



Број: 02-353/2013

Датум: 19.11. 2013 год.

943  
Зрењанински пословни круг - "ЗРЕПОК"  
Краља Александра Карађорђевића број 15/III  
23000 Зрењанин  
Матични број: 28003480  
ПИБ: 106428017  
Број текућег рачуна: 205-153256-03 ("Комерцијална банка" а.д.)  
Тел: 023 533 577  
email: office@zrepok.rs  
www.zrepok.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
Градска управа  
Одељење за финансије  
Одсек за локалну пореску администрацију

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ЗРЕЊАНИНА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПОСЛОВЕ ОПШТЕ УПРАВЕ

Примљено:		19 NOV 2013		
Орган	Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност

ПРЕДМЕТ:

## ПРИМЕДБЕ И ПРЕДЛОЗИ ЗА ЈАВНУ РАСПРАВУ

О "Нацрту Одлуке о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Зрењанина за утврђивања пореза на имовину Града Зрењанина", "Нацрту Одлуке о висини стопе пореза на имовину у Граду Зрењанину" и "Нацрту Одлуке о висини стопе амортизације за утврђивање пореза на имовину"

Поштовани,

Имамо примедбе на сва три предложена нацрта из разлога што би усвајање оваквих нацрта довело до драстичног увећања пореских обавеза како грађана тако и привреде, при чему смо имали у виду да применом новог закона о порезу на имовину укида се досадашња накнада за коришћење градског грађевинског земљишта.

Главна примедба на Нацрт Одлуке о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Зрењанина за утврђивање пореза на имовину града Зрењанина је та да зоне нису одређене на законом прописан и Нацртом прокламован начин ("у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима града Зрењанина").

Наиме, прешироко је одређена прва ("најопремљенија" = најскупља) зона за обрачун просечне цене имовине. Она обухвата досадашње БИД, екстра, I и II зону у граду (према терминологији из Одлуке о локалним комуналним таксама, односно Одлуке о одређивању накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта). На овај начин су се у "најопремљенијој", тј. најскупљој, зони нашле и улице удаљене 20-30 минута хода од центра града и главне градске

улице, од којих неке немају ни тротоаре.

Предлажемо да се из најопремљеније зоне за обрачун просечне цене имовине издвоји досадашња II градска зона, а да предложена II постане III односно да предложена III постане IV зона, а да предложена IV зона постане V.

## II

Примедбе и предлози везани за Нацрт Одлуке о висини стопе пореза на имовину у граду Зрењанину су:

1. Градска управа није израдила укупну пројекцију оптерећења пореских обвезника према предложеним нацртима одлука. Она не зна ни колико ће пореза разрезати, ни прикупити, па не стоји аргумент предлагача да ће новим обрачуном бити мање новца у буџету града од онога што се досад прикупљало накнадом за коришћење градског грађевинског земљишта и пореза на имовину. Тиме што није урадила пројекцију разреза укупног пореза на имовину по предложеним одлукама градска управа је показала да не води рачуна о законом прописаним начелима пореског поступка „...да утврђује све чињенице које су битне за доношење законите и правилне одлуке, посвећујући једнаку пажњу чињеницама које иду у прилог и на штету пореском обвезнику...“ што свакако подразумева и то да се води рачуна о оптерећењу пореских обвезника како би оно било примерено њиховим могућностима.

Нацртом су предвиђене законом дефинисане максималне дозвољене пореске стопе (осим за физичка лица са имовином мањом од 10.000.000 дин где је разрезано 0,3% од могућих 0,4%), са јединим аргументом и образложењем да неће бити довољно средстава у градској каси? На страну питање колико град нерационално троши и колико му је новца заиста потребно, поставља се питање да ли су одговорни у градској власти свесни да су на челу града у којем његови становници имају мање просечне зараде и од Републичког и од покрајинског просека?

