



**Skupština Crne Gore
Parlamentarni institut
Istraživački centar**

Istraživački rad:

Komparativni pregled zakonskih rješenja u vezi sa porezom na nepokretnosti i porezom na promet nepokretnosti – Hrvatska i Srbija

Podgorica, maj 2015. godine

Broj: 10/2015

Klas. br: 00-52/15-

Datum: maj 2015. godine

Pripremio: Istraživački centar – Parlamentarni institut

**Stavovi izrečeni u tekstu ne predstavljaju zvaničan stav Skupštine Crne Gore.*

*** Svi pojmovi upotrijebljeni u istraživačkom radu u muškom gramatičkom rodu obuhvataju muški i ženski rod lica na koja se odnose.*

SADRŽAJ

UVOD.....	4
1. GLAVNI NALAZI ISTRAŽIVANJA	4
2. POREZ NA PROMET NEKRETNINA - HRVATSKA	8
2.1 Predmet oporezivanja, poreski obveznik, poreska osnovica i poreska stopa	8
2.2 Poreska oslobođenja	10
2.3. Poreski prekršaji	12
3. POREZ NA IMOVINU - SRBIJA	13
3.1 Predmet oporezivanja, poreski obveznik, nastanak poreske obaveze i poreska stopa	13
3.2 Poreska osnovica	17
3.3 Poreska oslobođenja	20
IZVORI INFORMACIJA.....	23

UVOD

Oporezivanje imovine i zemljišta spada među najstarije načine prikupljanja poreskih prihoda. Prema definiciji Organizacije za ekonomsku saradnju i bezbjednost (OECD), porez na imovinu predstavlja periodično ili jednokratno oporezivanje upotrebe, vlasništva ili prenosa imovine, odnosno uvođenje poreza na korišćenje nekretnina ili vlasništvo nad nekretninama (zemljišta i građevine), neto imovinu, nasljedstva i poklone, kao i poreza na kapitalne i finansijske transakcije.¹

„Porezi na vlasništvo nad imovinom mogu se plaćati periodično ili jednokratno. Periodični porezi na vlasništvo nad imovinom, koji se još nazivaju i stalnim, redovnim ili godišnjim porezima na imovinu, najčešće se javljaju u obliku poreza na zemljište i građevine, a ponekad i kao porez na ukupnu imovinu, dok se porez na transakcije imovinom obično javlja u dva dominantna oblika – u obliku poreza na promet nekretnina i poreza na nasljedstvo i darove, pri čemu je razlika između tih dvaju oblika u tome što se u prvom slučaju prava u vezi sa vlasništvom prenose uz naknadu, a u drugom bez naknade.”²

Cilj ovog istraživačkog rada je predstavljanje zakonskih rješenja u vezi sa pojedinim elementima poreza na imovinu u Srbiji i poreza na promet nekretnina u Hrvatskoj.

1. GLAVNI NALAZI ISTRAŽIVANJA

Osnovni elementi poreza na nepokretnosti u Crnoj Gori uređeni su Zakonom o porezu na nepokretnosti (*Sl. list RCG*", br. 65/01 od 31.12.2001, 69/03 od 25.12.2003, "Sl. list Crne Gore", br. 75/10 od 21.12.2010, 09/15 od 05.03.2015). Porez na nepokretnosti u Crnoj Gori plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji države, odnosno na zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo), građevinske objekte (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni i drugi objekti), kao i posebne djelove stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr). Poreskom osnovicom poreza na nepokretnosti smatra se tržišna vrijednost nepokretnosti, odnosno vijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje. Stopa poreza na nepokretnosti u Crnoj Gori je proporcionalna i iznosi od 0,25% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti, s tim što jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu, odnosno nižu stopu. Zakonom su predviđena određena poreska oslobođenja, između ostalog za nepokretnosti u državnoj svojini, u vlasništvu Centralne banke Crne Gore, koje posjeduju ili upotrebljavaju konzularna i diplomatska predstavništva, ako nepokretnosti koriste za stanovanje, u vlasništvu nevladinih i vjerskih organizacija, ako se koriste za te potrebe i sl. Osim toga, poreske olakšice sastoje se u tome da se porez na nepokretnosti na zgrade i stanove, koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja, umanjuje za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze. Zakon predviđa još čitav niz elemenata poreza

¹ OECD Data, Tax on property (Definition 2015) <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm> (pristupljeno 26. 5. 2015)

² Nenad Kukić, Sandra Švaljek, *Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj*, Privredna kretanja i ekonomska politika, Vol. 22, No. 132, Studeni 2012. http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=135029 (pristupljeno 26. 5. 2015)

na nepokretnosti poput poreskog perioda, poreske prijave, kaznenih odredaba i slično.

Pitanje poreza na nepokretnosti u **Srbiji** uređeno je Zakonom o porezima na imovinu. U Srbiji, porezima na imovinu smatraju se: porez na imovinu, porez na nasljeđe i poklon te porez na prenos apsolutnih prava. Predmet oporezivanja u Srbiji su sljedeća prava na nepokretnosti: pravo svojine na zemljištu površine preko 10 ari, pravo zakupa stana ili stambene zgrade, pravo korišćenja građevinskog zemljišta površine preko 10 ari, pravo korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini od strane imaoaca prava korišćenja itd. U pogledu poreza na prenos apsolutnih prava, predmet oporezivanja je prenos sljedećih apsolutnih prava uz naknadu: prava svojine na nepokretnosti, prava intelektualne svojine, prava svojine na motornom vozilu te prava korišćenja građevinskog zemljišta.

U Srbiji, obaveza po osnovu poreza na imovinu nastaje najranijim od sljedećih dana: danom sticanja prava, danom početka korišćenja, danom osposobljavanja, danom izdavanja upotrebne dozvole te danom omogućavanja korišćenja imovine na drugi način. U pogledu poreza na prenos apsolutnih prava, poreska obaveza nastaje: danom zaključenja ugovora o prenosu apsolutnih prava, odnosno o davanju građevinskog zemljišta u zakup; primopredajom, odnosno stupanjem u posjed nepokretnosti (kada je predmet ugovora nepokretnost kao buduća stvar); danom kada je sticalac prava na nepokretnosti stupio u posjed nepokretnosti (kada nije sačinjen punovažan ugovor o prenosu prava na nepokretnosti, u smislu zakona kojim se uređuje promet nepokretnosti); danom pravosnažnosti sudske odluke (kod sticanja prava svojine održajem) itd.

Stope poreza na imovinu u Srbiji iznose do 0,4% - na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige, do 0,30% - na prava na zemljištu kod obveznika koji ne vodi poslovne knjige te između 0,40% i 2,0% - na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige, osim na zemljištu, dok stopa poreza na prenos apsolutnih prava iznosi 2,5%.

U pogledu poreskih oslobođenja, porez na imovinu ne plaća se na nepokretnosti: u javnoj svojini; diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, pod uslovom reciprociteta; u svojini tradicionalnih crkava i vjerskih zajednica; proglašene kulturnim ili istorijskim spomenicima; poljoprivredna i šumska zemljišta; vodna zemljišta i vodni objekti; putevi, pruge i druga dobra u opštoj upotrebi u javnoj svojini itd. Porez na prenos apsolutnih prava ne plaća se: kada se apsolutno pravo prenosi radi izmirenja obaveze po osnovu javnih prihoda; kada se prenosi pravo svojine na nepokretnosti diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, pod uslovom reciprociteta; kod ulaganja apsolutnih prava u kapital privrednog društva; kada se pravo svojine na nepokretnosti prenosi na davaoca doživotnog izdražavanja; kod prodaje pravnog lica kao stečajnog dužnika itd.

