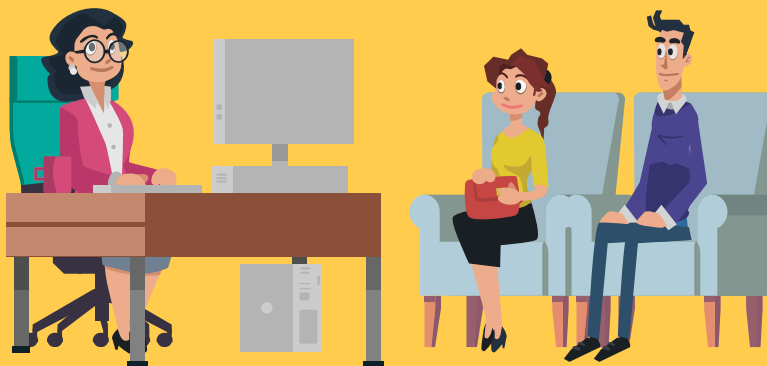




VODIČ

KAKO SE PRIJAVLJUJE POREZ NA IMOVINU KOD STICANJA I OTUĐENJA NEPOKRETNOSTI

- NA JEDNOM MESTU, U JEDNOM DANU -





Vodič - kako se prijavljuje porez na imovinu kod sticanja i otuđenja nepokretnosti pripremio je stručni tim PricewaterhouseCoopers Srbija i izvršne kancelarije NALED-a u saradnji sa Ministarstvom finansija, Ministarstvom pravde i Republičkim geodetskim zavodom pod pokroviteljstvom Vlade Ujedinjenog Kraljevstva kroz Fond za dobru upravu. Ovaj dokument je informativnog karaktera i korišćenje Vodiča ne oslobađa obaveze poznavanja propisa i postupanja u skladu sa njima. U tom smislu, izdavač i autori ne mogu snositi odgovornost za štetu koja bi mogla nastati njegovim korišćenjem. Prilikom izrade Vodiča uzeto je u obzir stanje propisa na dan 1. jun 2020. godine. Vodič na jednostavan način objašnjava čitav proces od nastanka poreske obaveze do dostavljanja rešenja o poreskom obvezniku i zbog toga ne pokriva sve specifične situacije koje su na poseban način uređene propisima.

Beograd, jul 2020.

KOJE SVE OBAVEZE PO OSNOVU POREZA NA IMOVINU NASTAJU KADA STIČEM ILI OTUĐUJEM NEPOKRETNOST

Od 1. januara 2020. godine, sticanje ili otuđenje nepokretnosti pojednostavljeno je toliko da ceo postupak možete obaviti u jednom danu i na jednom mestu. Jednim odlaskom kod javnog beležnika možete da ostvarite svoja prava i ispunite zakonske obaveze u odnosu na sticanje ili otuđenje nepokretnosti, upis prava svojine, prijavljivanje poreza na imovinu, poreza na prenos apsolutnih prava i poreza na nasleđe i poklon, bilo da ste stekli nepokretnost (npr. kupili, nasledili ili primili na poklon), ili da ste je otuđili (npr. prodali ili poklonili).

Konkretno, u većini slučajeva više ne morate da podnosite poreske prijave za utvrđivanje poreza na imovinu, za utvrđivanje poreza na nasleđe i poklon i za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava, kada se postupak sticanja, odnosno otuđenja nepokretnosti događa overom ugovora ili donošenjem pravosnažne odluke od strane javnog beležnika. U tim slučajevima, javni beležnici umesto Vas obavestavaju poreske organe o činjenicama neophodnim za utvrđivanje poreske obaveze i to kako za sticaoce, tako i za otuđioce nepokretnosti.

U skladu sa Zakonom o porezima na imovinu, a u zavisnosti od toga da li ste prenosilac ili sticalac prava na nepokretnosti, naslednik ili poklonoprimac nepokretnosti (stana, kuće, lokala, poslovnog objekta, garaže ili zemljišta), možete biti obveznik plaćanja sledećih poreza na imovinu:



