



Oporezivanje imovine

Doc. dr Damir Šehović
Ekonomski fakultet Podgorica

Sadržaj predavanja

- ✓ Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza
- ✓ Fiskalni značaj imovinskih poreza
- ✓ Oporezivanje imovine u Crnoj Gori



- Oporezivanje imovine je, uz carine i neke subjektne poreze, bio jedan od najstarijih načina prikupljanja javnih prihoda
- Nakon usvajanja Velike povelje slobode 1215. godine u Engleskoj, kao prvog ustavnog akta u istoriji kojim je ograničena moć vladara, značaj imovinskih poreza raste
- Fiziokrate tokom XVIII vijeka aktuelizuju poreze koje tretiraju imovinu, a nakon XIX vijeka postaju standard

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza

Imovinski porezi: svi porezi kojima je predmet oporezivanja imovina

3

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza

Imovinski porezi predstavljaju prilično heterogenu grupu različitih poreskih oblika, koji se vezuju za neku činjenicu koja proizilazi iz imovine



4

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza

- Imovinske poreze, u zavisnosti od toga šta je osnov za plaćanje poreza, možemo podijeliti i na sljedeći način:



5

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – porezi na imovinu

- Porezi na imovinu (porezi na nepokretnosti) spadaju u kategoriju imovinskih poreza kojima je predmet oporezivanja imovina, odnosno nepokretnost koja postoji u momentu oporezivanja

Karakteristike poreza na imovinu:

- ✓ Predmet oporezivanja imovina koja postoji u momentu oporezivanja, za razliku od poreza na dohodak koji se vezuje za vremenski period;
- ✓ Riječ je o direktnom porezu;
- ✓ Spada u subjektne poreze;
- ✓ Pogađa vidljive poreske izvore;
- ✓ Redovan porez (periodičan poreski oblik).

Razlozi uvođenja poreza na imovinu:

- ✓ Podsticanje efikasnog korišćenja nepokretnosti;
- ✓ Očiglednost poreske osnovice (ne može se sakriti);
- ✓ Važan izvor finansiranja lokalnih samouprava;
- ✓ Razlozi pravednosti (horizontalne i vertikalne);
- ✓ Razlozi ekonomske efikasnosti (efikasniji od drugih zbog male distorzivnosti);
- ✓ Fiskalni razlozi;
- ✓ Razlozi poresko-tehničke prirode.

6

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – porezi na imovinu

Klasifikacija poreza na imovinu

Osnov oporezivanja:	Način ubiranja:	Obuhvat objekta oporezivanja:	U odnosu na poreskog obveznika:	Način utvrđivanja poreske osnovice:
- Realni porezi na imovinu - Nominalni porezi na imovinu	- Periodični porezi na imovinu - Neperiodični porezi na imovinu	- Sintetički porezi na imovinu - Analitički porezi na imovinu	- Porezi na imovinu fizičkih lica - Porezi na imovinu pravnih lica	- Ad valorem porezi na imovinu - Specifični porezi na imovinu

Metode za procjenu vrijednosti imovine:

Najčešće se primjenjuje tržišna metoda, ali se ne može koristiti za procjenu svake vrste imovine

Poreske stope:

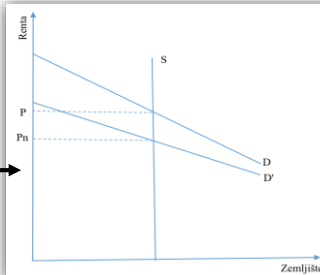
Kod poreza na imovinu se primjenjuju niske proporcionalne poreske stope, za razliku od poreza na nasljeđe i poklon

7

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – incidenca poreza na imovinu

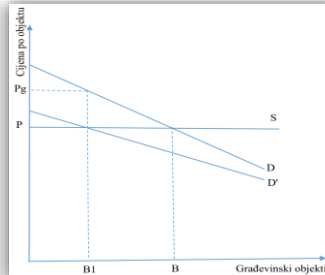
- Postavlja se pitanje raspodjele tereta poreza na imovinu
- Stoga, kada je riječ o incidenci poreza na imovinu, razlikujemo tradicionalno i ново viđenje
- Tradicionalno viđenje efekata raspodjele poreza na imovinu zavisi od toga da li je riječ o porezu na zemljište ili porezu na građevinske objekte, zbog razlike u njihovoj elastičnosti
- Za razliku od tradicionalnog pogleda na raspodjelu tereta poreza na imovinu, novi stav se posmatra kroz tri efekta:
 - ✓ opšti
 - ✓ akcizni
 - ✓ dugoročni

