

# ПРАВИЛНИК О НАЧИНУ УТВРЂИВАЊА ОСНОВИЦЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ НА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

("Сл. гласник РС", бр. 38/2001, 45/2004 и 27/2011)

## Члан 1.

Овим правилником прописује се начин утврђивања основице пореза на имовину на права на непокретностима из члана 2. Закона о порезима на имовину ("Службени гласник РС", бр. 26/01, 45/02 - СУС, 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10 и 24/11 - у даљем тексту: Закон).

## Члан 2.

Основица пореза на имовину на права на непокретностима код пореског обвезника који не води пословне књиге а коју, у складу са Законом, чини њена вредност, утврђује се применом прописаних основних и корективних елемената.

Основица пореза на имовину код пољопривредног и шумског земљишта, када порески обвезник не води пословне књиге, утврђује се у висини петоструког износа годишњег катастарског прихода тог земљишта, према подацима о висини катастарског прихода надлежног органа управе за послове катастра.

## Члан 3.

Корисна површина стамбених и пословних зграда, станова, пословних просторија, гаража, зграда и просторија за одмор и рекреацију и других грађевинских објеката (у даљем тексту: објекти) је збир подних површина између унутрашњих страна зидова просторија објекта, 30% површине балкона, терасе, подрума, оставе, поткровља и сутерена и 70% површине лођа, који припадају објекту, као и 60% површине сутеренских просторија и адаптираних поткровља чија је висина најнижег усправног зида у функцији нагиба до 1,80 метара.

Корисна површина објекта утврђује се на основу одговарајуће документације, а ако такве документације нема, мерењем.

## Члан 4.

Просечну тржишну цену квадратног метра објекта представља просек цена остварених у промету уз накнаду за одговарајућу врсту нових објеката по којима се у општини односно граду у коме се објекат налази обављао промет уз накнаду у години која претходи години за коју се утврђује и плаћа порез на имовину, према подацима републичког органа надлежног за послове статистике.

Просечна тржишна цена квадратног метра градског грађевинског земљишта (у даљем тексту: земљиште), односно просечна тржишна цена квадратног метра објекта ако нема података из става 1. овог члана, утврђује се према просечној тржишној вредности квадратног метра земљишта односно одговарајућих објеката у општини односно граду у коме се земљиште

односно објекат налази, утврђеној у поступку утврђивања основице пореза на пренос апсолутних права у години која претходи години за коју се утврђује и плаћа порез на имовину.

Просечна тржишна цена квадратног метра земљишта, ако за земљиште нема података из става 2. овог члана, утврђује се према просечној накнади за квадратни метар експроприсаног земљишта на територији општине односно града утврђеној у складу са прописима о експропријацији.

Просечна тржишна цена квадратног метра земљишта односно објекта, ако нема података из ст. 2. и 3. овог члана, утврђује се на основу одговарајућих упоредивих података за земљиште односно одговарајући објекат у промету, којима располажу граничне општине са општином на којој се налази земљиште односно објекат за које се утврђује порез.

## **Члан 5.**

Просечна тржишна цена квадратног метра непокретности која је утврђена на начин из члана 4. овог правилника коригује се множењем са коефицијентом локације.

За непокретност на подручју насеља градског карактера у којем се, према прописима којима је уређено плаћање накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта ова накнада плаћа по зонама, коефицијент локације износи:

- 1) у зони за коју је прописан највиши износ накнаде - 1,00;
- 2) у зони за коју је прописан износ накнаде до највишег износа - 0,80;
- 3) у осталим зонама - 0,60.

Изузетно од одредбе става 2. овог члана, за непокретности које се налазе у екстра зони, на подручју насеља градског карактера за која су донети прописи којима је уређено плаћање закупнине за коришћење стамбеног, односно пословног простора по зонама, коефицијент локације из става 2. тачка 1) овог члана износи 1,40.

За објекат на подручју насеља градског карактера у којем се према прописима којима се уређује плаћање накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта ова накнада плаћа по зонама, а објекат се налази изван зона обухваћених у ставу 2. овог члана, коефицијент локације износи 0,60.

За објекат на подручју насеља градског карактера, у којем није уведена обавеза плаћања накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта, односно кад је ова накнада уведена за цело подручје насеља, коефицијент локације износи 0,70.

За објекат на подручју насеља сеоског карактера, односно изван насеља обухваћених у ст. 2. до 4. овог члана, коефицијент локације износи 0,40.