Vrsta poreza	Obveznik plaćanja	Slučajevi kada postoji obaveza	Kad nastaje poreska obaveza*
Porez na prenos apsolutnih prava	Prodavac (u praksi se ugovorom ova poreska obaveza u većini situacija prenosi na kupca, ali prodavac ostaje solidarni jamac)	Prilikom prenosa prava svojine na nepokretnosti uz naknadu (npr. kupoprodaja), ukoliko se na prenos ne plaća PDV	Danom zaključenja ugovora o prenosu apsolutnih prava (npr. ugovora o kupoprodaji), sem kada je predmet prenosa uz naknadu nepokretnost kao buduća stvar (koja će biti izgrađena u budućnosti - tada poreska obaveza nastaje primopredajom, odnosno stupanjem u posed nepokretnosti) Ako se prenos apsolutnih prava vrši po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, poreska obaveza nastaje danom smrti primaoca izdržavanja, odnosno 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
Porez na poklon	Poklonoprimac	Prilikom prenosa prava svojine na nepokretnosti bez naknade (npr. ugovorom o poklonu), ukoliko se na prenos ne plaća PDV	Danom zaključenja ugovora o poklonu, odnosno danom overe izjave kojom se imovina prenosi bez naknade ili prijemom poklona u slučaju da nije zaključen pisani akt o prenosu nepokretnosti uz poklon
Porez na nasleđe	Naslednik	Prilikom nasleđivanja nepokretnosti	Danom pravnosnažnosti rešenja o nasleđivanju
Porez na imovinu (za razliku od prethodnih poreskih oblika koji su jednokratni, ova obaveza se utvrđuje godišnje, a plaća kvartalno)	Sticalac - vlasnik, korisnik ili držalac nepokretnosti	Prilikom sticanja nepokretnosti	Danom koji se prvi desi: danom sticanja prava na koje se plaća ovaj porez (npr. danom zaključenja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, osim kada je predmet kupoprodaje nepokretnost kao buduće stvari), danom omogućavanja korišćenja nepokretnosti, danom izdavanja upotrebne dozvole i sl.

*Pored navedenih, Zakonom o porezima na imovinu propisani su i drugi slučajevi nastanka poreske obaveze.

Kako bi poreski organ utvrdio visinu poreza poreskom obvezniku, potrebna mu je isprava na osnovu koje se stiče nepokretnost (ugovor o kupoprodaji ili poklonu, rešenju o nasleđivanju i dr) i potrebni su mu određeni podaci koji se, po pravilu, ne nalaze u ispravi, a na osnovu kojih se može preciznije utvrditi ili umanjiti poreska obaveza. Reč je o podacima kao što su starost objekta, korisna površina ili informacija o osnovu za ostvarivanje prava na poresko oslobođenje ili na poreski kredit.

KAKO DA DOSTAVIM NAVEDENE PODATKE PORESKOM ORGANU KAKO BI UMANJIO ILI PRECIZNIJE UTVRDILO MOJU PORESKU OBAVEZU?



Javni beležnik će vam prilikom zakazivanja termina za sačinjavanje javnobeležničkog zapisa ili solemnizaciju ugovora koji je osnov prenosa prava na nepokretnosti dostaviti na e-mail adresu obrazac Izjašnjenja koji je potrebno popuniti, bilo da ste sticalac ili otuđilac nepokretnosti, a koji takođe možete preuzeti na sajtu www.upisnepokretnosti.rs. U svrhu utvrđivanja Vaše poreske obaveze, u obavezi ste da u Izjašnjenje unesete sledeće:

1. **Vaše lične podatke** – kako bi vam se rešenje dostavilo putem pošte ili u Vaš Jedinствeni elektronski sandučić za porez na imovinu (ukoliko ste registrovani korisnik Portala eUprava), odnosno sanduče na Portalu ePorezi (ukoliko ste registrovani korisnik Portala ePorezi) za porez za prenos apsolutnih prava;
2. **Podatke o ispravi / odluci** koja predstavlja osnov za prenos svojine na nepokretnosti (ovaj podatak upisujete kad dođete kod javnog beležnika);
3. **Podatke o nepokretnosti**, ukoliko se ne mogu utvrditi iz isprave (adresa nepokretnosti, broj objekta, katastarska opština i sl);
4. **Izjavu da su podaci o nepokretnosti (nepokretnostima) u ispravi / odluci tačni** – označava se u situaciji kada ne posedujete druge podatke o nepokretnosti osim podataka sadržanih u ispravi / odluci i kada nemate pravo na oslobođenje, odnosno poreski kredit za predmetne nepokretnosti (u tom slučaju ne popunjavaju se polja za svaku pojedinačnu nepokretnost koja je predmet sticanja, odnosno otuđenja).