U **Bosni i Hercegovini** pitanje obračuna i plaćanja poreza na nepokretnosti nije uređeno na nivou države već na nivou Brčko Distrikta BiH³, na nivou entiteta, odnosno Republike Srpske⁴ i posebnim zakonima svih deset kantona. U Priručniku za finansijsko, računovodstveno i poresko poslovanje za udruženja i fondacije u BiH iz 2012. godine dat je kratak prikaz elemenata poreza na nepokretnosti, kao i poreske stope za svih deset kantona.⁵

³ Zakon o porezu na nekretnine Brčko Distrikta BiH, Skupština Brčko Distrikt BiH <http://skupstinabd.ba/ba/zakoni/ba/zakon-o-porezu-na-nekretnine-br-distrikta-bih.html> (pristupljeno 19. 5. 2015)

⁴ Zakon o izmjenama i dopunama zakona o porezu na nepokretnosti (*Službeni glasnik Republike Srpske*, br. 110/08, 118/09 i 64/14), Poreska uprava Republike Srpske: <http://www.poreskaupravors.org/SiteLat/PravnaAkta.aspx> (pristupljeno 19. 5. 2015)

⁵ Priručnik za finansijsko, računovodstveno i poresko poslovanje za udruženja i fondacije u BiH, Centar za promociju civilnog društva, Sarajevo, 2012. godina, str. 78 http://civilnodrustvo.ba/files/Prirucnik_za_finansijsko_racunovodstveno_i_porezno_poslovanje_za_udruzenja_i_fondacije_u_BiH.pdf (pristupljeno 19. 5. 2015)

U **Hrvatskoj** ne postoji porez na nepokretnosti, iako se primjenjuje nekoliko oblika poreza na imovinu. Na primjer, komunalnu naknadu, u skladu sa Zakonom o komunalnoj djelatnosti⁶, plaćaju vlasnici, odnosno korisnici stambenog prostora, poslovnog prostora, garažnog prostora, građevinskog zemljišta koje služi za obavljanje poslovne djelatnosti i neizgrađenog građevinskog zemljišta. Visina komunalne naknade utvrđuje se u zavisnosti od lokacije i vrste nekretnine.

Osim toga, Zakon o finansiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave⁷ predviđa da opštine i gradovi imaju mogućnost uvođenja nekoliko vrsta poreza, među kojima je i porez na kuće za odmor koji plaćaju pravna i fizička lica koja su vlasnici kuća za odmor. Porez na kuće za odmor plaća se od 0,67 eura do 1,99 eura⁸ po jednom kvadratnom metru korisne površine kuće za odmor, pri čemu visinu poreza na kuće za odmor propisuju opština ili grad i to u zavisnosti od mjesta, starosti, stanja infrastrukture i drugih okolnosti bitnih za korišćenje kuće za odmor. Predviđena su i određena oslobođenja od plaćanja poreza i to za kuće na odmor koje nije moguće koristiti zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda i starosti, kuće koje koriste izbjeglice i sl, kao i to da opština ili grad odlukom mogu propisati dodatna oslobođenja. Obračun i način plaćanja takođe se uređuju odlukom opštine ili grada.

Poreski sistem Hrvatske doživio je niz promjena 2012. godine, uključujući i promjenu poreskih propisa. U tom smislu, Ministarstvo finansija Hrvatske podnijelo je Prijedlog zakona o porezu na nekretnine, u čijem obrazloženju se navodi da je cilj prijedloga pokretanje postupnog procesa na način da se u poreski sistem, uz postojeće poreze na imovinu, uvede i porez na nekretnine. Uvođenjem poreza na nekretnine, zasnovanog na plaćanju u zavisnosti od vrijednosti imovine, istovremeno bi se ukinule komunalne naknade i porez na kuće za odmor. Prijedlogom je bila predviđena poreska osnovica koja se utvrđuje kao 70% fiskalne vrijednosti, dok je stopa poreza na nekretnine iznosila 1,5% na poresku osnovicu izraženu kao 70% fiskalne vrijednosti, uz niz poreskih olakšica. Bilo je predviđeno da zakon stupi na snagu 1. januara 2013. godine. Međutim, prijedlog zakona o porezu na nekretnine do danas nije usvojen u Hrvatskoj.⁹

⁶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (*Urednički pročišćeni tekst, "Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 144/12, 94/13 - Zakon o održivom gospodarenju otpadom, 153/13 - Zakon o gradnji, 147/14 i 36/15 - Zakon o pogrebničkoj djelatnosti*) – Komunalne naknade, čl. 22-29 <http://www.propisi.hr/print.php?id=676> (pristupljeno 19. 5. 2015)

⁷ Zakon o finansiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (*Redakcijski pročišćeni tekst, "Narodne novine", br. 117/93,33/00, 73/00, 59/01, 107/01, 117/01-ispravak, 150/02, 147/03, 132/06, 73/08, 25/12, 147/14*), Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske 'Narodne novine', br. 26/07 http://www.poreznauprava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro142 (pristupljeno 19. 5. 2015)

⁸ Iznos je konvertovan iz kune u euro 19. 5. 2015. godine kada je kurs bio sljedeći: 1 euro = 7, 53 kune <http://www.oanda.com/currency/converter/> (pristupljeno 19. 5. 2015.)

⁹ Obrazloženje Nacrta prijedloga zakona o porezu na nekretnine, Ministarstvo finansija, novembar 2012. godine <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//novosti/Arhiva//256Nacrta%20Prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf>

Osim Hrvatske, ni **Slovenija** trenutno nema porez na nepokretnosti. Naime, Zakon o porezu na nepokretnosti¹⁰ u Sloveniji bio je usvojen 2013. godine, ali je Odlukom Ustavnog suda ukinut u martu 2014. godine.¹¹ Vlada Slovenije je na sjednici održanoj u februaru 2015. godine formirala radnu grupu za pripremu novog prijedloga zakona poreza na nepokretnosti.

Oporezivanje prometa na nepokretnosti u Crnoj Gori regulisano je posebnim zakonom, odnosno Zakonom o porezu na promet nepokretnosti (*Sl. list Crne Gore, br. 36/13 od 26.07.2013*), pri čemu je predmet oporezivanja promet zemljišta i građevinskih objekata, a obveznik sticalac nepokretnosti. Poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja, a stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice. Zakon predviđa niz oslobođenja od plaćanja poreza na promet nepokretnosti, između ostalog, oslobođenja za državu i državne organe, lokalnu samoupravu, javne ustanove, humanitarne organizacije, diplomatska i konzularna predstavništva, nevladine organizacije za nepokretnosti koje su stečene u okviru obavljanja aktivnosti, banke, pod određenim uslovima, lica koja prvi put stiču stambenu zgradu ili stan radi rješavanja stambenih potreba, pod određenim uslovima, oslobođenja prilikom unosa nepokretnosti u privredno društvo i oslobođenja kod nasljeđivanja, poklona i drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade.

Porez na promet nepokretnosti u **Hrvatskoj** obračunava se i plaća u skladu sa Zakonom o porezu na promet nekretnina. Predmetom oporezivanja smatra se promet zemljišta i građevina, a poreskim obveznikom svaki sticalac nekretnine. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka poreske obaveze, a porez na promet plaća se po stopi od 5%. Zakon o porezu na promet nekretnina predviđa niz poreskih oslobođenja, uključujući oslobođenja za državu i jedinice lokalne i regionalne samouprave, državna tijela i ustanove, Crveni krst i slične humanitarne organizacije, diplomatska i konzularna predstavništva, izbjeglice koje stiču nekretnine razmjenom nekretnina u inostranstvu, zatim oslobođenja za kupovinu prve nekretnine kojom građanin rješava stambeno pitanje, oslobođenja kod unosa nekretnina u privredno društvo, te oslobođenja pri nasljeđivanju, poklonu i drugom sticanju nekretnine bez naknade.

U skladu sa dostupnim podacima, u nastavku rada predstavljeni su neki od osnovnih elemenata poreza na promet nepokretnosti u Hrvatskoj te poreza na imovinu u Srbiji, uključujući predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poreska osnovica, poreska stopa, oslobođenja od plaćanja poreza na promet nepokretnosti i poreske prekršaje.

¹⁰ Zakon o davku na nepremičnine <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-3676> (pristupljeno 25. 5. 2015)

¹¹ Odlučba o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine in o ugotovitvi, da je Zakon o množičnem vrednotenju, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčevanja nepremičnin, v neskladju z Ustavom <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2014-01-0832> (pristupljeno 25. 5. 2015)

2. POREZ NA PROMET NEKRETNINA - HRVATSKA

2.1 Predmet oporezivanja, poreski obveznik, poreska osnovica i poreska stopa

Tabela 2.1.1: Predmet oporezivanja, poreski obveznik, poreska osnovica i poreska stopa

Zemlja	Pravni osnov	Predmet oporezivanja	Poreski obveznik	Poreska osnovica	Poreska stopa
Hrvatska	Zakon o porezu na promet nekretnina ¹²	<p>Predmet oporezivanja je promet nekretnina, pri čemu se pod prometom nekretnina podrazumijeva svako sticanje vlasništva nekretnine u Hrvatskoj.¹³</p> <p>Pod nekretninama se podrazumijevaju zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi dijelovi).</p> <p>Prometom nekretnina ne smatra se sticanje nekretnina na koje se plaća PDV. (član 4 i 5)</p>	<p>Obveznik poreza na promet nekretnina je sticalac nekretnine.</p> <p>Obveznik poreza na promet nekretnina pri razmjeni nekretnina je svaki učesnik u razmjeni i to za vrijednost nekretnine koju stiće. U slučaju da se stiće idealni dio nekretnine, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki sticalac posebno.</p> <p>Obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik ili legatar. Ako se nasljednik tokom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugom sunasljedniku ne plaća se porez na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva.</p> <p>Obveznik poreza na promet nekretnina kod poklona ili prilikom drugog sticanja nekretnina bez naknade je primalac poklona ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.</p> <p>U slučaju kada se nekretnina stiće na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je davalac izdržavanja. Pri sticanju nekretnine na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porez na promet nekretnina umanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja izdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom izdržavanju, koji je ovjeren od nadležnog suda ili potvrđen od strane notara u ili sastavljen u obliku javnotatarskog akta, do smrti izdržavanog. (čl. 6, 7, 8)</p>	<p>Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka poreske obaveze, pri čemu se pod tržišnom vrijednošću nekretnine podrazumijeva cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka poreske obaveze.</p> <p>Izuzetno, ako poreski obveznik ne prijavi nastanak poreske obaveze Poreskoj upravi na čijoj teritoriji se nalazi nekretnina u roku od 30 dana od dana nastanka obveznice, poreska osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku prijave, odnosno saznanja Poreske uprave za nastanak poreske obaveze, a prema stanju nekretnine u trenutku nastanka poreske obaveze.</p> <p>Poreska uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, po pravilu, iz isprave o sticanju¹⁴ ako je</p>	Porez na promet plaća se po stopi od 5%.