Raspodjela tereta poreza na zemljište



Kompletan teret oporezivanja snose vlasnici zemljišta, jer se cijena koju oni dobijaju smanjuje sa P na P_g

Raspodjela tereta poreza na građevinske objekte



Teret poreza se prevaljuje na kupce (zakupce), jer je cijena građevinskog objekta koju plaćaju kupci porasla sa P na P_g , dok je za prodavce ostala ista (na nivou P)

8

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – oporezivanje bogatstva

- Neravnomjerna distribucija bogatstva u odnosu na prihode je osnovni razlog za oporezivanje bogatstva
- Ipak, u stručnoj literaturi se temi vezanoj za oporezivanje bogatstva poklanja mala pažnja

(0,9% relativni globalni Gini koeficijent na bogatstvo, a 0,63% relativni globalni Gini koeficijent na prihode)

Poreski oblici kojima se oporezuje bogatstvo

Porezi na neto bogatstvo (primjenjuju se sporadično na neto vrijednost imovine)

Porezi na prenos bogatstva (primjenjuju se na neto vrijednost prenete oporezive imovine)

Porez na neto bogatstvo najčešće tretira neto imovinu, kao razliku između ukupne imovine, pokretne i nepokretne, (nepokretnosti, HOV, automobili, jahte, nakit i sl.) i duga po osnovu kredita za kupovinu imovine, na kraju svakog poreskog perioda

9

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – oporezivanje bogatstva

Argumenti za oporezivanje neto bogatstva

- Povećanje pravednosti poreskog sistema smanjenjem imovinske nejednakosti
- Niska distorzivnost ovog poreza

Argumenti protiv oporezivanja neto bogatstva

- Visoki troškovi prikupljanja poreza (troškovi primjene)
- Dvostruko oporezivanje

DILEME u vezi poreza na neto bogatstvo:

- ✓ Teškoće s utvrđivanjem tržišne vrijednosti porodičnih firmi;
- ✓ Izazov s utvrđivanjem vrijednosti imovine dobijene nasljeđem;
- ✓ Dileme oko tretmana pojedinca ili porodice, bračne ili vanbračne zajednice
- ✓ Primjena brojnih izuzetaka

STOPE POREZA NA NETO BOGATSTVO su najčešće progresivne i kreću se u principu u rasponu od 0% do 1%

OPOREZIVANJE BOGATSTVA U ZEMLJAMA EU se realizuje kroz:

1. porez na neto bogatstvo
2. porez na bogatstvo na odabranu imovinu

Značajan broj država EU je uveo ovaj porez, ali je dobar dio njih odustao, u primjeni je trenutno samo u Norveškoj, Španiji i Švajcarskoj

10

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – porez na nasljeđe i poklon

- Porez na nasljeđe i poklon spada u poreze na prenos imovine bez naknade, i sastavni je dio gotovo svih savremenih poreskih sistema
- Porez na nasljeđe i porez na poklon su međusobno komplementarni, jer porez na poklon predstavlja dopunu poreza na nasljeđe
- U slučaju izostanka jednog od pomenutih poreza, bio bi širom otvoren prostor za poresku evaziju, zbog čega se nasljeđe i poklon tretiraju jednim zakonom

Modaliteti poreza na nasljeđe

Porez na sticanje nasljedstva (porez na neto vrijednost nasljedstva) – zastupljeniji u praksi

Porez na davanje nasljedstva – ostavinsku masu (prije nego je ostavina podijeljena nasljednicima)

- Motivi za uvođenje poreza na nasljeđe:

1. Finansijski;
2. Socijalno-politički (redistributivni);
3. Ekonomski (mala distorzivnost);
4. Administrativni (plaća se u najpogodnije vrijeme);
5. Kontrolni (korekcija poreza na imovinu i poreza na dohodak).