Ukoliko se za neku nepokretnost koja je predmet sticanja, odnosno otuđenja, stvarni podaci razlikuju od onih u ispravi / odluci koja je osnov za promet nepokretnosti, odnosno podaci od značaja za visinu poreza nisu sadržani u ispravi ili smatrate da imate pravo na poresko oslobođenje ili umanjenje, potrebno je da u obrascu Izjašnjenja označite, odnosno unesete:

1. Ako smatrate da imate pravo na poresko oslobođenje, odnosno poreski kredit, uz navođenje pravnog osnova;
2. Ako stičete zemljište koje se graniči sa zemljištem na kom ste već imalac prava, tako da je njihova ukupna površina preko 10 ari, odnosno da gubite pravo svojine na delu zemljišta i da ste sada vlasnik preostalog dela zemljišta površine manje od 10 ari;
3. Korisnu površinu nepokretnosti koja je predmet oporezivanja;
4. Godinu u kojoj je izvršena izgradnja, odnosno poslednja rekonstrukcija objekta.

Popunjeno i potpisano Izjašnjenje potrebno je da predate javnom beležniku u terminu zakazanom za sačinjavanje javnobeležničkog zapisa ili solemnizacije ugovora o poklonu ili ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

Javni beležnik će zatim Vaše Izjašnjenje, zajedno sa javnobeležničkim zapisom, odnosno solemnizovanim ugovorom i ostalom dokumentacijom od važnosti za utvrđivanje poreske obaveze, dostaviti službi katastra, koja dokumentaciju prosleđuje nadležnom poreskom organu. Na osnovu tih isprava će biti utvrđena Vaša poreska obaveza, odnosno pravo na oslobođenje.

6

ZAŠTO JE NEOPHODNO DA POPUNIM IZJAŠNjenje I UNESEM ISPRAVNE PODATKE?

Unos podataka u obrasce Izjašnjenja, kako od strane otuđioca, tako i od strane sticaoca nepokretnosti, je neophodan kako biste mogli da:

- Ostvarite pravo na poresko oslobođenje, odnosno pravo na poreski kredit; Omogućite poreskom organu da Vašu poresku obavezu utvrdi na adekvatan način; od velike je važnosti da u Izjašnjenju navedete tačan podatak o korisnoj površini stana, kuće, lokala, poslovnog objekta, garaže ili zemljišta.
- Ostvarite pravo na smanjenje osnovice za porez na imovinu putem amortizacije objekta; zato je od velikog značaja da u Izjašnjenju navedete informaciju o godini izgradnje objekta, odnosno godini njegove poslednje rekonstrukcije.
- Budete izuzeti od plaćanja poreske obaveze za porez na imovinu ukoliko nakon otuđenja zemljišta površina Vaših pojedinačnih parcela koje se ne graniče ne prelazi 10 ari, odnosno ukoliko ukupna površina parcela koje se graniče ne prelazi 10 ari. Sa druge strane, ukoliko ste kupovinom zemljišta postali vlasnik pojedinačne parcele preko 10 ari, odnosno ukoliko ste postali vlasnik parcela koje se međusobno graniče i njihova ukupna površina prelazi 10 ari, postajete obveznik poreza na imovinu.

Dakle, u Vašem je interesu da na overu kod javnog beležnika dođete spremni - sa popunjenim Izjašnjenjem i propratnom dokumentacijom u vezi sa nepokretnošću koju stičete, odnosno otuđujete, a koju će javni beležnik, u roku od 24 časa, dostaviti službi katastra, koja je prosleđuje nadležnom poreskom organu.

