

Да ли су привредна друштва која обављају делатност у вези са развојем некретнина (делатност 70) и грађевинска друштва (делатност 45), која у својим књигама имају евидентирано право својине, односно право коришћења земљишта – које је намењено за изградњу и не користи се као сопствено средство у испоруци роба и услуга, обављању административних послова и слично, обвезници пореза на имовину на ово земљиште?

(Мишљење Министарства финансија, бр. 430-03-00182/2008-04 од 3.2.2009. год.)

Одредбом члана 2. став 1. тач. 1) и б) Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01 ... 5/09, у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на имовину плаћа на право својине на непокретности и на право коришћења градског грађевинског, односно јавног грађевинског земљишта или осталог грађевинског земљишта у државној својини, површине преко 10 ари.

Према одредби члана 2. став 2. Закона, непокретностима, у смислу става 1. тог члана, сматрају се: земљиште, стамбене и пословне зграде, станови, пословне просторије, гараже, зграде и просторије за одмор и рекреацију и други грађевински објекти, односно њихови делови

Обвезник пореза на имовину на права из члана 2. Закона је правно и физичко лице које је ималац тих права на непокретности које се налазе на територији Републике Србије. Ако више правних или физичких лица остварује једно од права из члана 2. овог закона на истој непокретности, порески обвезник је свако од њих, сразмерно свом уделу (члан 4. ст. 1. и 2. Закона).

Према томе, привредно друштво које је власник, односно сувласник земљишта обвезник је пореза на имовину на то право и дужно је да плаћа порез на имовину, осим у случају ако у складу са Законом оствари право на пореско ослобођење. Такође, привредно друштво које је ималац права коришћења градског грађевинског, односно јавног грађевинског земљишта или осталог грађевинског земљишта у државној својини, површине преко 10 ари, обвезник је пореза на имовину на то право и дужно је да плаћа порез на имовину, осим у случају ако у складу са Законом оствари право на пореско ослобођење.

Одредбом члана 12. став 7. Закона прописано је да се порез на имовину не плаћа на права на непокретности које су у пословним књигама обвезника, у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија, евидентирание као добра која су искључиво намењена даљој продаји.

Дакле, применом одредбе члана 12. став 7. Закона право на пореско ослобођење може остварити само обвезник пореза на имовину који води пословне књиге у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија – за непокретности које су у пословним књигама евидентирание као добра која су искључиво намењена даљој продаји (непокретности евидентирание у оквиру рачуна 14 које су искључиво намењене продаји, у складу са Правилником о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике – „Сл. гласник РС“, бр. 114/06, што значи осим сталних средстава намењених продаји).

Пореско ослобођење из члана 12. став 7. Закона не односи се на непокретности које су стална средства која је обвезник користио за обављање делатности, па их је у складу са МСФИ 5, после доношења одлуке о продаји пренео на рачуне групе 14 – Стална средства намењена продаји.

Чињенично стање од утицаја на постојање пореске обавезе, односно права на пореско ослобођење, у сваком конкретном случају на основу пружених доказа утврђује орган надлежан за утврђивање, наплату и контролу пореза.