

§ Preuzeto iz elektronske pravne baze Paragraf Lex §

## PRAVILNIK

# O NAČINU UTVRĐIVANJA OSNOVICE POREZA NA IMOVINU NA PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

*("Sl. glasnik RS", br. 38/2001, 45/2004 i 27/2011)*

### Član 1

Ovim pravilnikom propisuje se način utvrđivanja osnovice poreza na imovinu na prava na nepokretnostima iz člana 2. Zakona o porezima na imovinu ("Službeni glasnik RS", br. 26/01, 45/02 - SUS, 80/02, 80/02 - dr. zakon, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10 i 24/11 - u daljem tekstu: Zakon).

### Član 2

Osnovica poreza na imovinu na prava na nepokretnostima kod poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige a koju, u skladu sa Zakonom, čini njena vrednost, utvrđuje se primenom propisanih osnovnih i korektivnih elemenata.

Osnovica poreza na imovinu kod poljoprivrednog i šumskog zemljišta, kada poreski obveznik ne vodi poslovne knjige, utvrđuje se u visini petostrukog iznosa godišnjeg katastarskog prihoda tog zemljišta, prema podacima o visini katastarskog prihoda nadležnog organa uprave za poslove katastra.

### **Član 3**

Korisna površina stambenih i poslovnih zgrada, stanova, poslovnih prostorija, garaža, zgrada i prostorija za odmor i rekreaciju i drugih građevinskih objekata (u daljem tekstu: objekti) je zbir podnih površina između unutrašnjih strana zidova prostorija objekta, 30% površine balkona, terase, podruma, ostave, potkrovlja i suterena i 70% površine lođa, koji pripadaju objektu, kao i 60% površine suterenskih prostorija i adaptiranih potkrovlja čija je visina najnižeg uspravnog zida u funkciji nagiba do 1,80 metara.

Korisna površina objekta utvrđuje se na osnovu odgovarajuće dokumentacije, a ako takve dokumentacije nema, merenjem.

### **Član 4**

Prosečnu tržišnu cenu kvadratnog metra objekta predstavlja prosek cena ostvarenih u prometu uz naknadu za odgovarajuću vrstu novih objekata po kojima se u opštini odnosno gradu u kome se objekat nalazi obavljao promet uz naknadu u godini koja prethodi godini za koju se utvrđuje i plaća porez na imovinu, prema podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike.

Prosečna tržišna cena kvadratnog metra gradskog građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: zemljište), odnosno prosečna tržišna cena kvadratnog metra objekta ako nema podataka iz stava 1. ovog člana, utvrđuje se prema prosečnoj tržišnoj vrednosti kvadratnog metra zemljišta odnosno odgovarajućih objekata u opštini odnosno gradu u kome se zemljište odnosno objekat nalazi, utvrđenoj u postupku utvrđivanja osnovice poreza na prenos apsolutnih prava u godini koja prethodi godini za koju se utvrđuje i plaća porez na imovinu.

Prosečna tržišna cena kvadratnog metra zemljišta, ako za zemljište nema podataka iz stava 2. ovog člana, utvrđuje se prema prosečnoj naknadi za kvadratni metar ekspropriisanog zemljišta na teritoriji opštine odnosno grada utvrđenoj u skladu sa propisima o eksproprijaciji.

Prosečna tržišna cena kvadratnog metra zemljišta odnosno objekta, ako nema podataka iz st. 2. i 3. ovog člana, utvrđuje se na osnovu odgovarajućih uporedivih podataka za zemljište odnosno odgovarajući objekat u prometu, kojima raspolažu granične opštine sa opštinom na kojoj se nalazi zemljište odnosno objekat za koje se utvrđuje porez.

## Član 5

Prosečna tržišna cena kvadratnog metra nepokretnosti koja je utvrđena na način iz člana 4. ovog pravilnika koriguje se množenjem sa koeficijentom lokacije.

Za nepokretnost na području naselja gradskog karaktera u kojem se, prema propisima kojima je uređeno plaćanje naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta ova naknada plaća po zonama, koeficijent lokacije iznosi:

- 1) u zoni za koju je propisan najviši iznos naknade - 1,00;
- 2) u zoni za koju je propisan iznos naknade do najvišeg iznosa - 0,80;
- 3) u ostalim zonama - 0,60.

Izuzetno od odredbe stava 2. ovog člana, za nepokretnosti koje se nalaze u ekstra zoni, na području naselja gradskog karaktera za koja su doneti propisi kojima je uređeno plaćanje zakupnine za korišćenje stambenog, odnosno poslovnog prostora po zonama, koeficijent lokacije iz stava 2. tačka 1) ovog člana iznosi 1,40.

Za objekat na području naselja gradskog karaktera u kojem se prema propisima kojima se uređuje plaćanje naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta ova naknada plaća po zonama, a objekat se nalazi izvan zona obuhvaćenih u stavu 2. ovog člana, koeficijent lokacije iznosi 0,60.

Za objekat na području naselja gradskog karaktera, u kojem nije uvedena obaveza plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, odnosno kad je ova naknada uvedena za celo područje naselja, koeficijent lokacije iznosi 0,70.

