

# Oporezivanje imovine

Doc. dr Damir Šehović  
Ekonomski fakultet Podgorica

## Sadržaj predavanja



Pojam i vrste poreza na imovinu



Efekti poreza na imovinu



Raspodjela tereta poreza na imovinu



Porez na neto bogatstvo



Oporezivanje imovine u Evropi



Oporezivanje imovine u Crnoj Gori

## Pojam i vrste poreza na imovinu 1

*Imovina se može definisati kao ukupnost ekonomskih dobara i prava izraženih u novčanom obliku!*

### Istorijat

- Imovina je bila predmet oporezivanja još u starom Rimu
- Prvi popis imovine i stanovništva u Engleskoj u XI vijeku motivisan kreiranjem evidencije zemljišta (katastra)
- Nakon usvajanja Velike povelje slobode 1215. godine u Engleskoj, kao prvog ustavnog akta u istoriji kojim je ograničena moć vladara, značaj poreza na imovinu raste
- Po ugledu na Englesku, u srednjem vijeku nekoliko evropskih država uvodi porez na imovinu
- Tokom XIX i XX vijeka, većina evropskih zemalja uvodi neki vid poreza na imovinu, a danas je sastavni dio savremenih poreskih sistema

- S obzirom da se imovina može oporezivati primjenom različitih poreskih oblika, oporezivanje kojem je predmet imovina se može podijeliti na osnovu više kriterijuma:

1. Imovina *per se* – porezi na imovinu
2. Prenos vlasničkih prava na imovinu bez naknade – porez na nasljeđe i poklon
3. Prenos vlasničkih prava na imovinu uz naknadu – porez na promet imovine
4. Porast vrijednosti imovine – porez na porast vrijednosti imovine

3

## Pojam i vrste poreza na imovinu 2

*Postoje brojni kriterijumi za podjelu poreza na imovinu, ali svi oni za osnov imaju imovinu, ali se ona pojavljuje u različitim oblicima*

### Porezi na imovinu u statici

- Nominalni porezi na imovinu (karakterističan po tome što je kod istog poreska osnovica imovina, ali se porez plaća iz prihoda od imovine, odnosno iz dohotka)
- Realni porezi na imovinu (poreska osnovica je imovina a prilikom oporezivanja se zahvata sama supstanca imovine poreskog obveznika)

### Porezi na imovinu u dinamici

- Porez na prenos imovine s naknadom
- Porez na prenos imovine bez naknade
  - Porez na nasljeđe: Osnovica poreza na nasljeđe je neto naslijeđena imovina a stope su progresivne
  - Porez na poklon: Javlja se kao dopuna porezu na nasljeđe, poreski obveznik je poklonoprimalac a poreske stope su progresivne

### Porezi na uvećanu vrijednost imovine

- Opšti porez na uvećanu imovinu: kada mimo volje obveznika dođe do povećanja vrijednosti cjelokupne imovine-faza ekspanzije u privredi
- Posebni porez na uvećanu imovinu: kada je riječ o povećanju samo jednog dijela imovine-skok vrijednosti nepokretnosti zbog porasta rente

4



## Efekti poreza na imovinu 1

### *Fiskalni efekti*

- Prihodi od poreza na imovinu u Evropi su od osamdesetih godina XX vijeka stabilizovani na nivou od oko 1,5% GDP-a, odnosno 4-5% ukupnih poreskih prihoda
- Dvije trećine se ostvaruje po osnovu prihoda na imovinu u statici a ostatak po osnovu oporezivanja imovine dinamici
- Najčešće su prihodi od poreza na imovinu lokalni (85% slučajeva na nivou Evrope), dok je kod manje od 15% slučajeva riječ o regionalnim ili centralnim prihodima

5



## Efekti poreza na imovinu 2

### *Redistributivni efekti*

- Široko postavljen porez na imovinu koji se naplaćuje po progresivnim poreskim stopama, zahvaljujući redistributivnim efektima može da utiče na smanjenje ekonomske nejednakosti
- Sa druge strane, oštro oporezivanje imovine narušava ekonomsku efikasnost jer destimuliše stednju i investicije

6

## Prednosti i nedostaci

### Prednosti

- Mali negativni uticaj na privredni rast
- Doprinosi smanjenju ekonomske nejednakosti ako se naplaćuje po progresivnim poreskim stopama
- Stabilan i predvidiv izvor prihoda zbog stabilnosti poreske osnovice
- Mala mogućnost utaje poreza
- Porezima na imovinu se može uticati na ekonomsku aktivaciju nepokretnosti