¹² Zakon o porezu na promet nekretnina, *Narodne novine*, br. 69/97, 153/02, 22/11, 143/14, Odluka USRH - *Narodne novine*, br. 26/00

http://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro135 (pristupljeno 15. 5. 2015. godine). Zakon se primjenjuje od 1. januara 2015. godine.

¹³ Sticanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, poklon, unošenje i povlačenje nekretnina iz privrednog društva, sticanje dospjelošću, sticanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, sticanje na osnovu odluka suda ili drugog tijela i ostali načini sticanja nekretnina od drugih lica.

¹⁴ Ukoliko je naknada iz isprave o sticanju niža od naknade koja se može postići na tržištu, a prodavac nekretnine je preduzetnik ili drugo lice obveznik poreza na dobit koje vodi poslovne knjige u skladu sa Zakonu o računovodstvu, tržišnom vrijednošću kao osnovicom poreza na promet nekretnina smatra se fer vrijednost nekretnine priznata u finansijskim izvještajima i poslovnim knjigama u trenutku nastanka

Zemlja	Pravni osnov	Predmet oporezivanja	Poreski obveznik	Poreska osnovica	Poreska stopa
Hrvatska				<p>ukupan iznos naknade¹⁵ koju daje ili isplaćuje sticalac približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu.</p> <p>Poreska uprava je ovlaštena da procjenom utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine ako je ukupan iznos naknade manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka poreske obaveze, odnosno ako se nekretnine u finansijskim izvještajima vrednuju po modelu troška.¹⁶</p> <p>Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine utvrđuje službenik Poreske uprave na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina sa približno istog područja u približno isto vrijeme.¹⁷</p> <p>Prilikom razmjene nekretnina, osnovica poreza na promet nekretnina utvrđuje se za svakog učesnika u zamjeni i to prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini učesnik stiče razmjenom. (čl. 9 – 9b)</p>	

poreske obaveze ako je, u skladu sa odredbama međunarodnih računovodstvenih standarda, kao računovodstvena politika za nekretnine koje koristi poreski obveznik, izabran model revalorizacije i pod uslovom da je ona jednaka ili veća od naknade iz isprave o sticanju. Ukoliko je fer vrijednost nekretnine manja od naknade iz isprave o sticanju, tržišnom vrijednošću nekretnine smatra se naknada iz isprave o sticanju. Ako se nekretnine u finansijskim izvještajima vrednuju po modelu troška, tržišnu vrijednost nekretnina procjenjuje Poreska uprava.

¹⁵ Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što sticalac ili drugo lice za sticaoca da ili plati za sticanje nekretnine kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo.

¹⁶ Ukoliko se nekretnina stiče kroz postupak javnog nadmetanja, javne licitacije ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba propisa o izvršenju kojima je uređeno izvršenje na nekretnini, te postupcima u kojima je jedan od učesnika postupka pravno lice u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što sticalac ili drugo lice za sticaoca da ili plati za sticanje nekretnine.

¹⁷ Ukoliko je u pitanju nekretnina za koju nema uporednih podataka niti se radi o postupcima sticanja nekretnine, procjena tržišne vrijednosti nekretnine sprovodi se vještačenjem stručnog lica koje imenuje načelnik područne kancelarije Poreske uprave. Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine u obavezi je da ovlaštenom licu dopusti pristup zemljištu i građevini radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

2.2 Poreska oslobođenja

Tabela 2.2.1: Opšta poreska oslobođenja, oslobođenja prilikom unosa nekretnina u privredno društvo i oslobođenja prilikom nasljeđivanja i poklona

Zemlja	Opšta poreska oslobođenja	Poresko oslobođenje kod unosa nekretnina u privredno društvo	Poreska oslobođenja pri nasljeđivanju, poklonu i drugom sticanju nekretnina bez naknade
Hrvatska	<p>Porez na promet nekretnina ne plaćaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fondacije i sva pravna lica čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni krst i slična humanitarna udruženja osnovana na osnovu posebnih propisa; -diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uslovom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina; -lica koja stiču nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina; -izgnanici i izbjeglice koji stiču nekretnine razmjenom svojih nekretnina u inostranstvu; -građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo ili uz saglasnost nosioca stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto važi i za zaštićene najmprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na osnovu ugovora o zakupu; -lica koja stiču nekretnine u skladu sa propisima kojima se uređuje prevođenje društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva; -supružnik, potomci i preci te usvojenici i usvojitelji koji u odnosu na primaoca izdržavanja stiču nekretnine na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju; -lica koja razvrgnućem suvlasništva ili pri podjeli zajedničkog vlasništva na nekretnini stiču posebne dijelove i nekretnine pri čemu obim stečenog posebnog dijela odgovara obimu idealnog suvlasničkog dijela na toj cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva. (član 11) <p>Poreska oslobođenja za kupovinu prve nekretnine kojom građanin rješava stambeno pitanje - Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na osnovu sklopljenog ugovora o kupoprodaji stiču prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju sopstveno stambeno pitanje ukoliko kumulativno ispunjavaju određene uslove.¹⁸</p>	<p>Kada se nekretnine unose u privredno društvo kao osnivački ulog ili povećanje osnovnog kapitala u skladu sa Zakonom o privrednim društvima ne plaća se porez na promet nekretnina.</p> <p>Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stiču u postupku pripajanja i spajanja privrednih društava u smislu Zakona o privrednim društvima, te u postupku razdvajanja i odvajanja privrednog društva u više privrednih društava.</p> <p>Ukoliko tokom poreskog nadzora Poreska uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovu kojeg je stečena nekretnina, poništava rješenje o oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina i utvrđuje pripadajući porez na promet nekretnina. (član 12)</p>	<p>Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, poklonu i drugom sticanju nekretnina bez naknade ne plaćaju: supružnik, djeca i roditelji sticaoca te usvojenici i usvojitelji koji su u vezi sa umrlim ili poklonodavcem, kao i pravna i fizička lica kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave poklanja, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u vezi sa Domovinskim ratom, bivši supružnici kada uređuju svoje imovinske odnose u vezi sa razvodom braka. (član 13)</p>

¹⁸ Uslovi su sljedeći: da građanin ima hrvatsko državljanstvo, da građanin i članovi njegove uže porodice prijave prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju stiče) nalazi, da površina nekretnine, u zavisnosti od broja članova uže porodice građanina ne prelazi površinu za pojedinca 50m² građevine, za dva lica do 65 m² građevine, za tri lica do 80 m² građevine, za četiri lica do 90 m² građevine, za pet lica do 100 m² građevine, za sedam ili više lica do 120 m² građevine, da građanin i članovi uže porodice nemaju u zemlji ili inostranstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građevine čija je ukupna površina svih građevina jednaka, veća ili najviše 10 m² manja od prethodno navedenih površina građevina, nekretnine (osim poljoprivrednog zemljišta i poslovnog prostora u kojem građanin ili član njegove uže porodice obavlja registrovanu djelatnost) čija je ukupna vrijednost svih nekretnina u trenutku nastanka poreske obaveze jednaka ili veća od tržišne vrijednosti nekretnine koju građanin stiče pri čemu se u obračun uključuju i vrijednosti građevina. Ukoliko je poreski obveznik od 1. januara 2003. godine do trenutka nastanka poreske obaveze imao, u zemlji ili inostranstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretnine koje je otuđio, nezavisno od načina otuđenja, u obračun vrijednosti nekretnina uzimaju se i otuđene nekretnine. Ako površina nekretnine prelazi date površine, porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine građevine. Izuzetak je ako površina izgrađenog zemljišta na kojem se nalazi građevina prelazi površinu od 400 m², porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine zemljišta.