Просечне зараде по запосленом у септембру 2013. године		
	Бруто зараде	Нето зараде
Republika Srbija	59.162,00	42.866,00
Vojvodina	57.397,00	41.566,00
Srednjobanatski okruga	53.738,00	38.942,00
Žitište	53.526,00	38.663,00
Zrenjanin	56.634,00	41.032,00
Nova Crnja	45.707,00	33.049,00
Novi Bečej	42.450,00	30.934,00
Sečanj	45.805,00	33.232,00

Просечна нето зарада по становнику у септембру 2013. године		
	У дин.	у %
Republika Srbija	10.385,00	100%
Vojvodina	9.593,00	92%
Srednjobanatski okrug	7.906,00	76%
Žitište	6.433,00	62%
Zrenjanin	9.474,00	91%
Nova Crnja	3.796,00	37%
Novi Bečej	4.749,00	46%
Sečanj	4.849,00	47%

Даље, да ли су одговорни за доношење оваквих одлука, свесни да привреда града и региона на чијем су челу бележи знатно слабије резултате и од републичког и од покрајинског просека? (Према званично доступним подацима Републичког завода за статистику, пораст индустријске производње за првих 9 месеци ове године у Србији је 6,4%, у Војводини је 5,8%, а у региону средњебанатског управног округа чије је седиште Зрењанин, свега 2,3%).

Даље, да ли су одговорни свесни да у граду Зрењанину и региону чији је он центар осим негативног природног прираштаја постоји и константни проблем одлива становника по основу миграција према развијенијим пордручјима и градовима?

Да ли су одговорни за усвајање ове одлуке свесни колико ће додатно оптеретити ионако преоптерећене пореске обвезнике?

На послетку, сматрамо и да власт која није у стању да реши основно питање снабдевања грађана и привреде са чистом и питком водом безмало 10 година, нема ни морално право да посеже за максимално дозвољеним пореским стопама према својим грађанима и предузетницима и привреди који морају да издвајају знатно више новца за куповину пијаће воде од осталих грађана у нашој земљи.

Уверени смо да ће усвајањем овако предложени одлука пореско оптерећење грађана и привреде бити знатно увећано и поред укидања накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта, а не смањено, и то из следећих разлога:

- ▲ обрачуном основе пореза на имовину на основу просечно остварене цене по м<sup>2</sup> у зони за обрачун знатно ће се ублажити последице симулирања купопродајних цена у конкретним правним пословима и повећаће се основа пореза у свакој од зона;
- ▲ укидањем корективних фактора у погледу умањења пореске основе по основу квалитета објекта и ограничењем могућности умањења пореске основе на максималних 40% обухватиће се низ објеката на које до сада није плаћан порез на имовину јер су у складу са претходним прописима сасвим или претежним делом били амортизовани или оцењени као неквалитетни па су имали знатно већа умањења пореске основе;

- ▲ наплатом пореза на пољопривредно земљиште прикупиће се приходи од имовине на коју се досад није плаћао порез на имовину;
- ▲ увођењем „фер“ (тржишне) вредност основице за обрачун пореза на имовину привредним субјеткима уместо досадашње књиговодствене у многим фирмама ће ова обавеза знатно се повећати а поставља се и озбиљно питање како у условима слабог промета некретнина уопште проценити велике пословне просторе и објекте а нарочито како то учинити за оне који немају никакву функцију а објективно имају вредност?

Због свега напред изнетог, наша процена је да ће овако усвојене одлуке знатно више оптеретити и грађане и привреду у односу на збир досадашње накнаде за коришћење градског грађевинског земљишта и пореза на имовину заједно. Мишљења смо да досадашњих око 170 милиона разреза накнаде за коришћење градско грађевинско земљиште и оријентационо исто толико на име пореза на имовину, дакле око 350 милиона на годишњем нивоу, би се усвајањем ових одлука увећало минимално за два пута.

Зато је наш предлог да се и грађанству и привреди порез на имовину наплаћује по стопи од 0,2%, а на пољопривредно земљиште 0,1%.

Да би се јасно могла сагледати суштина нових прописа, овом допису прилажемо табелу са прегледом садашњих и предложених решења и попис осталих важних законских одредби оних о изузећима и олакшицама. На законска решења, наравно, не можемо утицати; она су приказана информисања ради.

### III

Примедба на Нацрт Одлуке о висини стопе амортизације за утврђивање пореза на имовину:

Предложена је нижа стопа амортизације (0,8% по години старости објекта) од законом предвиђених максималних 1%. Овим се умањује пореска олакшица за старије објекте а добро је познато да у Зрењанину чак и потпуно новоизграђени објекти након њихове израде и пуштања у промет вреде мање од њихове грађевинске вредности што је и кључни разлог за изостанак грађевинских активности у граду (тренутно у Зрењанину нема ни једне грађевинске дизалице).