### Nedostaci

- Poreske olakšice kod poreza na imovinu u smislu kod nekretnina za stanovanje utiču na seljenje kapitala iz drugih sektora u sektor nepokretnosti za stanovanje, uprkos većoj produktivnosti u drugim sektorima
- Regresivnost ukoliko lica sa niskim dohocima žive u nekretninama velike vrijednosti
- Postoji otpor kod plaćanja poreza („plaćanje bez povoda“), jer nastanak poreske obaveze nije povezan sa događajem ili transakcijom od koje obveznik ima koristi

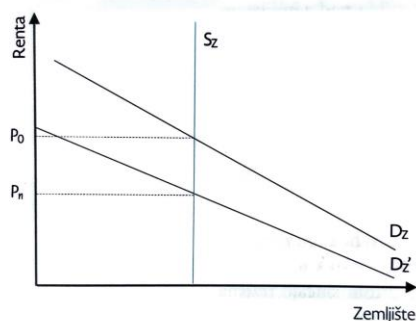
7

## Raspodjela poreza na imovinu 1

### Tradicionalni stav

- Jedno od centralnih pitanja poreza na imovinu odnosi se na ekonomsku raspodjela poreskog tereta, koja se u okviru tradicionalnog stava odvojeno razmatra za porez na zemljište i za porez na građevinske objekte
- Uvođenjem poreza na zemljište, zbog neelastične ponude a elastične tražnje, **cio poreski teret će snositi vlasnik zemljišta** (neto cijena se pomjera sa  $P_0$  na  $P_n$ )

Grafikon 9.1. Porez na zemljište



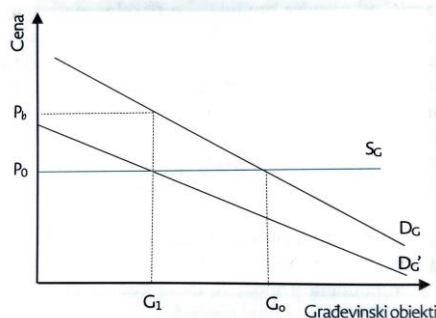
8

## Raspodjela poreza na imovinu 2

### Tradicionalni stav

- Za razliku od zemljišta, ponuda građevinskih objekata je elastična, nakon uvođenja poreza na stanove, cijena stanova koju plaćaju kupci raste sa  $P_0$  na  $P_b$ , dok cijena koju dobijaju prodavci ostaje  $P_0$

Grafikon 9.2. Porez na građevinske objekte



9

## Raspodjela poreza na imovinu 3

*Prema novom stavu, razlikuju se tri efekta: opšti efekat poreza, akcizni efekat poreza i dugoročni efekat poreza.*

1

### Opšti efekat poreza

Ako se porez na imovinu posmatra kao jedinstven porez na ukupan kapital i ako je ponuda kapitala fiksna, tada teret poreza snose vlasnici kapitala

Ako udio dohotka od kapitala u ukupnom dohotku ljudi raste sa porastom dohotka, a teret poreza na imovinu snose vlasnici, porez na imovinu se može smatrati progresivnim

2

### Akcizni efekat poreza

Raspodjela tereta zavisi od mobilnosti kapitala, organizacije proizvodnje i strukture potrošačke tražnje, zbog čega nije moguće dati jednoznačan odgovor ko snosi teret poreza na imovinu i kakvi su njegovi distributivni efekti

3

### Dugoročni efekat poreza

Kako u dugom roku ponuda kapitala nije fiksna, ako porez na imovinu destimuliše štednju i investicije, smanjujući ponudu kapitala, on izaziva i pad produktivnosti rada, što se može negativno odraziti i na realne dohotke radnika

10



## Porez na neto bogatstvo

- Ako se u osnovicu za porez na imovinu uključe i drugi oblici imovine (depoziti, HOV, umjetnine, nakit i sl.), uz isključenje imovine finansirane pozajmicama, riječ je o **porezu na neto bogatstvo** koji postoji u nekoliko država
- **Prednost:** Progresivan porez na bogatstvo velike vrijednosti se smatra efikasnim mehanizmom za smanjivanje imovinske nejednakosti
- **Nedostatak:** Suštinski predstavlja porez na štednju i investicije, pa se takvo ponašanje destimuliše
- **Dizajn:** Dileme vezane za definiciju poreskog obveznika i tretman vanbračnih zajednica
- Predmet oporezivanja se široko postavlja a stope su progresivne (najčešće se kreću u rasponu od 0,5% do 1%)