Zemlja	Opšta poreska oslobođenja	Poresko oslobođenje kod unosa nekretnina u privredno društvo	Poreska oslobođenja pri nasljeđivanju, poklonu i drugom sticanju nekretnina bez naknade
Hrvatska	<p>Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen, plaća se naknadno ako u roku od tri godine od dana sticanja:</p> <ul style="list-style-type: none"> -građanin otuđi¹⁹ ili iznajmi nekretninu u potpunosti ili djelimično, -građanin ili njegov bračni drug odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja, -Poreska uprava naknadno utvrdi da nijesu ispunjeni uslovi za poresko oslobođenje. <p>Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na osnovu sklopljenog ugovora o kupoprodaji stiču zemljište unutar građevinskog područja površine do 600 m² na kojem će izgraditi kuću za rješavanje sopstvenog stambenog pitanja ukoliko kumulativno ispunjavaju uslove predviđene zakonom. Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen, plaća se naknadno ako u roku od tri godine od dana sticanja građanin ne izgradi kuću, otuđi ili iznajmi zemljište u potpunosti ili djelimično, ili ako Poreska uprava naknadno utvrdi da nijesu ispunjeni uslovi za ostvarivanje prava na poresko oslobođenje.</p> <p>Građanin kojem je rješenjem Poreske uprave utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nema pravo na ponovno oslobođenje, niti u slučaju ako mu je porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Poreske uprave. Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nema niti bračni drug građanina ako je građaninu utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, niti u slučaju ako je građaninu porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Poreske uprave. (član 11-11d)</p>		

¹⁹ Otudjenjem nekretnine ne smatra se ako nekretninu za koju je građanin ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina stiče bračni drug ili dijete građanina nasljeđivanjem ili poklonom. U tom slučaju novi sticalac stupa u položaj pravnog nasljednika u pogledu zabrane otuđenja nekretnine, s tim da se rok zabrane otuđenja računa od kada je predak stekao nekretninu.

2.3. Poreski prekršaji

Tabela 2.3.1: Vrsta poreskih prekršaja, prekršilac i visina novčane kazne

Zemlja	Vrsta prekršaja	Prekršilac	Novčana kazna (u eurima)
Hrvatska	Onemogućavanje pristupa ovlaštenim licima na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine (član 24)	Fizičko lice	265 – 2.653 ²⁰
		Fizičko lice -preduzetnik	397 – 3.979
		Pravno lice	1.326 – 6.632
		Odgovorno lice u pravnom licu	132 – 6.632
	Nedostavljanje na propisani način nadležnoj kancelariji Poreske uprave isprave sa ovjerenim potpisom ili odluke kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, kao i svake druge isprave na osnovu koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl) uz podatak o ličnom identifikacionom broju učesnika postupka. (čl. 24a)	Notar i odgovorno lice u sudu	663 – 13.265
	Nepodnošenje obrasca prijave prometa nekretnina nadležnoj kancelariji Poreske uprave u propisanom roku. (čl. 24b)	Fizičko lice	265 – 13.265
		Pravno lice	530 – 26.531
Odgovorno lice u pravnom licu		265 – 2.653	

²⁰ Konverter valute <http://www.oanda.com/currency/converter/> (pristupljeno 19. 5. 2015)

3. POREZ NA IMOVINU - SRBIJA

3.1 Predmet oporezivanja, poreski obveznik, nastanak poreske obaveze i poreska stopa

Tabela 3.1.1: Pravni osnov, predmet oporezivanja, poreski obveznik, nastanak poreske obaveze i poreska stopa

Vrsta poreza	Pravni osnov	Predmet oporezivanja	Poreski obveznik	Nastanak poreske obaveze	Poreska stopa
Porez na imovinu	Zakon o porezima na imovinu ²¹	Porez na imovinu plaća se na nepokretnosti ²² 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 izbjeglice, za period duži od jedne godine ili na neodređeno vrijeme; 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	Obveznik poreza na imovinu je pravno i fizičko lice koje je na nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije: 1) imalac prava svojine, prava zakupa, prava korišćenja građevinskog zemljišta i prava korišćenja nepokretnosti; 2) korisnik nepokretnosti u javnoj svojini; 3) držalac nepokretnosti na kojoj imalac prava svojine nije poznat ili nije određen te držalac nepokretnosti u javnoj svojini, bez pravnog osnova; 4) primalac lizinga. Kada ista nepokretnost ima više lica koja su obveznici, obveznik je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu u odnosu na cijelu nepokretnost, a u slučaju da udjeli obveznika na istoj nepokretnosti nijesu određeni, za svrhu oporezivanja porezom na imovinu smatraće se da su jednaki. Obveznik poreza na imovinu koji ne vodi poslovne knjige, u smislu oporezivanja porezom na imovinu, jeste:	Obaveza po osnovu poreza na imovinu nastaje najranijim od sljedećih dana: - danom sticanja prava; - danom početka korišćenja; - danom osposobljavanja; - danom izdavanja upotrebne dozvole; - danom omogućavanja korišćenja imovine na drugi način. (član 10)	Stope poreza na imovinu iznose: 1) na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige - do 0,4%; 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: (1) na poresku osnovicu do 82.700 eura ²³ do 0,40%; (2) na poresku osnovicu od 82.700 do 206.751 eura – porez iz podtačke (1) + do 0,6% na iznos preko 82.700 eura; (3) na poresku osnovicu od 206.705 eura do 413.502 eura – porez iz podtačke (2) + do 1,0% na iznos preko 206.751 eura; (4) na poresku osnovicu preko 413.502 eura – porez iz podtačke (3) + do 2,0% na iznos preko 413.502 eura.

²¹ Zakon o porezima na imovinu („Službeni glasnik RS“ br. 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)

<http://www.poreskauprava.gov.rs/sr/pravna-lica/pregled-propisa/zakoni/323/zakon-o-porezima-na-imovinu.html> (pristupljeno 15.05.2015)

²² Nepokretnostima se smatraju: zemljište, i to građevinsko, poljoprivredno, šumsko i drugo i stambene, poslovne i druge zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti, odnosno njihovi djelovi.

²³ U izvornom dokumentu iznos je dat u nacionalnoj valuti (srpski dinar). Za konvertovanje iznosa srpskog dinara u euro korišćena je internet stranica www.oanda.com (15.05.2015. godine, 1 EUR iznosio je 119,855 RSD).

Vrsta poreza	Pravni osnov	Predmet oporezivanja	Poreski obveznik	Nastanak poreske obaveze	Poreska stopa
Porez na imovinu		<p>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. Kada na nepokretnosti postoji neko od prava, odnosno korišćenje ili državina, isključujući pravo svojine, porez na imovinu plaća se na to pravo, odnosno na korišćenje ili državinu, a ne na pravo svojine. (član 2)</p>	<p>1) fizičko lice koje ostvaruje prihode od samostalne djelatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje oporezivanje dohotka građana (preduzetnik) koji porez na dohodak građana na prihode od samostalne djelatnosti plaća na paušalno utvrđen prihod; 2) drugo lice koje ne vodi poslovne knjige u skladu sa propisima Republike Srbije; 3) preduzetnik koji vodi poslovne knjige - za imovinu koja nije evidentirana u njegovim poslovnim knjigama. Obveznik poreza na imovinu koji vodi poslovne knjige, u smislu oporezivanja porezom na imovinu, jeste: 1) pravno lice koje vodi poslovne knjige u skladu sa propisima Republike Srbije; 2) ogranak i drugi organizacioni dio stranog pravnog lica koji obavlja privrednu djelatnost u Republici Srbiji i koji poslovne knjige vodi u skladu sa propisima Republike Srbije; 3) preduzetnik koji vodi poslovne knjige - za imovinu koju je evidentirao u svojim poslovnim knjigama osim preduzetnika koji porez na dohodak građana na prihode od samostalne djelatnosti plaća na paušalno utvrđen prihod; 4) drugo lice koje vodi poslovne knjige u skladu sa propisima Republike Srbije, osim preduzetnika koji vodi poslovne knjige za imovinu koja nije evidentirana u njegovim poslovnim knjigama. Takođe, status obveznika poreza na imovinu ne može biti osnov za sticanje bilo kog prava na nepokretnosti. (član 4)</p>		<p>U slučaju da skupština jedinice lokalne samouprave ne utvrdi visinu poreske stope, ili je utvrdi preko maksimalnog iznosa, porez na imovinu utvrdiće primjenom najviše odgovarajuće poreske stope na prava na nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige, odnosno obveznika koji ne vodi poslovne knjige. (član 11)</p>

