

ОДЛУКА
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА
ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БЕОГРАДА
ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2018. ГОДИНУ

Обрађивач: Секретаријат за финансије у сарадњи са
Секретаријатом за јавне приходе

За тачност података садржаних у материјалу,
поступање у складу са законом и другим прописима и
законитост предложеног решења, одговоран је заменик
начелника Градске управе града Београда – секретар
Секретаријата за финансије

Јелена Танасковић

Предлагач: Градско веће града Београда

Разматра и усваја: Скупштина града Београда

ОДЛУКА
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА
ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БЕОГРАДА
ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2018. ГОДИНУ

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину.

Члан 2.

Зоне и најопремљеније зоне на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине града Београда.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину, износе:

| | 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 |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------|---------|----------------------|--|---------------------------------|
| Прва зона - екстра зона пословања | 62.010 | | | 187.030 | 163.510 | 342.870 | 101.490 |
| Прва зона - екстра зона становања | 70.100 | | | 208.680 | 218.920 | 228.380 | 83.770 |
| Прва зона | 62.010 | | | 181.730 | 163.510 | 264.030 | 85.460 |
| Друга зона | 25.180 | 558 | | 136.120 | 126.570 | 191.820 | 61.170 |
| Трећа зона | 8.620 | 495 | 124 | 97.350 | 90.450 | 127.410 | 45.370 |

| | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-----|-----|---------|---------|---------|--------|
| Четврта зона | 3.710 | 370 | 124 | 85.480 | 71.140 | 105.720 | 33.140 |
| Пета зона | 2.820 | 244 | 124 | 76.130 | 58.100 | 95.150 | 27.630 |
| Шеста зона | 1.660 | 142 | 124 | 72.010 | 46.900 | 77.210 | 23.460 |
| Седма зона | 1.140 | 85 | 85 | 57.210 | 44.120 | 59.270 | 18.590 |
| Осма зона | 785 | 61 | 69 | 41.061 | 33.980 | 41.790 | 14.480 |
| Зона заштите зеленила 1 | 17.247 | 620 | 124 | 127.220 | 117.040 | 168.752 | 50.554 |
| Зона заштите зеленила 2 | 1.601 | 134 | 93 | 61.603 | 45.775 | 68.355 | 21.040 |
| Зона улазних праваца | 7.188 | 362 | 124 | 87.383 | 78.632 | 130.025 | 41.828 |
| Зона специфичних намена | 1.195 | 114 | 93 | 64.610 | 45.775 | 59.423 | 18.843 |

Члан 4.

Неизграђено грађевинско земљиште, односно део грађевинског земљишта које се искључиво користи за пољопривредну производњу, за потребе утврђивања пореза на имовину за 2018. годину, сматра се пољопривредним земљиштем.

Члан 5.

Одлуку објавити на интернет страни града Београда - портал Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”, а примењује се од 1. јануара 2018. године.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I - ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у одредбама члана 6. став 5. и члана 7а Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС", бр. 26/01, 45/02-УС, 80/02, 80/02 – др. закон, 135/04, 61/07, 05/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/2014 – др. закон), којим је прописано да просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. Јединица локалне самоуправе дужна је да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти.

У складу са чланом 31. тачка 7) Статута града Београда („Службени лист града Београда", бр. 39/08, 06/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), доношење ове одлуке у надлежности је Скупштине града Београда.

II – РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Одредбама члана 6. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени гласник Републике Србије", број 26/01, 45/02-УС, 80/02, 80/02 – др. закон, 135/04, 61/07, 05/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/2014 – др. закон, у даљем тексту: Закон), прописано је да се вредност непокретности као основице пореза на имовину пореског обвезника који не води пословне књиге утврђује применом следећих елемената:

- 1) корисна површина;
- 2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Зоне и најопремљеније зоне на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине града Београда, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајне повезаности са централним деловима града, односно са радним зонама и другим садржајима у граду. Наведеном одлуком одређују се следеће зоне на територији града Београда: Прва зона која обухвата и Прву зону - Екстра зону становања и Прву зону - Екстра зону пословања, Друга зона, Трећа зона, Четврта зона, Пета зона, Шеста зона, Седма зона, Осма зона, Зона заштите зеленила 1, Зона заштите зеленила 2, Зона улазних праваца и Зона специфичних намена. Као најопремљеније зоне наведеном одлуком одређене су: Прва зона - екстра зона становања и Прва зона - екстра зона пословања.