Za objekat na području naselja seoskog karaktera, odnosno izvan naselja obuhvaćenih u st. 2. do 4. ovog člana, koeficijent lokacije iznosi 0,40.

## **Član 6**

Vrednost objekta utvrđena na način iz čl. 3. do 5. ovog pravilnika, koriguje se množenjem sa koeficijentom kvaliteta objekta.

Koeficijent kvaliteta objekta određuje se stavljanjem u odnos ukupnog broja bodova utvrđenih prema Elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, koji su sastavni deo ovog pravilnika, sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji (bez bodova za elemente kojima se utvrđuje vrednost objekta po osnovu kvaliteta) iznosi 695.

## **Član 7**

Osnovica poreza na imovinu na prava na nepokretnostima za koje obveznik nije podneo poresku prijavu utvrđuje se upoređivanjem sa osnovicom poreza na imovinu utvrđenu za istorodna prava na odgovarajućim nepokretnostima i na osnovu drugih podataka kojima raspolaže nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

## **Član 8**

Osnovica poreza na imovinu na prava na nepokretnostima obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje se tako što se kao vrednost nepokretnosti uzima vrednost koja je u skladu sa propisima utvrđena u njegovim poslovnim knjigama, sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez.

Kada je osnovica poreza na imovinu na prava na nepokretnostima u poslovnim knjigama obveznika iskazana u vrednosti koja nije u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo, utvrdiće se na način iz čl. 3. do 7. ovog pravilnika.

### **Član 9**

Danom početka primene ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu ("Službeni glasnik RS", br. 8/96 i 7/99).

### **Član 10**

Ovaj pravilnik stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije", a primenjivaće se od 1. jula 2001. godine.

***Samostalni član Pravilnika o izmenama i dopunama  
Pravilnika o načinu utvrđivanja osnovice poreza na imovinu na prava na nepokretnostima***

*("Sl. glasnik RS", br. 45/2004)*

### **Član 2**

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

## ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKTA

Pozicija	Opis pozicije	Mera	Broj bodova
1	2	3	4
<b>1. Konstrukcija zgrade</b>			
1.1.	Zgrade od ćerpića ili barake		50
1.2.	Montažne zgrade (drvene, limene, gvozdene)		150
1.3.	Zgrade od mešovitog materijala		190
1.4.	Zgrade od tvrdog materijala		300
<b>2. Stepenište</b>			
2.1.	Drveno stepenište		15
2.2.	Metalno ili betonsko stepenište		20
2.3.	Stepenište od mermera		40
<b>3. Vrata</b>			
3.1.	Drvena - standardna	po stanu	30
3.2.	Puna vrata od tvrdog drveta ili gvozdена vrata	po stanu	40
<b>4. Prozori</b>			

4.1.	Od drveta, gvožđa i plastike jednostruki (jednostruko zastakljeni)	po stanu	20
4.2.	Od drveta gvožđa i plastike, dvostruki (dvostruko zastakljeni)	po stanu	30
	<b>5. Roletne</b>		
5.1.	Eslinger (drvene, plastične)	po stanu	10
5.2.	Žaluzine, kapci i grilje venecijaner roletne	po stanu	15
	<b>6. Podovi - pretežno od:</b>		
6.1.	Opeke, betona, cementnog maltera i teraco pločica, daske i brodski pod	po stanu	10
6.2.	Parketa od daščica bukovih, hrastovih i slično	po stanu	25
6.3.	Veštačkih ili prirodnih vlakana, topli PVC, vinaz i sl.	po stanu	20
	<b>7. Sanitarna oprema</b>		
7.1.	Urađeno komplet kupatilo (kada - tuš, WC šolja, umivaonik)	po stanu	25
7.2.	Delimično urađeno kupatilo	po stanu	10
	<b>8. Vodovod</b>		
8.1.	Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu	po stanu	30
8.2.	Vodovodna instalacija priključena na bunar-hidrofor	po stanu	20
	<b>9. Kanalizacija</b>		
9.1.	Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu	po stanu	20
9.2.	Kanalizacija priključena na septičku jamu	po stanu	10
	<b>10. Električna instalacija</b>		
10.1.	Električna instalacija	po stanu	40
10.2.	Telefonska instalacija	po stanu	10

	<b>11. Grejanje</b>		
11.1.	Centralno grejanje	po stanu	50
11.2.	Ostali načini grejanja (na čvrsto gorivo, tečno ili struju)	po stanu	15
	<b>12. Elementi upotrebne vrednosti zgrade</b>		
12.1.	Klasična obrada fasade		10
12.2.	Obrada fasade fasadnom ciglom		20
12.3.	Obrada fasade veštačkim kamenom		40
12.4.	Obrada fasade prirodnim kamenom		50
12.5.	Krov obrađen bakarnim limom		20
	<b>13. Ostali elementi</b>		
13.1.	Plinska instalacija	po stanu	25
13.2.	Lift u zgradi		25
13.3.	Bazen za kupanje		80