Vrsta poreza	Pravni osnov	Predmet oporezivanja	Poreski obveznik	Nastanak poreske obaveze	Poreska stopa
Porez na prenos apsolutnih prava	Zakon o porezima na imovinu	<p>Porez na prenos apsolutnih prava plaća se kod prenosa uz naknadu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prava svojine na nepokretnosti; 2) prava intelektualne svojine; 3) prava svojine na motornom vozilu (osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini), prava svojine na plovilu, odnosno prava svojine na vazduhoplovu sa sopstvenim pogonom (osim državnog); 4) prava korišćenja građevinskog zemljišta. <p>Porez na prenos apsolutnih prava plaća se i kod davanja građevinskog zemljišta u javnoj svojini u zakup, u skladu sa zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju, na period duži od jedne godine ili na neodređeno vrijeme, radi izgradnje objekata.</p> <p>Prenosom uz naknadu, koji je predmet oporezivanja porezom na prenos apsolutnih prava, smatra se i:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sticanje prava svojine i drugih gore navedenih prava na osnovu pravosnažne sudske odluke ili drugog akta državnog, odnosno drugog nadležnog organa sa javnim ovlašćenjem; 2) sticanje prava svojine održajem; 3) prenos uz naknadu cjelokupne imovine pravnog lica; 4) prodaja stečajnog dužnika kao pravnog lica - ako kupac nije preuzeo obaveze pravnog lica koje je kupio, ili je preuzeo samo dio tih obaveza. (član 23, 24) 	<ul style="list-style-type: none"> - prodavac, odnosno prenosilac prava svojine na nepokretnosti, prava intelektualne svojine te prava svojine na motornom vozilu (osim na mopedu, motokultivatoru, traktoru i radnoj mašini), prava svojine na plovilu, odnosno prava svojine na vazduhoplovu sa sopstvenim pogonom (osim državnog); - lice kome se daje na korišćenje, odnosno u zakup građevinsko zemljište; - kada se apsolutno pravo prenosi po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, obveznik poreza je davalac izdržavanja; - lice koje stiče apsolutno pravo; - kada se apsolutno pravo prenosi po osnovu ugovora o razmjeni, obveznik poreza određuje se u skladu sa prethodno navedenim odredbama za svako apsolutno pravo koje je predmet razmjene; - lice - rezident Republike Srbije obveznik je poreza na prenos apsolutnih prava intelektualne svojine za prenos ostvaren u Republici Srbiji i van njene teritorije; - lice - nerezident Republike Srbije obveznik je poreza na prenos apsolutnih prava intelektualne svojine samo za prenos ostvaren na teritoriji Republike Srbije. <p>Porez na prenos apsolutnih prava u ostalim slučajevima plaća se na prenos tih prava, odnosno na davanje građevinskog zemljišta u javnoj svojini u zakup, ostvaren na teritoriji Republike Srbije. (član 25, 26)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - danom zaključenja ugovora o prenosu apsolutnih prava, odnosno o davanju građevinskog zemljišta u zakup; - primopredajom, odnosno stupanjem u posjed nepokretnosti (kada je predmet ugovora nepokretnost kao buduća stvar); - danom kada je sticalac prava na nepokretnosti stupio u posjed nepokretnosti (kada nije sačinjen punovažan ugovor o prenosu prava na nepokretnosti, u smislu zakona kojim se uređuje promet nepokretnosti); - 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 (ako se prenos apsolutnih prava vrši po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju); - danom pravosnažnosti odluke, odnosno danom konačnosti rješenja, osim u slučaju kada je predmet ugovora o prenosu apsolutnih prava nepokretnost kao buduća stvar (ako se prenos apsolutnog prava vrši na osnovu odluke suda, odnosno rješenja nadležnog upravnog organa); 	Stopa poreza na prenos apsolutnih prava iznosi 2,5%. (član 30)

Vrsta poreza	Pravni osnov	Predmet oporezivanja	Poreski obveznik	Nastanak poreske obaveze	Poreska stopa
Porez na prenos apsolutnih prava				<ul style="list-style-type: none"> - danom pravosnažnosti sudske odluke (kod sticanja prava svojine održajem); - danom saznanja nadležnog poreskog organa za prenos (ako ugovor o prenosu apsolutnog prava, ugovor o zakupu, odluka suda, odnosno rješenje nadležnog upravnog organa ili drugi pravni osnov prenosa prava nijesu prijavljeni ili su prijavljeni neblagovremeno). (član 29) 	

Napomena:

Od oporezivanja porezom na prenos apsolutnih prava izuzima se:

- 1) prenos odnosno sticanje apsolutnog prava (prava svojine na nepokretnosti, prava intelektualne svojine, prava svojine na motornom vozilu te prava korišćenja građevinskog zemljišta kao i sticanje prava svojine i drugih prava na osnovu pravosnažne sudske odluke ili drugog akta državnog, odnosno drugog nadležnog organa sa javnim ovlašćenjem) na koji se plaća porez na dodatu vrijednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatu vrijednost;
- 2) prenos, odnosno sticanje apsolutnog prava (prava svojine na nepokretnosti, prava intelektualne svojine, prava svojine na motornom vozilu te prava korišćenja građevinskog zemljišta kao i sticanje prava svojine i drugih prava na osnovu pravosnažne sudske odluke ili drugog akta državnog, odnosno drugog nadležnog organa sa javnim ovlašćenjem) po osnovu raspodjele likvidacionog ostatka, koji se oporezuje u skladu sa zakonom koji uređuje oporezivanje dohotka građana, odnosno dobiti pravnih lica;
- 3) prenos apsolutnog prava (prava svojine na nepokretnosti, prava intelektualne svojine, prava svojine na motornom vozilu te prava korišćenja građevinskog zemljišta) sa pravnog prethodnika na pravnog sljedbenika u statusnoj promjeni, u skladu sa zakonom kojim se uređuju privredna društva;
- 4) zamjena motornog vozila, plovila, odnosno vazduhoplova izvršena u garantnom roku u skladu sa uslovima iz garancije, ako strane između kojih se zamjena vrši, pored motornog vozila, plovila ili vazduhoplova koji se zamjenjuju, ne daju drugoj strani i doplatu u novcu ili naknadu u drugom obliku;
- 5) sticanje prava svojine na posebnim djelovima nepokretnosti diobom suvlasničke zajednice između suvlasnika u srazmjeri sa njihovim suvlasničkim djelovima na dan diobe;
- 6) prenos apsolutnih prava po osnovu eksproprijacije. (član 24a)

3.2 Poreska osnovica

Tabela koja slijedi sadrži podatke u vezi sa poreskom osnovicom poreza na imovinu i poreskom osnovicom poreza na prenos apsolutnih prava.

Tabela 3.2.1: Poreska osnovica poreza na imovinu i poreza na prenos apsolutnih prava

Poreska osnovica	
Porez na imovinu	<p>Osnovicom poreza na imovinu za nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige smatra se vrijednost nepokretnosti²⁴ utvrđena Zakonom o porezima na imovinu.</p> <p>Vrijednost nepokretnosti, osim zemljišta, može se umanjiti za amortizaciju po stopi do 1% godišnje, primjenom proporcionalne metode, a najviše do 40%, počev od isteka svake kalendarske godine u odnosu na godinu u kojoj je izvršena izgradnja, odnosno posljednja rekonstrukcija objekta, a na osnovu odluke skupštine jedinice lokalne samouprave o visini stope amortizacije koja važi na dan 15. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na imovinu i koja je objavljena u skladu sa zakonom.</p> <p>Ako skupština jedinice lokalne samouprave ne utvrdi visinu stope amortizacije, ili je ne utvrdi u skladu sa zakonom, ili je utvrdi a ne objavi u skladu sa utvrđenim pravilima, kod utvrđivanja poreza na imovinu vrijednost nepokretnosti ne umanjuje se za amortizaciju.</p> <p>Vrijednost nepokretnosti utvrđuje se primjenom sljedećih elemenata:</p> <ol style="list-style-type: none">1) korisna površina²⁵;2) prosječna cijena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti u zoni²⁶ u kojoj se nepokretnost nalazi. <p>Prosječnu cijenu odgovarajućih nepokretnosti po zonama na teritoriji jedinice lokalne samouprave, utvrđuje svaka jedinica lokalne samouprave aktom nadležnog organa, na osnovu cijena ostvarenih u prometu odgovarajućih nepokretnosti po zonama u periodu od 1. januara do 30. septembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na imovinu (tekuća godina).</p> <p>Prosječna cijena u zoni u kojoj nije bilo najmanje tri prometa odgovarajućih nepokretnosti u periodu od 1. januara do 30. septembra tekuće godine, za te nepokretnosti utvrđuje se na osnovu prosjeka prosječnih cijena ostvarenih u graničnim zonama²⁷ u kojima je u tom periodu bilo najmanje tri prometa odgovarajućih nepokretnosti.</p> <p>Ukoliko ni u graničnim zonama nije bilo prometa odgovarajućih nepokretnosti, u gore navedenom periodu, osnovica poreza na imovinu za te nepokretnosti u zoni u kojoj nije bilo prometa jednaka je osnovici poreza na imovinu te, odnosno odgovarajuće nepokretnosti u toj zoni obveznika koji ne vodi poslovne knjige za tekuću godinu.</p> <p>Osnovica poreza na imovinu za nepokretnost obveznika koji ne vodi poslovne knjige u jedinici lokalne samouprave koja u skladu sa zakonom nije odredila zone jednaka je osnovici poreza na imovinu za tekuću godinu te, odnosno druge odgovarajuće nepokretnosti obveznika koji ne vodi poslovne knjige, za odgovarajuću površinu.</p> <p>Za svrhu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu, nepokretnosti se razvrstavaju u sljedeće grupe odgovarajućih nepokretnosti:</p> <ol style="list-style-type: none">1) građevinsko zemljište;2) poljoprivredno zemljište;3) šumsko zemljište;4) stanovi;5) kuće za stanovanje;