## **Члан 6.**

Вредност објекта утврђена на начин из чл. 3. до 5. овог правилника, коригује се множењем са коефицијентом квалитета објекта.

Коефицијент квалитета објекта одређује се стављањем у однос укупног броја бодова утврђених према Елементима за утврђивање квалитета објекта, који су саставни део овог

правилника, са бројем бодова за најквалитетнији објекат, који (без бодова за елементе којима се утврђује вредност објекта по основу квалитета) износи 695.

#### Члан 7.

Основица пореза на имовину на права на непокретностима за које обвезник није поднео пореску пријаву утврђује се упоређивањем са основицом пореза на имовину утврђену за истородна права на одговарајућим непокретностима и на основу других података којима располаже надлежни орган јединице локалне самоуправе.

#### Члан 8.

Основица пореза на имовину на права на непокретностима обвезника који води пословне књиге утврђује се тако што се као вредност непокретности узима вредност која је у складу са прописима утврђена у његовим пословним књигама, са стањем на дан 31. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез.

Када је основица пореза на имовину на права на непокретностима у пословним књигама обвезника исказана у вредности која није у складу са прописима којима се уређује рачуноводство, утврдиће се на начин из чл. 3. до 7. овог правилника.

#### Члан 9.

Даном почетка примене овог правилника престаје да важи Правилник о начину утврђивања основице пореза на имовину ("Службени гласник РС", бр. 8/96 и 7/99).

#### Члан 10.

Овај правилник ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије", а примењиваће се од 1. јула 2001. године.

### ЕЛЕМЕНТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ КВАЛИТЕТА ОБЈЕКТА

Позиција	Опис позиције	Мера	Број бодова
1	2	3	4
	<b>1. Конструкција зграде</b>		
1.1.	Зграде од ћерпића или бараке		50
1.2.	Монтажне зграде (дрвене, лимене, гвоздене)		150
1.3.	Зграде од мешовитог материјала		190
1.4.	Зграде од тврдог материјала		300
	<b>2. Ступениште</b>		
2.1.	Дрвено ступениште		15
2.2.	Метално или бетонско ступениште		20
2.3.	Ступениште од мермера		40
	<b>3. Врата</b>		

3.1.	Дрвена - стандардна	по стану	30
3.2.	Пуна врата од тврдог дрвета или гвоздена врата	по стану	40
	<b>4. Прозори</b>		
4.1.	Од дрвета, гвожђа и пластике једноструки (једноструко застакљени)	по стану	20
4.2.	Од дрвета гвожђа и пластике, двоструки (двоструко застакљени)	по стану	30
	<b>5. Ролетне</b>		
5.1.	Еслингер (дрвене, пластичне)	по стану	10
5.2.	Жалузине, капци и гриље венецијанер ролетне	по стану	15
	<b>6. Подови - претежно од:</b>		
6.1.	Опеке, бетона, цементног малтера и терацо плочица, даске и бродски под	по стану	10
6.2.	Паркета од дашчица букових, храстових и слично	по стану	25
6.3.	Вештачких или природних влакана, топли ПВЦ, виназ и сл.	по стану	20
	<b>7. Санитарна опрема</b>		
7.1.	Урађено комплет купатило (када - туш, WC шоља, умиваоник)	по стану	25
7.2.	Делимично урађено купатило	по стану	10
	<b>8. Водовод</b>		
8.1.	Водоводна инсталација прикључена на водоводну мрежу	по стану	30
8.2.	Водоводна инсталација прикључена на бунар-хидрофор	по стану	20
	<b>9. Канализација</b>		
9.1.	Канализација прикључена на канализациону мрежу	по стану	20
9.2.	Канализација прикључена на септичку јаму	по стану	10
	<b>10. Електрична инсталација</b>		
10.1.	Електрична инсталација	по стану	40
10.2.	Телефонска инсталација	по стану	10
	<b>11. Грејање</b>		
11.1.	Централно грејање	по стану	50
11.2.	Остали начини грејања (на чврсто гориво, течном или струју)	по стану	15
	<b>12. Елементи употребне вредности зграде</b>		
12.1.	Класична обрада фасаде		10
12.2.	Обрада фасаде фасадном циглом		20
12.3.	Обрада фасаде вештачким каменом		40
12.4.	Обрада фасаде природним каменом		50
12.5.	Кров обрађен бакарним лимом		20
	<b>13. Остали елементи</b>		
13.1.	Плинска инсталација	по стану	25
13.2.	Лифт у згради		25
13.3.	Базен за купање		80