom sveta, uz pomoć kojih možete povećati efikasnost, umanjiti rizike i ostvariti nove poslovne prilike.