²⁴ Vrijednost nepokretnosti utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu izvornih prihoda jedinice lokalne samouprave.

²⁵ Korisna površina zemljišta je njegova ukupna površina, a korisna površina objekta je zbir podnih površina između unutrašnjih strana spoljnih zidova objekta (isključujući površine balkona, terasa, loda, neadaptiranih tavanskih prostora i prostora u zajedničkoj nedjeljivoj svojini svih vlasnika ekonomski djeljivih cjelina u okviru istog objekta).

²⁶ Zone predstavljaju djelove teritorije jedinice lokalne samouprave koje nadležni organ jedinice lokalne samouprave odlukom može odrediti odvojeno za naselja prema vrsti naselja (selo, grad) i izvan naselja ili jedinstveno za naselja i izvan naselja, prema komunalnoj opremljenosti i opremljenosti javnim objektima, saobraćajnoj povezanosti sa centralnim djelovima jedinice lokalne samouprave, odnosno sa radnim zonama i drugim sadržajima u naselju. Jedinica lokalne samouprave dužna je da na svojoj teritoriji odredi najmanje dvije zone.

²⁷ Granične zone su zone čije se teritorije graniče sa zonom u kojoj nije bilo prometa, nezavisno od toga kojoj jedinici lokalne samouprave pripadaju.

Poreska osnovica

Porez na imovinu

- 6) poslovne zgrade i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti koji služe za obavljanje djelatnosti;
- 7) garaže i garažna mjesta.

Ako objekat čini više posebnih cjelina koje se mogu svrstati u različite grupe, svaka posebna cjelina u okviru objekta se, za potrebe utvrđivanja poreza na imovinu, svrstava u odgovarajuću grupu nepokretnosti, dok se objekat koji je jedinstvena cjelina mješovitog karaktera, za potrebe utvrđivanja poreza na imovinu, razvrstava se prema pretežnoj namjeni.

Osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige i čiju vrijednost u poslovnim knjigama iskazuje po metodu fer vrijednosti u skladu sa međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), odnosno međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) i usvojenim računovodstvenim politikama je fer vrijednost iskazana na posljednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini.

Osnovicu poreza na imovinu poreskog obveznika koji nepokretnosti u svojim poslovnim knjigama ne iskazuje u skladu sa prethodnom odredbom čini:

- 1) za neizgrađeno zemljište - vrijednost zemljišta;
- 2) za ostale nepokretnosti - vrijednost objekata uvećana za vrijednost pripadajućeg zemljišta²⁸.

Vrijednost prethodno navedenih nepokretnosti poreski obveznik utvrđuje procjenom prema elementima: korisne površine i prosječne cijene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti u zoni u kojoj se nepokretnost nalazi. Međutim, vrijednost nepokretnosti je vrijednost iskazana u poslovnim knjigama na posljednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini, i to za:

- 1) eksploataciona polja i eksploatacione objekte;
- 2) objekte u kojima su smješteni proizvodni pogoni prerađivačke industrije koji se koriste za obavljanje djelatnosti;
- 3) objekte za proizvodnju, prenos i distribuciju električne energije, osim trgovine i upravljanja;
- 4) objekte za proizvodnju gasa;
- 5) objekte za proizvodnju pare, tople vode, hladnog vazduha i leda;
- 6) objekte za tretman i odlaganje otpada;
- 7) objekte u kojima se odvijaju procesi neophodni za ponovnu upotrebu materijala;
- 8) skladišne i stovarišne objekte.

Prethodno navedene nepokretnosti opredjeljuju se prema njihovoj namjeni u skladu sa propisima kojima se uređuje klasifikacija djelatnosti. Za ove nepokretnosti, koje obveznik u poslovnim knjigama iskazuje posebno od vrijednosti pripadajućeg zemljišta, osim eksploatacionih polja, osnovicu poreza na imovinu čini zbir knjigovodstvenih vrijednosti objekata i vrijednosti pripadajućih zemljišta koje su procijenjene primjenom elemenata korisne površine i prosječne cijene kvadratnog metra.

U slučaju da obveznik vrijednost zemljišta i vrijednost prethodno navedenih objekata ne iskazuje posebno u svojim poslovnim knjigama, osnovica poreza na imovinu za zemljište i objekat koji se na njemu nalazi, kao jedinstvenu cjelinu, čini vrijednost zemljišta utvrđena primjenom elemenata korisne površine i prosječne cijene kvadratnog metra uvećana za građevinsku vrijednost objekta procijenjenu od strane ovlaštenog vještaka građevinske struke sa stanjem na posljednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini.

Međutim, osnovica poreza na imovinu za žičare, puteve, pruge i druge infrastrukturne objekte, kao i za kablovsku kanalizaciju i druge podzemne građevinske objekte u koje su smještene mreže namijenjene protoku vode (za piće, atmosferske, otpadne i sl.), vodene pare, tople ili vrele vode za potrebe grijanja i druge potrebe korisnika, gasa, nafte i naftnih derivata, telekomunikacija i slično, je knjigovodstvena vrijednost objekata na posljednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da objavi akt kojim se utvrđuju prosječne cijene odgovarajućih nepokretnosti u zonama do 30. novembra svake tekuće godine, na način na koji se objavljuju njeni opšti akti.

U slučaju da u graničnim zonama nije bilo prometa odgovarajućih nepokretnosti u periodu od 1. januara do 30. septembra, jedinica lokalne samouprave dužna je da, do 30. novembra tekuće godine, objavi prosječne cijene odgovarajućih nepokretnosti na osnovu kojih je za tekuću godinu utvrđena osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti obveznika koji ne vode poslovne knjige i to u zoni koja je, prema odluci nadležnog organa te jedinice lokalne samouprave, utvrđena kao najopremljenija

²⁸ Pripadajućim zemljištem smatra se katastarska parcela zemljišta na kojoj se nalazi objekat ili njegov dio, odnosno dio zemljišta određen granicom (međom) - ako takav dio postoji.