11

## Oporezivanje imovine u Evropi

### Oporezivanje imovine u statici

- Postoje u gotovo svim evropskim državama
- Većina primjenjuje selektivni porez na nepokretnosti, dok nekoliko država (Francuska, Španija, Švajcarska, Norveška i Luksemburg) primjenjuju porez na neto bogatstvo
- Poresku osnovicu čini procijenjena vrijednost imovine
- Poreske stope su ili proporcionalne ili progresivne, i kreću se u rasponu od 0,2% do 3,5%

### Oporezivanje imovine u dinamici

- **Porez na finansijske i kapitalne transakcije** (porez na imovinu u dinamici) primjenjuje se u gotovo svim evropskim zemljama, plaća se na promet nepokretnosti, a stope se kreću od 0,2% (Rumunija) do 11,3% (Belgija)
- **Porez na nasljedstvo i poklon** (porez na imovinu u statici) se primjenjuje u većini evropskih država, stope su progresivne, ali ima ograničen fiskalni značaj zbog djelimičnih i potpunih oslobođenja za nasljeđivanje i davanje na poklon

12

## Oporezivanje imovine u Crnoj Gori 1

Sistem oporezivanja imovine u Crnoj Gori se sastoji od:

1. Poreza na imovinu u statici (porez na nepokretnosti);
2. Poreza na imovinu u dinamici (porez na promet nepokretnosti).

## POREZ NA NEPOKRETNOST

### PREDMET OPOREZIVANJA

Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a u koje spada:

- Zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo);
- Građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi objekti);
- Posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.).

### PORESKI OBVEZNIK

Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.) na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje

### PORESKA OSNOVICA

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti

13

## Oporezivanje imovine u Crnoj Gori 2

## POREZ NA NEPOKRETNOST

### PORESKE STOPE

Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna i iznosi od 0,25% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Izuzetno od toga, stopa poreza na nepokretnosti iznosi:

- Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan od 0,3% do 1,5%;
- Za bespravni objekat:
  - kojim se rješava stambeno pitanje od 0,3% do 1,5%;
  - kojim se ne rješava stambeno pitanje od 0,3% do 2%;
- Za neizgrađeno građevinsko zemljište od 0,3% do 5%.

### PORESKI PERIOD

Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina

### PORESKA PRIJAVA

Vlasnik nepokretnosti je dužan je da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu

14

## Oporezivanje imovine u Crnoj Gori 3

### POREZ NA PROMET NEPOKRETNOSTI

Prihodi od poreza na promet nepokretnosti pripadaju budžetu jedinice lokalne samouprave i Egalizacionom fondu, u srazmjeri 80%:20%

#### PREDMET OPOREZIVANJA

Predmet oporezivanja je promet nepokretnosti, pod kojim se smatra svako sticanje prava svojine na nepokretnosti u Crnoj Gori

#### PORESKI OBVEZNIK

Obveznik poreza na promet nepokretnosti je sticalac nepokretnosti

Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod nasljeđivanja je nasljednik

Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod poklona ili drugog oblika sticanja nepokretnosti bez naknade je poklonoprimalac ili drugo lice koje je steklo nepokretnost bez naknade

Obveznik poreza na promet nepokretnosti u slučaju kada se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, je sticalac nepokretnosti (davalac izdržavanja)

15

## Oporezivanje imovine u Crnoj Gori 4

### POREZ NA PROMET NEPOKRETNOSTI

#### PORESKA OSNOVICA

Poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja, koja se utvrđuje na osnovu isprava o sticanju nepokretnosti

#### PORESKA STOPA

Stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice

#### NASTANAK PORESKE OBAVEZE

Poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost

Poreski obveznik dužan je da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze, u kojoj prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti

Poreski obveznik, uz poresku prijavu podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti

Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave

16

#### PORESKA OSLOBAĐANJA

Postoji tri grupe poreskih oslobođanja:

1. Opšta oslobođanja;
2. Poresko oslobođanje kod unosa nepokretnosti u privredno društvo;
3. Poresko oslobođanje kod nasljeđivanja, poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade.





**Hvala!**

damirsehovic@yahoo.com