- Poreske stope su najčešće progresivne, a visina nekad prelazi i 50%
- Ipak, fiskalni značaj nije posebno izražen

11

Pojam, razvoj i vrste imovinskih poreza – porez na finansijske i kapitalne transakcije

Riječ je o porezu na prenos imovine uz naknadu, koji pogađa kupoprodaju nepokretnosti, prenos HOV, prenos udjela u društvu, kao i prenos prava intelektualne svojine

U literaturi se ovi porezi nazivaju i saobraćajnim porezima, jer se realizuju na osnovu akata pravno-ekonomskog saobraćaja

Karakteristike:

- indirektan poreski oblik
- objektni poreski oblik
- analitički poreski oblik
- jednkoratan poreski oblik

Sve zemlje OECD-a, uz izuzetak svega tri, primjenjuju neki od poreza na finansijske i kapitalne transakcije

Argumenti kojima se opravdava postojanje poreza na finansijske i kapitalne transakcije

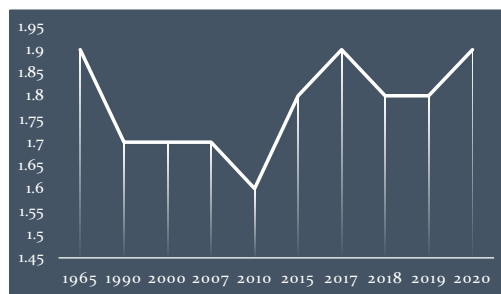
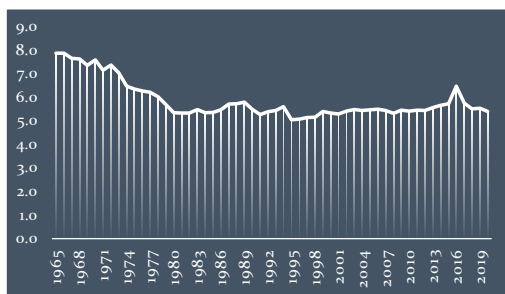
Obje ugovorne strane uvećavaju svoju imovinu

Vrsta protivusluge državi koja je izložena troškovima da bi stvorila pretpostavke za prenos i korišćenje imovine

Potreba oporezivanja dijela ekonomske snage koji je ušteden i nije tretiran drugim porezima

Finansijski značaj imovinskih poreza

- Nemaju pretjerano veliki fiskalni značaj
- Prosječan udio prihoda od imovinskih poreza u ukupnim poreskim prihodima u zemljama članicama OECD-a je u 2020. godini iznosio 5,7%, a u BDP-u 1,9%
- U Crnoj Gori je udio prihoda od poreza na imovinu u ukupnim poreskim prihodima u 2021. godini iznosio 5,3%, a u BDP-u 2%



13

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori

Sistem oporezivanja imovine u Crnoj Gori se sastoji od:

- ❖ Poreza na imovinu u statici (porez na nepokretnosti)
- ❖ Poreza na imovinu u dinamici (porez na promet nepokretnosti)

Oporezivanje nepokretnosti je regulisano:

- ❖ Zakonom o porezu na nepokretnosti
- ❖ Zakonom o porezu na promet nepokretnosti

Zbog lokalnog karaktera poreza na nepokretnost, a imajući u vidu činjenicu da opštine za svoje finansiranje pored sopstvenih, koriste i zakonom ustupljene, prihode od Egalizacionog fonda kao i prihode iz budžeta države, postoji značajan izazov u naplati ovih poreza

14

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori – porez na nepokretnosti

Predmet oporezivanja

Predmet oporezivanja su nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a u koju 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

Poreski obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti koji je upisan u katastru nepokretnosti ili drugoj evidenciji u smislu poslovnih knjiga, registara, notarskih zapisa i slično, na dan 1. januar godine za koju se utvrđuje porez

15

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori – porez na nepokretnosti

Poreska osnovica

- Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti, pod kojom se podrazumijeva vrijednost nepokretnosti na dan 1. januar godine za koju se porez na nepokretnost utvrđuje
- Kriterijumi na osnovu kojih se određuje tržišna vrijednost nepokretnosti:
 1. prosječna cijena m² nepokretnosti
 2. namjena nepokretnosti
 3. veličina nepokretnosti
 4. mjesto gdje se nepokretnost nalazi
 5. kvalitet nepokretnosti
 6. drugi elementi od uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti

Poreske stope

- Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna i iznosi od 0,25% do 1% tržišne vrijednosti nepokretnost
- Izuzetno od toga, stopa poreza na nepokretnosti iznosi:
 1. Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan od 0,3% do 1,5%;
 2. 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%;
 3. Za neizgrađeno građevinsko zemljište od 0,3% do 5%

16

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori – porez na nepokretnosti

Poreske olakšice

Postoji čitav niz poreskih olakšica koje zavise od različitih faktora, poput toga da li govorimo o mjestu stalnog boravka ili ne, da li je riječ o ugostiteljskom objektu, odnosno da li je vlasnik ili korisnik nepokretnosti upisan u registar poljoprivrednih proizvođača

Utvrđivanje i plaćanje poreza

Porez na nepokretnosti se utvrđuje rješenjem nadležnog poreskog organa jedinice lokalne samouprave, i to do 30. aprila tekuće za prethodnu godinu.

Poreski obveznik utvrđeni porez plaća u dvije jednake rate, pri čemu prva dospijeva 30. juna a druga 31. oktobra za godinu za koju se porez utvrđuje

Sistem utvrđivanja poreske obaveze po osnovu poreza na nepokretnosti za slučaj sticanja nepokretnosti zasniva se na institutu poreske prijave, a vlasnik odnosno korisnik nepokretnosti dužan da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za tu godinu

17

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori – porez na promet nepokretnosti

Predmet oporezivanja

Predmet oporezivanja ovog poreskog oblika je promet nepokretnosti, odnosno svako sticanje prava svojine na nepokretnosti u Crnoj Gori

Pod sticanjem prava svojine na nepokretnosti podrazumijeva kupoprodaja, razmjena, nasljeđivanje, poklon, unošenje i povlačenje nepokretnosti iz privrednog društva, te sticanje nepokretnosti u postupku likvidacije ili stečaja, sticanje nepokretnosti na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, kao i svi drugi načini sticanja nepokretnosti

Poreski obveznik

Obveznik poreza na promet nepokretnosti je sticalac nepokretnosti

Obveznik poreza na promet nepokretnosti je:

- svaki učesnik u razmjeni (ako je riječ o razmjeni)
- nasljednik (ako je riječ o nasljeđivanju)
- poklonoprimac (kod poklona ili drugog oblika sticanja nepokretnosti bez naknade)
- sticalac nepokretnosti (kada se nepokretnost stiće na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju)

18

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori – porez na promet nepokretnosti

Poreska osnovica

Poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku kada je nepokretnost stečena, koja se utvrđuje na osnovu isprave o sticanju nepokretnosti

Ako je cijena niža od tržišne, ili nije navedena, procjenu vrijednosti nepokretnosti, u prvom slučaju, vrši ovlašćeni službenik nadležnog poreskog organa, ili u drugom slučaju od strane vještaka

Poreske stope

Poreske stope poreza na promet nepokretnosti su progresivnog karaktera i iznose:

- do 150.000,00 eura 3%;
- preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura plus 5% na iznos preko 150.000,01 eura;
- preko 500.000,01 eura: 22.000,01 eura plus 6% na iznos preko 500.000,01 eura.

19

Oporezivanje imovine u Crnoj Gori – porez na promet nepokretnosti

Poreske oslobođenja

Poreske olakšice kod poreza na promet nepokretnosti imaju karakter oslobođenja. U tom smislu razlikujemo tri vrste oslobođenja:

- opšta oslobođenja
- oslobođenja kod unosa nepokretnosti u privredno društvo
- oslobođenja kod nasljeđivanja, poklona i u ostalim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade oslobođenja kod unosa nepokretnosti u privredno društvo

Nastanak poreske obaveze, utvrđivanje i plaćanje poreza

Obaveza koja proizilazi iz Zakona o porezu na promet nepokretnosti u principu nastaje danom zaključenja ugovora odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost

U roku od 15 dana od dana kada je nastala poreska obaveza, na jedan od načina na koji je prethodno objašnjeno, poreski obveznik je dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi koju podnosi nadležnom poreskom organu

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

Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno s podnošenjem poreske prijave

20