Слаб промет некретнина у Зрењанину, као и њихова ниска вредност, доказује оправданост прописивања законом предвиђене максималне стопе амортизације од 1% иако је и она превише ниска за тржишну вредност објеката у Граду Зрењанину.

На послетку, али не и мање битно, сматрамо да повећање пореских прихода градска администрација треба да тражи у проширењу круга пореских обвезника. Наиме, добро је познато да је још увек велики број пореских обвезника није обухваћен порезом на имовину, што због лоше базе података што због недовољног рада на терену порезника и коришћења савремених могућности које омогућава „ГИС“ систем. Ово би било и правичније и ефикасније увећање прихода, у односу на стално повећање постојећих пореских обвезника.

Искрено се надамо да ће ове примедбе и предлози бити уважени и да ће доносиоци овако важних одлука показати пуну свест и одговорност према својим грађанима и привреди у веома тешком времену.

У Зрењанину, 19. новембра 2013. године

Председник „Зрењанинског пословног круга“, Драган Видаковић



ZREBOK

1143

ОДЕЛЕНИЕ ЗА ПОСЛОВЕ ОБИТЕ ЗОНА

Примљено:				
19 NOV 2013				
Орган	Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност

 ZA JOKANU PORESKU  
 ADMINISTRACIJU

## УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ОБРАЧУНА ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ У ЗРЕЊАНИНУ

ОСНОВИЦА	ОБРАЧУН ПО СТАРОЈ (ВАЖЕЋОЈ) ГРАДСКОЈ ОДЛУЦИ	МАКСИМАЛНЕ СТОПЕ ОБРАЧУНА ПО НОВОМ ЗАКОНУ	ПРЕДЛОГ НОВЕ ОДЛУКЕ
Право на непокретности обвезника који води пословне књиге	0,40%	до 0,4%	0,40%
Право на земљишту обвезника који не води пословне књиге	0,30%	до 0,3%	0,30%
Право на непокретности обвезника који не води пословне књиге	1) - на пореску основицу до 10.000.000 динара - 0,30% 2) - на пореску основицу од 10.000.000 до 25.000.000 дин. - порез из подтачке 1 + 0,60% на износ преко 10.000.000 дин. 3) - на пореску основицу од 25.000.000 до 50.000.000 дин. - порез из подтачке 2 + 1,00% на износ преко 25.000.000 дин. 4) - на пореску основицу преко 50.000.000 дин - порез из подтачке 3 + 2,00% на износ преко 50.000.000 дин.	1) - на пореску основицу до 10.000.000 динара - 0,4% 2) - на пореску основицу од 10.000.000 до 25.000.000 дин. - порез из подтачке 1 + до 0,6% на износ преко 10.000.000 дин. 3) - на пореску основицу од 25.000.000 до 50.000.000 дин. - порез из подтачке 2 + до 1% на износ преко 25.000.000 дин. 4) - на пореску основицу преко 50.000.000 дин - порез из подтачке 3 + до 2% на износ преко 50.000.000 дин.	1) - на пореску основицу до 10.000.000 динара - 0,30% 2) - на пореску основицу од 10.000.000 до 25.000.000 дин. - порез из подтачке 1 + 0,60% на износ преко 10.000.000 дин. 3) - на пореску основицу од 25.000.000 до 50.000.000 дин. - порез из подтачке 2 + 1,00% на износ преко 25.000.000 дин. 4) - на пореску основицу преко 50.000.000 дин - порез из подтачке 3 + 2,00% на износ преко 50.000.000 дин.
Начин обрачуна основице	<b>Стари закон</b> <b>Основни елементи:</b> корисна површина и просечна цена квадратног метра <b>Корективни елементи:</b> локација и квалитет непокретности и други елементи који утичу на тржишну вредност непокретности <b>Просечна цена:</b> по пореској пријави, односно пословним књигама	<b>Нови закон</b> на основу: 1) корисне површине и 2) просечне цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност  <b>Просечна цена:</b> на основу најмање три трговане некретности у зони у претходној години	У складу са законом
Стопа амортизације (осим за земљиште)	2,5% годишње, разврставано по групама и различитим стопама амортизације, без максималног ограничења	до 1% годишње, применом пропорционалне методе, а највише до 40%	до 0,80% годишње, применом пропорционалне методе, а највише до 40%

**Напомене:**

1. Накнада за коришћење градског грађевинског земљишта се више неће наплаћивати.
2. Разлика није толико у пореским стопама, колико у начину обрачуна и ограничавању амортизације. На папиру ће стопе остати скоро исте, а реално пореско оптерећење ће се значајно увећати.