Одредбама члана 6. став 5. до 7. Закона, прописано је да просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету

одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности. Граничне зоне су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, независно од тога којој јединици локалне самоуправе припадају.

Одредбама члана 6а. Закона прописано је да се за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности 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.

Одредбама члана 7. став 2. Закона, прописано је да основицу пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, а који непокретности у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима, односно међународним стандардима финансијског извештавања, чини:

- 1) за неизграђено земљиште – вредност земљишта;
- 2) за остале непокретности – вредност објеката увећану за вредност припадајућег земљишта.

Одредбама члана 7. став 3. Закона прописано је да вредност непокретности из става 2. овог члана порески обвезник утврђује проценом према елементима из члана 6. став 1. овог закона.

Одредбама члана 7а став 1. Закона прописано је да је јединица локалне самоуправе дужна да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама у складу са чланом 6. ст. 5. и 6. овог закона до 30. новембра текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти. Према ставу 7. истог члана јединица локалне самоуправе дужна је да овај акт објави и на својој интернет страни.

Сагласно напред наведеним законским одредбама, Градска управа града Београда – Секретаријат за финансије је у сарадњи са Секретаријатом за јавне приходе, на основу прибављених података о ценама оствареним у промету одговарајућих непокретности у периоду од 01. јануара до 30. септембра 2017. године, припремио износ просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину на територији града Београда, појединачно по зонама и групама непокретности разврстаним за сврху утврђивања основице пореза на имовину.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) под грађевинским земљиштем подразумева се земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. У

практици се јавља велики број случајева да се грађевинско земљиште или његов део и даље искључиво користи за пољопривредну производњу. Како се често ради о великим површинама овог земљишта, утврђивањем пореза на имовину као грађевинског земљишта добијају се непримерено високи износи пореза на имовину за наведено коришћење земљишта. У циљу оптималнијег фискалног оптерећења грађана, а узимајући у обзир начело фактицитета у пореском поступку, овим решењем је предвиђено да се неизграђено грађевинско земљиште, односно део грађевинског земљишта које се искључиво користи за пољопривредну производњу, за потребе утврђивања пореза на имовину за 2018. годину сматра пољопривредним земљиштем.

III - ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. Одлуке прописано је да се овом одлуком утврђују просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину.

У члану 2. Одлуке наведено је да се зоне и најопремљеније зоне на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину одређују посебном одлуком Скупштине града Београда.

У члану 3. Одлуке утврђене су просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину, појединачно по зонама и групама непокретности.

У члану 4. Одлуке утврђено је да се неизграђено грађевинско земљиште, односно део грађевинског земљишта које се искључиво користи за пољопривредну производњу, за потребе утврђивања пореза на имовину за 2018. годину, сматра пољопривредним земљиштем.

У члану 5. Одлуке одређено је да је Одлуку потребно објавити на интернет страни града Београда - портал Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда.

У члану 6. Одлуке предвиђено је да Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”, а да се примењује од 1. јануара 2018. године.

IV - ПРОЦЕНА ВИСИНЕ И НАЧИНА ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА

За спровођење Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину није потребно ангажовање средстава из буџета града Београда.

У изради Одлуке обављене су консултације са Секретаријатом за скупштинске послове и прописе - Сектором за прописе.

*

* *

Сагласно члану 54. тачка 1) Статута града Београда („Службени лист града Београда" бр. 39/08, 06/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), Градско веће града Београда утврдило је _____ 2017. године, Предлог Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра

одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину и предлаже Скупштини града Београда да исти усвоји у датом тексту.