IZJAŠNjenje

BROJ TELEFONA _____

E-MAIL _____

OSNOV ZA PORESKO OSLOBOĐENJE _____

VRSTA NEPOKRETNOSTI _____

KORISNA POVRŠINA _____

GODINA IZGRADNJE ILI POSLEDNJE REKONSTRUKCIJE _____

7



Vrsta poreza	Osnov za oslobođenje / poreski kredit*
Porez na prenos apsolutnih prava	<ul style="list-style-type: none">• ukoliko ste kupac prvog stana, odnosno porodične stambene zgrade;• ukoliko stičete imovinu na osnovu prava na obeštećenje po zakonu kojim se uređuje vraćanje oduzete imovine;• ukoliko stičete pravo svojine ili susvojine otkupom stambene zgrade ili stana u društvenoj, odnosno državnoj svojini sa stanarskim pravom, odnosno pravom dugoročnog zakupa, srazmerno učešću društvenog, odnosno državnog kapitala u ukupnom kapitalu prenosioca prava;• ukoliko Vam je poljopriveda pretežna delatnost, odnosno zanimanje, pa ugovorom o zameni nepokretnosti pribavljate poljoprivredno ili šumsko zemljište radi njegovog grupisanja.
Porez na nasleđe i poklon	<ul style="list-style-type: none">• ukoliko ste naslednik prvog naslednog reda, supružnik i roditelj ostavioca, odnosno poklonoprimac prvog naslednog reda i supružnik poklonodavca;• ukoliko ste naslednik, odnosno poklonoprimac poljoprivrednik drugog naslednog reda koji nasleđuje, odnosno prima na poklon imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne delatnosti, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živeo u domaćinstvu najmanje jednu godinu pre smrti ostavioca, odnosno pre prijema poklona;• ukoliko ste naslednik, odnosno poklonoprimac drugog naslednog reda - na jedan nasleđeni, odnosno na poklon primljeni stan, ako ste sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živeli u zajedničkom domaćinstvu najmanje godinu dana pre smrti ostavioca, odnosno pre prijema poklona;• ukoliko ste poklonoprimac - na imovini koja Vam je ustupljena u ostavinskom postupku, koju bi nasledili da se naslednik-poklonodavac odrekao nasleđa.
Porez na imovinu	<ul style="list-style-type: none">• ukoliko ste vlasnik stana ili kuće za stanovanje i imate prijavljeno prebivalište na adresi tog objekta, imate pravo na poreski kredit, odnosno umanjenje poreza na imovinu za 50%, ali ne više od 20.000,00 dinara;• ukoliko u kući za stanovanje ili stanu površine do 60 m², koji nisu na građevinskom zemljištu, odnosno na zemljištu u građevinskom području, i ne daju se u zakup, stanuju samo lica starija od 65 godina, obaveza za porez na imovinu se umanjuje za 75%;• ukoliko ste vlasnik objekata koji su namenjeni i koriste se isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju (objekta za smeštaj mehanizacije za poljoprivredu, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, staje za gajenje stoke, objekta za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja i objekta za gajenje pečurki, puževa i riba) i obveznik ste poreza na dohodak građana na prihode od poljoprivrede i šumarstva, odnosno obveznik kome je poljoprivreda pretežna registrovana delatnost;• ukoliko ste vlasnik poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje ponovo privodite nameni, oslobođeni ste plaćanja ovog poreza pet godina (računajući od početka privođenja zemljišta nameni).

*U tekstu nisu nabrojani svi osnovi za oslobođenje / poreski kredit koji su predviđeni Zakonom o porezima na imovinu.

U slučaju da javnom beležniku niste dali Izjašnjenje (izjavu) ili dokaze od značaja za utvrđivanje poreske obaveze, a da poreski organ nije u mogućnosti da dokaze pribavi od drugih državnih organa po službenoj dužnosti, uključujući i dokaze u svrhu ostvarivanja prava na poresko oslobođenje ili poreski kredit, dužni ste da ih na zahtev poreskog organa dostavite u ostavljenom roku. U suprotnom, poreski organ će smatrati da ne raspoložete dokazima i u skladu sa raspoloživim činjenicama doneće poresko rešenje.

Međutim, niste u svim slučajevima oslobođeni obaveze podnošenja poreske prijave.

PRIMERI NAJČEŠĆIH SLUČAJEVA U KOJIMA SAM DUŽAN/NA DA PODNESEM PORESKU PRIJAVU

Stoga, u opisanim situacijama u tabeli ne popunjavate Izjašnjenje i isto ne dostavljate javnom beležniku, već ste u obavezi da popunite i podnesete poresku prijavu. Treba konstatovati da su od početka 2020. godine obrasci poreskih prijava za poreze na imovinu koji se podnose u navedenim situacijama znatno pojednostavljeni, te je obim podataka koji se unose u poresku prijavu značajno smanjen.