## ИЗУЗЕЋА И ОЛАКШИЦЕ У ПЛАЋАЊУ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ

### Пореска ослобођења

#### Члан 12.

Порез на имовину **не плаћа се** на права на непокретности из члана 2. овог закона:

- 1) у државној и другим облицима јавне својине које користе државни органи и организације и органи, организације и службе покрајинске аутономије и јединица локалне самоуправе, као и директни и индиректни корисници буџетских средстава, корисници средстава организација за обавезно социјално осигурање и други корисници јавних средстава који су укључени у систем консолидованог рачуна трезора, према прописима којима се уређује буџетски систем, односно на добра у општој употреби према прописима којима се уређују средства у својини Републике Србије;
- 2) дипломатских и конзуларних представништава страних држава, под условом реципроцитета;
- 3) у својини традиционалних цркава и верских заједница и других цркава и верских заједница регистрованих у складу са законом којим се уређује правни положај цркава и верских заједница, које су намењене и искључиво се користе за обављање богослужбене делатности;
- 4) које су од надлежног органа проглашене културним или историјским споменицима - на непокретности у целини, односно на посебне делове, који служе за ове намене;
- 5) - **брисана** -
- 6) пољопривредно и шумско земљиште које се поново приводи намени - пет година, рачунајући од почетка привођења намени;
- 7) путеве, лучке обале и лукобране, бродске преводнице, пруге, аеродромске писте, бране (водоуставе), објекте за одводњавање;
- 8) земљиште - за површину под објектом на који се порез плаћа;
- 9) склоништа људи и добара од ратних дејстава, осим ако се користе за намене по основу којих се остварује приход;
- 10) објекте обвезника пореза на доходак грађана на приходе од пољопривреде и шумарства, односно обвезника коме је пољопривреда претежна регистрована делатност, који су намењени и користе се искључиво за примарну пољопривредну производњу, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште;
- 11) објекте, односно делове објеката који у складу са прописима непосредно служе за обављање комуналних делатности;
- 12) за које је међународним уговором који је закључила Република Србија уређено да се неће плаћати порез на имовину.

Порез на имовину на територији јединице локалне самоуправе **не плаћа** обвезник кад укупна основица за све његове непокретности на тој територији не прелази износ од **400.000 динара**.

Одредбе става 1. тач. 1) до 11) и става 2. овог члана не примењују се на непокретности које се трајно дају другим лицима ради остваривања прихода.

Трајним давањем другим лицима, у смислу става 3. овог члана, сматра се свако уступање непокретности другом лицу уз накнаду, које у току 12 месеци, непрекидно или са прекидима, траје дуже од 183 дана.

Порез на имовину **не плаћа** обвезник - ималац права на непокретности из члана 2. овог закона, коју без накнаде уступи на коришћење лицу прогнаном после 1. августа 1995. године, ако прогнано лице и чланови његовог породичног домаћинства не остварују приходе, изузев прихода од земљишта које је предмет опорезивања.

Порез на имовину **не плаћа** се на права на непокретности које су у пословним књигама обвезника, у складу са прописима којима се уређују рачуноводство и ревизија, евидентирани као добра која су искључиво намењена даљој продаји.

## Порески кредити

### Члан 13.

Утврђени порез на права из члана 2. овог закона на згради или стану у којем станује обвезник умањује се за 50%, а највише 20.000 РСД.

Ако на једној згради или стану има више обвезника, право на умањење утврђеног пореза има сваки обвезник који у тој згради или стану станује, у висини сразмерној његовом уделу у праву на тој згради или стану у односу на износ за који се порез умањује, у складу са ставом 1. овог члана.

Утврђени порез на права на зграде и станове површине до 60 m<sup>2</sup>, који нису на градском грађевинском земљишту, односно на земљишту у грађевинском подручју и не дају се у закуп, а у којима станују само лица старија од 65 година, умањује се за 75%.

Домаћинством, у смислу овог закона, сматра се заједница живота, привређивања и трошења остварених прихода чланова те заједнице.