

а) Опорезивања земљишта површине преко 10 ари

б) Да ли су заједнички делови зграде и уређаји у згради предмет опорезивања порезом на имовину?

Мишљење Министарства финансија
011-00-00230/2014-04 од 28.2.2014.г.

а) Кад је предмет опорезивања порезом на имовину право својине на земљишту површине преко 10 ари, односно право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари (у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта), реч је о површини земљишта које представља физичку целину. Примера ради, ако је порески обвезник власник земљишта које чине две катастарске парцеле од којих је једна површине 7 ари, а друга површине 5 ари, при чему се те катастарске парцеле међусобно граниче, у том случају предметне парцеле представљају физичку целину површине 12 ари која је предмет опорезивања порезом на имовину. Међутим, ако је порески обвезник власник земљишта које чине две катастарске парцеле од којих је једна површине 7 ари, а друга површине 5 ари, при чему се те катастарске парцеле међусобно не граниче, у том случају предметне парцеле представљају посебне физичке целине које нису предмет опорезивања порезом на имовину. Законом о порезима на имовину („Сл. гласник РС“, бр. 26/01, 45/02–СУС, 80/02, 80/02–др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС и 47/13, у даљем тексту: Закон) није прописано да се код опорезивања права својине на земљишту и права коришћења грађевинског земљишта, из предмета опорезивања изузима површина земљишта од 10 ари. То значи да је код опорезивања земљишта површине преко 10 ари предмет опорезивања укупна површина тог земљишта.

Према одредби члана 2. став 1. тач. 1) и 3) Закона, порез на имовину плаћа се на непокретности које се налазе на територији Републике Србије, и то на право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари, као и право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта. Одредбом члана 2. став 2. Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. став 1. Закона, сматрају:

- 1) земљиште, и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго;
- 2) стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови (у даљем тексту: објекти).

б) Предмет опорезивања порезом на имовину су непокретности на територији Републике Србије на којима су конституисана права, коришћење или државина који су чланом 2. ст. 1. до 3. Закона уређени као предмет опорезивања, независно од тога да ли је објекат (или његов део), који је предмет опорезивања, надземни или подземни.

Имајући у виду да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних целина у згради имају право заједничке недељиве својине, по мишљењу Министарства финансија код утврђивања основице пореза на имовину применом елемената корисне површине и просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се та непокретност налази, у зградама у оквиру којих постоји више посебних целина (на пример већи број станова), простор који је у заједничкој недељивој својини јер по положају и намени служи згради као целини – неадаптирани тавански простор, заједнички улаз, заједничко степениште, подрумски простор, простор у коме је топлотна подстаница и сл. не укључује се у корисну површину стана као посебне целине у оквиру зграде за који је конкретно лице обвезник пореза на имовину. Међутим, ако је таванском или подрумском простору промењена намена тако што је припојен неком од постојећих станова или других посебних целина, или је постао посебна целина (на пример, тај простор постао је стан, пословни простор – локал и сл.), чиме је престао да буде у заједничкој недељивој својини, тада површина тог дела улази у корисну површину стана или друге посебне целине чији је саставни део постао тај простор, а ако је тај простор постао посебна целина у оквиру конкретне зграде (на пример пословни простор) та посебна целина представља непокретност за коју се порез плаћа на право, државину или коришћење у складу са чланом 2. ст. 1. и 3. Закона.

Корисна површина земљишта је његова укупна површина, а корисна површина објекта је збир подних површина између унутрашњих страна спољних зидова објекта (искључујући површине балкона, тераса, лођа, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника економски дељивих целина у оквиру истог објекта) – члан 6. став 2. Закона.

Према одредбама члана 19. Закона о основама својинско-правних односа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Сл. лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Сл. лист РС“, бр. 115/05– др.закон), право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту. На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.