Opis slučaja	Vrsta poreza	Rok	Kome se podnosi
Prodali ste stan u izgradnji, odnosno nepokretnost koja je buduća stvar	Porez na prenos apsolutnih prava (ukoliko se na prenos ne plaća PDV)	30 dana od dana primopredaje, odnosno stupanja sticaoca u posed	Poreskom organu - organizacionoj jedinici nadležnoj za teritoriju na kojoj se nalazi nepokretnost
Kupili ste stan u izgradnji odnosno nepokretnost koja je buduća stvar	Porez na imovinu		Poreskom organu jedinice lokalne samouprave
Naslednik ste nepokretnosti za koju ne postoje podaci u katastru nepokretnosti	Porez na imovinu	Danom pravnosnažnosti odluke o nasleđivanju	Javnom beležniku
		30 dana od dana pravosnažnosti odluke o nasleđivanju	Poreskom organu jedinice lokalne samouprave

Napominjemo da će poreski organ po službenoj dužnosti pribaviti podatke neophodne za utvrđivanje prava na Vaše poresko oslobođenje, odnosno poreski kredit, koja se može pribaviti razmenom podataka između državnih organa, ukoliko se o tim podacima vodi službena evidencija.

DA ZAKLJUČIMO

Od 1. januara 2020. godine, u većini slučajeva, kod javnog beležnika, jednim dolaskom, obavljate:

- Overu (solemnizaciju) ugovora;
- Podnošenje zahteva za upis promene u katastar nepokretnosti;
- Prijavu nastanka poreske obaveze za poreze na imovinu, odnosno njenog prestanka, kao i prava na poresko oslobođenje, odnosno poreski kredit.

Kako biste prijavili nastanak poreske obaveze za poreze na imovinu, njen prestanak, kao i kako biste ostvarili pravo na poresko oslobođenje, odnosno poreski kredit, u obavezi ste da dostavite popunjeno Izjašnjenje javnom beležniku koji će ga, zajedno sa propratnom dokumentacijom, dostaviti službi katastra, a koja će ga zatim proslediti nadležnom poreskom organu.

Dostavljanjem Izjašnjenja i prateće dokumentacije javnom beležniku na dan overe ugovora, Vaše obaveze koje se tiču prijave/odjave poreza na imovinu su izvršene, a poresko rešenje sa utvrđenom poreskom obavezom će Vam biti dostavljeno na kućnu adresu ili u Vaš elektronski sandučić.

Izjašnjenje ne podnosite kad ste u obavezi da podnesete poresku prijavu za poreze na imovinu.

ELEKTRONSKA DOSTAVA

Omogućavanjem usluge elektronske dostave putem portala eUprava (<https://euprava.gov.rs/>), stvoreni su uslovi da vam se akti institucija dostavljaju se na brži, jednostavniji i pouzdan način, u elektronskom obliku. Na ovaj način doprinosite digitalizaciji javne uprave i zaštiti životne sredine kroz smanjenje upotrebe papira. Prilikom registracije na Portalu eUprava potrebno je da otvorite nalog - korisničko ime i lozinku uz prilaganje ličnog dokumenta. Nakon registracije dodeljuje se Jedinствeno elektronsko sandučće („Moje sandučće“)

Rešenje o porezu (kada je u pitanju porez na imovinu) ili informacija o rešenju (kada je u pitanju porez na prenos apsolutnih prava, nasleđe i poklon) će Vam biti dostavljena u Vaš Jedinствeni elektronski sandučćić. Obaveštenje o poslatom rešenju automatski će biti poslato na Vašu adresu elektronske pošte (engl. email) ili na mobilni telefon (SMS poruka), kako biste imali informaciju o prijemu akta/ obaveštenja. Dostava se smatra uredno izvršenom nakon što potvrdite prijem dokumenta otvaranjem elektronske povratnice ili nakon drugog slanja, a najkasnije u roku od 15 dana.

Posebna prednost elektronske dostave je da u praksi obezbeđuje brži dolazak do pravnosnažnosti rešenja, budući da rokovi za pravnosnažnost teku odmah od potvrde prijema, dok kod slanja poštom često dolazi do vraćanja pošiljki, što odlaže momenat pravnosnažnosti.





www.upisnepokretnosti.rs

© NALED, jul 2020.

Ovu publikaciju je izradio NALED uz podršku Fonda za dobru upravu
Vlade Ujedinjenog Kraljevstva u okviru projekta pojednostavljenja upisa u katastar