

Могућност остваривања права на ослобођење од пореза на имовину

Мишљење Министарства финансија РС

430-00-00088/2014-04 од 04.04.2014.г.

1. Нема основа да се применом члана 12. став 6. Закона о порезима на имовину ("Службени гласник РС", бр. 26/01, 45/02 - УС, 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) оствари право на ослобођење од пореза на имовину за непокретности купљене 2008. и 2009. године, са намером да се реновирају и продају, које су у пословним књигама обвезника евидентирание као стална средства намењена продаји.

Према одредби члана 12. став 6. Закона, која се примењује од 1. јануара 2014. године, порез на имовину на непокретности обвезника који води пословне књиге, коју од настанка пореске обавезе исказује у својим пословним књигама као добро искључиво намењено даљој продаји, не плаћа се за годину у којој је пореска обавеза настала, као ни за годину која следи тој години.

2. Земљиште које се, према подацима из катастра непокретности, налази у грађевинском подручју а као његова врста уписана је њива одређене класе, воћњак или шумско земљиште, при чему је законом и планским документом то земљиште одређено као грађевинско и предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, или су на том земљишту изграђени објекти, или то земљиште служи за редовну употребу изграђених објеката, са становишта пореза на имовину јесте грађевинско земљиште. То подразумева да се наведено земљиште сматра грађевинским и у случају ако се оно, до привођења планираној намени, користи за пољопривредну производњу.

Сагласно одредби члана 2. став 1. тачка 1) 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.

Одредбом члана 2. став 2. тачка 1) Закона прописано је да се непокретностима, у смислу члана 2. став 1. Закона, сматра земљиште и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго.

Одредбом члана 82. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС и 98/13 - УС) прописано је да грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

Према одредби члана 2. тачка 1) Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08 - др. закон и 41/09 - у даљем тексту: Закон о пољопривредном земљишту), пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу.

Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу (члан 3. Закона о пољопривредном земљишту).

Према мишљењу Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде број: 011-00-00144/2006-06 од 15. новембра 2006. године, "земљиште које је планским актом проглашено за грађевинско, односно чији је статус грађевинског земљишта утврђен ступањем на снагу планског акта, на њега се примењују прописи који се односе на грађевинско земљиште, а исто се само користи као пољопривредно док се не приведе планираној намени".

Шумско земљиште јесте земљиште на коме се гаји шума, земљиште на коме је због његових природних особина рационалније гајити шуме, као и земљиште на коме се налазе објекти намењени газдовању шумама, дивљачи и остваривању општекорисних функција шума и које не може да се користи у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим законом (члан 5. став 4. Закона о шумама - "Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12).

Одредбом члана 10. став 5. Закона о шумама прописано је да шумом за коју је, у складу са ставом 1. овог члана, извршена промена намене, до привођења планираној намени газдује сопственик, односно корисник шума, у складу са овим законом.

3. За сврху утврђивања пореза на имовину, све непокретности које су предмет опорезивања разврставају се у групе одговарајућих непокретности из члана 6а став 1. Закона: грађевинско земљиште; пољопривредно земљиште; шумско земљиште; станови; куће за становање; пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности; гараже и гаражна места.

Сходно наведеном:

- Код разврставања у одговарајуће непокретности, објекат који је јединствена целина мешовитог карактера разврстава се у одговарајућу групу непокретности према претежној намени. На пример, ако у оквиру куће која је намењена и служи за становање, једна од просторија служи за обављање пословне делатности, а чини јединствену целину са просторијама намењеним за становање (као претежној намени те куће) и као таква не може бити самосталан предмет правног промета, тај објекат (укључујући и просторију која се користи за обављање пословне делатности) разврстава се у групу - куће за становање.

- Ако објекат чини више посебних целина које се могу сврстати у различите групе одговарајућих непокретности, свака посебна целина у оквиру објекта се разврстава у одговарајућу групу непокретности. На пример, ако су у саставу објекта више посебних грађевинских целина: стан и пословни простор, стан се разврстава у групу - станови, а пословни простор разврстава се у групу - пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

- Ако се на земљишту, поред стамбеног објекта, налази и објекат који је у функцији обављања пословне делатности, тај објекат се разврстава у групу - пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности.

- Ако се на земљишту, поред куће за становање, као самосталног (главног) објекта, налази и споредна ствар - помоћни објекат који је у функцији главног објекта (на пример, летња кухиња), тај објекат разврстава се као и главни објекат. Изузетно, ако се на земљишту, поред куће за становање, као самосталног (главног) објекта, налази и споредна ствар - помоћни објекат који је у функцији главног објекта, а који се према својој намени посебно разврстава у складу са чланом 6а став 1. Закона (на пример гаража), тај објекат се разврстава у одговарајућу групу непокретности (у конкретном примеру у групу - гараже и гаражна места).

- Стаје за гајење стоке, објекти за смештај механизације и репроматеријала и објекти за смештај и чување готових пољопривредних производа, који су намењени за примарну пољопривредну производњу, као грану привредне делатности, разврставају се у одговарајућу групу објеката који служе за обављање делатности из члана 6а став 1. Закона (што подразумева и у случају када се, због сезонске природе те делатности, у одређеном периоду не користе).

Одредбом члана 6а став 1. Закона прописано је да се непокретности, за сврху утврђивања основице пореза на имовину, разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) станови;
- 5) куће за становање;
- 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 7) гараже и гаражна места.

Ако објекат чини више посебних целина које се у смислу става 1. овог члана могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности (члан 6а став 2. Закона).

Објекат који је јединствена целина мешовитог карактера, за потребе утврђивања пореза на имовину, разврстава се у складу са ставом 1. овог члана према претежној намени (члан 6. став 3. Закона).