Poreska osnovica

Porez na imovinu	<p>(komunalna opremljenost i opremljenost javnim objektima, saobraćajna povezanost sa centralnim djelovima jedinice lokalne samouprave, odnosno sa radnim zonama i drugim sadržajima u naselju). Takođe, obveznici koji vode poslovne knjige za potrebe utvrđivanja osnovice poreza na imovinu prosječne cijene množe koeficijentima koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave aktom nadležnog organa, za svaku zonu na svojoj teritoriji, a koji ne mogu biti veći od:</p> <ol style="list-style-type: none">1) 1,00 - za nepokretnosti u najopremljenijim zonama;2) 0,80 - za nepokretnosti u zonama koje se u toj jedinici lokalne samouprave graniče sa najopremljenijim zonama;3) 0,40 - za nepokretnosti u zonama seoskih naselja;4) 0,30 - za nepokretnosti u zonama izvan seoskih i gradskih naselja;5) 0,60 - za ostale zone u toj jedinici lokalne samouprave. <p>Jedinica lokalne samouprave dužna je da objavi akte kojima se utvrđuju zone, najopremljenije zone, kao i koeficijenti za nepokretnosti u zonama, do 30. novembra tekuće godine kao i svaku promjenu tih akata. Ako jedinica lokalne samouprave do isteka roka (30. novembra) ne objavi koeficijente za nepokretnosti u zonama ili ih utvrdi preko maksimalnog iznosa, u slučaju da u graničnim zonama nije bilo prometa odgovarajućih nepokretnosti u periodu od 1. januara do 30. septembra, osnovica poreza na imovinu utvrđuje se primjenom koeficijenta za nepokretnosti u odgovarajućoj zoni. Takođe, u slučaju da jedinica lokalne samouprave ne objavi akt kojim utvrđuje prosječne cijene odgovarajućih nepokretnosti u zonama do 30. novembra tekuće godine, kao i akt kojim utvrđuje zone i najopremljenije zone, osnovica poreza na imovinu na nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige je knjigovodstvena vrijednost iskazana na posljednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini. Jedinica lokalne samouprave dužna je da navedene akte i odluku o stopama poreza na imovinu objavi i na svojoj internet strani.</p> <p>Osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti za koje obveznik nije podnio poresku prijavu utvrđuje se upoređivanjem sa osnovicom poreza na imovinu u poreskoj godini za odgovarajuće nepokretnosti obveznika koji vodi, odnosno koji ne vodi poslovne knjige, kao i drugih podataka kojima raspolaže nadležni organ jedinice lokalne samouprave.</p> <p>Državni organi i organizacije, organi teritorijalne autonomije i lokalne samouprave dužni su da na zahtjev organa jedinice lokalne samouprave, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, dostave podatke kojima raspolažu vršeći poslove iz svoje nadležnosti, a koji su od značaja za utvrđivanje poreza na imovinu.</p> <p>Organ jedinice lokalne samouprave ne plaća takse, naknade i druge troškove, za podatke koje pribavlja od prethodno navedenih organa za potrebe utvrđivanja poreza na imovinu. (član 5, 6, 6a, 7, 7a, 9)</p>
Porez na prenos apsolutnih prava	<p>Osnovica poreza na prenos apsolutnih prava je ugovorena cijena u trenutku nastanka poreske obaveze, ukoliko nije niža od tržišne vrijednosti.</p> <p>Ukoliko nadležni poreski organ ocijeni da je ugovorena cijena niža od tržišne, ima pravo da u roku od 60 dana od dana prijema poreske prijave, odnosno od dana saznanja nadležnog poreskog organa za prenos, utvrdi poresku osnovicu u visini tržišne vrijednosti, a u slučaju da poreski organ ne utvrdi poresku osnovicu u visini tržišne vrijednosti, poresku osnovicu čini ugovorena cijena.</p> <p>U pogledu prava svojine na motornom vozilu te prava korišćenja građevinskog zemljišta, poresku osnovicu čini tržišna vrijednost prava koja se prenose, odnosno daju u zakup, na dan nastanka poreske obaveze, koju utvrđuje nadležni poreski organ.</p> <p>Kod prenosa apsolutnih prava prodajom stečajnog dužnika kao pravnog lica, poreska osnovica je:</p> <ol style="list-style-type: none">1) tržišna vrijednost koju utvrđuje nadležni poreski organ - ako kupac nije preuzeo obaveze pravnog lica koje je kupio;2) razlika između tržišne vrijednosti iz tačke 1) i vrijednosti preuzetih obaveza na dan zaključenja ugovora - ako je kupac preuzeo dio obaveza pravnog lica koje je kupio. <p>U slučaju prenosa apsolutnog prava koji nije obuhvaćen prethodnim odredbama, poresku osnovicu čini tržišna vrijednost apsolutnog prava, koju utvrđuje nadležni poreski organ. (član 27)</p>

3.3 Poreska oslobođenja

U tabeli koja slijedi predstavljeni su podaci u vezi sa poreskim oslobođenjima od plaćanja poreza na imovinu i poreza na prenos apsolutnih prava u Srbiji.

Tabela 3.3.1: Poreska oslobođenja

Poreska oslobođenja	
Porez na imovinu	<p>Porez na imovinu ne plaća se na nepokretnosti:</p> <ol style="list-style-type: none">1) u javnoj svojini koje koriste direktni i indirektni korisnici budžetskih sredstava, korisnici sredstava organizacija za obavezno socijalno osiguranje i drugi korisnici javnih sredstava koji su uključeni u sistem konsolidovanog računa trezora, prema propisima kojima se uređuje budžetski sistem, osim javnih preduzeća;2)* diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, pod uslovom reciprociteta;3)* u svojini tradicionalnih crkava i vjerskih zajednica i drugih crkava i vjerskih zajednica registrovanih u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravni položaj crkava i vjerskih zajednica, koje su namijenjene i isključivo se koriste za obavljanje bogoslužbene djelatnosti;4)* koje su od nadležnog organa proglašene kulturnim ili istorijskim spomenicima - na nepokretnosti u cjelini, odnosno na posebne djelove, koji služe za ove namjene;5)* poljoprivredno i šumsko zemljište koje se ponovo privodi namjeni - pet godina, računajući od početka privođenja namjeni;6)* puteve, pruge i druga dobra u opštoj upotrebi u javnoj svojini, prema propisima kojima se uređuje javna svojina, kao i na izgrađene obale za pristajanje plovila (kejske zidove i slično), brodske prevodnice, manevarsku površinu i poletno sletne staze na aerodromima;6a)* vodno zemljište i vodne objekte koji su upisani u registar katastra vodnog dobra, odnosno katastra vodnih objekata, osim na objekte za uzgoj riba (ribnjake);7)* zemljište - za površinu pod objektom na koji se plaća porez, osim na zemljište pod skladišnim ili stovarišnim objektom;8)* skloništa ljudi i dobara od ratnih dejstava;9)* objekte obveznika poreza na dohodak građana na prihode od poljoprivrede i šumarstva, odnosno obveznika kome je poljoprivreda pretežna registrovana djelatnost, koji su namijenjeni i koriste se isključivo za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište;10)* objekte, odnosno djelove objekata koji u skladu sa propisima neposredno služe za obavljanje komunalnih djelatnosti;11) za koje je međunarodnim ugovorom koji je zaključila Republika Srbija uređeno da se neće plaćati porez na imovinu. <p>Porez na imovinu na teritoriji jedinice lokalne samouprave ne plaća obveznik kada ukupna osnovica za sve njegove nepokretnosti na toj teritoriji ne prelazi iznos od 3.308 eura. *²⁹</p> <p>Porez na imovinu ne plaća obveznik - imalac prava na nepokretnosti koju bez naknade ustupi na korišćenje licu prognanom nakon 1. avgusta 1995. godine, ako prognano lice i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne ostvaruju prihode, izuzev prihoda od zemljišta koje je predmet oporezivanja.</p> <p>Porez na imovinu na nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige, koje od nastanka poreske obaveze iskazuje u svojim poslovnim knjigama kao dobro isključivo namijenjeno daljoj prodaji, ne plaća se za godinu u kojoj je poreska obaveza nastala, kao ni za godinu koja slijedi toj godini, dok obveznik koji vrijednost zemljišta i objekata ne iskazuje posebno u svojim poslovnim knjigama, nema pravo na poresko oslobođenje iz tačke 7). (član 12)</p>

²⁹ *Ove odredbe ne primenjuju se na nepokretnosti koje se trajno daju drugim licima radi ostvarivanja prihoda. Trajnim davanjem drugim licima smatra se svako ustupanje nepokretnosti drugom licu uz naknadu, koje u toku 12 mjeseci, neprekidno ili sa prekidima, traje duže od 183 dana.

Poreska oslobođenja

Porez na prenos apsolutnih prava

Porez na prenos apsolutnih prava ne plaća se:

- 1) kada se apsolutno pravo prenosi radi izmirenja obaveza po osnovu javnih prihoda, u skladu sa propisima kojima se uređuje poreski postupak i poreska administracija;
 - 2) kada se prenosi pravo svojine na nepokretnosti diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, pod uslovom reciprociteta;
 - 3) kod ulaganja apsolutnih prava u kapital privrednog društva - rezidenta Republike Srbije, u skladu sa zakonom kojim se uređuju privredna društva³⁰;
 - 4) kada fizičko lice otkupom stambene zgrade ili stana u društvenoj, odnosno državnoj svojini sa stanarskim pravom, odnosno pravom dugoročnog zakupa, stekne svojinu ili susvojину na toj zgradi, ili stanu, srazmjerno učešću društvenog, odnosno državnog kapitala u ukupnom kapitalu prenosioca prava;
 - 5) na razmjenu zemljišta kojom najmanje jedno pravno ili fizičko lice kome je poljoprivreda pretežna djelatnost, odnosno zanimanje pribavlja poljoprivredno ili šumsko zemljište radi njegovog grupisanja;
 - 6) kada se pravo svojine na nepokretnosti prenosi na davaoca doživotnog izdržavanja - supružnika, odnosno lice koje se u odnosu na primaoca izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu, na dio nepokretnosti koji bi davalac izdržavanja po zakonu naslijedio u trenutku zaključenja ugovora;
 - 7) na prenos uz naknadu ambulantnih vozila, specijalnih putničkih vozila za obuku kandidata za vozače sa ugrađenim duplim nožnim komandama, kao i putničkih vozila za taksi i *rent a car* koji su posebno označeni;
 - 8a) kod prodaje pravnog lica kao stečajnog dužnika - u srazmjeri sa učešćem društvenog, odnosno državnog kapitala u ukupnom kapitalu tog pravnog lica;
 - 9) na prenos apsolutnog prava na imovini ili dijelu imovine subjekta privatizacije, uključujući i imovinu, odnosno dio imovine subjekta privatizacije u restrukturiranju, sa subjekta privatizacije na kupca imovine u postupku privatizacije, po propisima kojima se uređuje privatizacija;
 - 10) na uspostavljanje režima svojine na zemljištu koji je bio prije stupanja na snagu odluke o određivanju tog zemljišta kao gradskog građevinskog zemljišta na zahtjev ranijeg sopstvenika ili njegovog zakonskog nasljednika, odnosno na utvrđivanje prava korišćenja neizgrađenog ostalog građevinskog zemljišta u državnoj svojini ranijem sopstveniku ili njegovom zakonskom nasljedniku, u skladu sa uslovima i po postupku propisanim Zakonom o planiranju i izgradnji;
 - 10a) na sticanje imovine, odnosno na ostvarivanje obeštećenja po zakonu kojim se uređuje vraćanje oduzete imovine i obeštećenje za oduzetu imovinu, odnosno po zakonu kojim se uređuje vraćanje (restitucija) imovine crkvama i vjerskim zajednicama;
 - 10b) kod konverzije prava korišćenja, odnosno prava zakupa, u pravo svojine na građevinskom zemljištu, u skladu sa zakonom kojim se uređuju planiranje i izgradnja;
 - 10v) kod sticanja prava svojine na zemljištu po osnovu komasacije;
 - 11) kada je obveznik Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave;
 - 13) kada je međunarodnim ugovorom koji je zaključila Republika Srbija uređeno da se neće plaćati porez na prenos apsolutnih prava.
- U slučaju prestanka obavljanja taksi ili *rent a car* djelatnosti, kao i u slučaju prodaje ili otuđenja uz naknadu na drugi način putničkog vozila pribavljenog za obavljanje tih djelatnosti prije isteka roka od pet godina od dana nabavke, sticalac prava svojine na putničkom vozilu je dužan da to prijavi nadležnom poreskom organu u roku od 30 dana od dana prestanka obavljanja djelatnosti, prodaje odnosno otuđenja, a obveznik poreza da plati porez na prenos apsolutnih prava koji bi bio dužan da plati da nije koristio poresku olakšicu i kamatu koja se plaća zbog kašnjenja u plaćanju poreza, od dana nabavke do dana prijavljivanja.
- Lice na koje je prenijeto pravo svojine na putničkom vozilu za taksi ili *rent a car* koji je posebno označen, solidarni je jamac za izmirenje poreske obaveze na prenos apsolutnih prava u prethodno navedenom slučaju.
- Porez na prenos apsolutnih prava ne plaća se na prenos prava svojine na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi odnosno svojinskom udjelu na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi fizičkom licu koje kupuje prvi stan, za površinu koja za kupca prvog stana iznosi do 40 m² i za članove njegovog porodičnog

³⁰ Ova odredba se ne primjenjuje na prenos prava svojine na motornom vozilu, plovilu, odnosno vazduhoplovu.

Poreska oslobođenja

Porez na prenos apsolutnih prava	<p>domaćinstva³¹ koji od 1. jula 2006. godine nijesu imali u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike Srbije do 15 m² po svakom članu pod uslovom da:</p> <ol style="list-style-type: none">1) je kupac prvog stana punoljetni državljanin Republike Srbije, sa prebivalištem na teritoriji Republike Srbije;2) kupac prvog stana od 1. jula 2006. godine do dana ovjere ugovora o kupoprodaji na osnovu koga kupac stiče prvi stan, nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike Srbije. <p>Ako kupac prvog stana kupuje svojinski udio na stanu, pravo na poresko oslobođenje ostvaruje se u srazmjeri sa svojinskim udjelom u odnosu na površinu do 40 m², odnosno do 15 m².</p> <p>U slučaju da je površina stana koji kupac prvog stana kupuje veća od površine odgovarajućeg stana, porez se plaća na prenos prava svojine na razliku površine kupljenog i površine odgovarajućeg stana.</p> <p>Pravo na poresko oslobođenje, u skladu sa prethodnim odredbama, nema obveznik koji pravo svojine na stanu prenosi:</p> <ol style="list-style-type: none">1) licu na osnovu čije prve kupovine stana je jednom ostvareno pravo na refundaciju poreza na dodatu vrijednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatu vrijednost, ili na poresko oslobođenje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava;2) članu porodičnog domaćinstva kupca prvog stana za koga je jednom ostvareno pravo na refundaciju poreza na dodatu vrijednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatu vrijednost, ili na poresko oslobođenje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava. <p>Nadležni poreski organ vodi evidenciju o ugovorima o kupoprodaji stanova za koje je taj organ utvrdio pravo na poresko oslobođenje, o iznosima poreza na prenos apsolutnih prava koji zbog toga nijesu naplaćeni na teritoriji jedinice lokalne samouprave, o kupcima prvog stana i o članovima njihovog porodičnog domaćinstva za koje je to pravo iskorišćeno. (član 31, 31a, 31b)</p>
---	--

³¹ Porodičnim domaćinstvom kupca prvog stana smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja prihoda kupca prvog stana, njegovog supružnika, kupčeve djece, kupčevih usvojenika, djece njegovog supružnika, usvojenika njegovog supružnika, kupčevih roditelja, njegovih usvojitelja, roditelja njegovog supružnika, usvojitelja kupčevog supružnika, sa istim prebivalištem kao kupac prvog stana.

IZVORI INFORMACIJA

1. Konverter valuta www.oanda.com
2. Nenad Kukić, Sandra Švaljek, *Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj*, Privredna kretanja i ekonomska politika, Vol. 22, No. 132, Studeni 2012. http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=135029
3. Obrazloženje Nacrta prijedloga zakona o porezu na nekretnine, Ministarstvo finansija, novembar 2012. godine <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//novosti/Arhiva//256Nacrt%20Prijedloga%20Zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf>
4. Odločba o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine in o ugotovitvi, da je Zakon o množičnem vrednotenju, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčevanja nepremičnin, v neskladju z Ustavom <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2014-01-0832>
5. OECD Data, Tax on property (Definition 2015) <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>
6. Priručnik za finansijsko, računovodstveno i poresko poslovanje za udruženja i fondacije u BiH, Centar za promociju civilnog društva, Sarajevo, 2012. godina, str. 78 http://civilnodrustvo.ba/files/Prirucnik_za_finansijsko_racunovodstveno_i_porezno_poslovanje_za_udruzenja_i_fondacije_u_BiH.pdf
7. Zakon o porezu na nekretnine Brčko Distrikta BiH, Skupština Brčko Distrikt BiH <http://skupstinabd.ba/ba/zakoni/ba/zakon-o-porezu-na-nekretnine-br-distrikta-bih.html>
8. Zakon o izmjenama i dopunama zakona o porezu na nepokretnosti (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 110/08, 118/09 i 64/14), Poreska uprava Republike Srpske: <http://www.poreskaupravar.org/SiteLat/PravnaAkta.aspx>
9. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Urednički pročišćeni tekst, "Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 144/12, 94/13 - Zakon o održivom gospodarenju otpadom, 153/13 - Zakon o gradnji, 147/14 i 36/15 - Zakon o pogrebničkoj djelatnosti) – Komunalne naknade, čl. 22-29 <http://www.propisi.hr/print.php?id=676>
10. Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Redakcijski pročišćeni tekst, 'Narodne novine', br. 117/93,33/00, 73/00, 59/01, 107/01, 117/01-ispravak, 150/02, 147/03, 132/06, 73/08, 25/12, 147/14), Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske 'Narodne novine', br. 26/07 http://www.poreznauprava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro142
11. Zakon o davku na nepremičnine <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-3676>
12. Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, br. 69/97, 153/02, 22/11, 143/14, Odluka USRH - Narodne novine, br. 26/00 http://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro135

13. Zakon o porezima na imovinu („Službeni glasnik RS“ br. 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)<http://www.poreskauprava.gov.rs/sr/pravna-lica/pregled-propisa/zakoni/323/zakon-o-porezima-na-imovinu.html>