

На основу члана 167. став 3. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05 85/05, 62/06, 61/07 и 20/09),
Директор Пореске управе, доноси

УПУТСТВО О ПОСТУПКУ И НАЧИНУ УТВРЂИВАЊА ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСОЛУТНИХ ПРАВА

Овим Упутством, за потребе једнообразног поступања у организационим јединицама Пореске управе, регулише се поступак пријема и евидентирања пореске пријаве за утврђивање пореза на пренос апсолутних права и поступак и начин утврђивања пореске основице за обрачун пореза на пренос апсолутних права.

I. ПРИЈЕМ И ЕВИДЕНТИРАЊЕ ПОРЕСКИХ ПРИЈАВА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСЛУТНИХ ПРАВА

1. Обвезник пореза на пренос апсолутних права, дужан је да поднесе пореску пријаву на Обрасцу ППИ-4 – Пореска пријава за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, попуњену тачним подацима, са одговарајућом документацијом потребном за утврђивање пореске обавезе (уговор о купопродаји или другу исправу у зависности од начина стицања, оверену код надлежног суда, доказ о власништву, извод из катастра непокретности, фотокопију личних карата продавца и купца и другу документацију по налогу надлежног пореског органа).

Пријава се подноси у року од 10 дана од дана настанка пореске обавезе, надлежном пореском органу.

2. Надлежност пореског органа за пријем пореске пријаве за утврђивање пореза на пренос апсолутних права регулисана је чланом 36. став 4. – 8. Закона о порезима на имовину ("Сл. гласник РС" бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07 и 5/09 – у даљем тексту: Закон).

3. Пореска пријава као и акти државних органа о извршеном преносу апсолутних права (правоснажне судске одлуке, решења о експропријацији непокретности, оверени купопродајни уговори прослеђени од суда и др.) се примају и евидентирају у писарници надлежне организационе јединице Пореске управе на начин прописан Уредбом о канцеларијском пословању и достављају у рад одговорном руководиоцу канцеларијске контроле.

4. Одговорни руководилац канцеларијске контроле који врши распоређивање предмета у рад, организује **додатно евидентирање** примљених пореских пријава за утврђивање пореза на пренос апсолутних права као и аката државних органа о извршеном преносу апсолутних права.

Додатна евиденција треба да допринесе избегавању могућности дуплирања предмета (услед евентуалног подношења дупле пријаве за исти промет од стране продавца и купца, достављање уговора о купопродаји од стране суда поред поднете пријаве за исти промет и сл), затим одређивању приоритета у раду предмета на основу пријављене вредности и врсте апсолутних права, **поређењу вредности која је исказана у пријави са тржишном вредности истородних апсолутних права утврђених правоснажним решењима надлежног пореског органа.**

Додатна евиденција која се води у канцеларијској контроли садржи следеће податке:

- 1 редни број,
- 2 број и датум предмета под којим је заведен у писарници,
- 3 начин формирања предмета (да ли је поднета пореска пријава или је предмет формиран по службеној дужности),
- 4 име, презиме, адреса и јединствени матични број, односно назив, адреса и порески идентификациони број продавца,
- 5 име, презиме, адреса и јединствени матични број, односно назив, адреса и порески идентификациони број купца,
- 6 докуменат на основу којег је извршен пренос апсолутног права – број и датум овере уговора код надлежног суда, број и датум правоснажности пресуде или другог акта државног органа којим се врши пренос апсолутног права уз накнаду и др,
- 7 датум настанка пореске обавезе,
- 8 предмет промета (за непокретности: врста непокретности - стан, кућа, гаража, место, катастарска општина, назив насеља, улица и број, ламела, улаз, број стана, спрат, површина, за земљиште – катастарска општина, број катастарске парцеле, ближи опис места где се земљиште налази, површина, класа земљишта, култура и др),
- 9 уговорена вредност предмета промета,
- 10 име и презиме службеног лица коме је предмет дат у рад,
- 11 утврђена тржишна вредност (основица),
- 12 датум доношења решења о утврђивању пореске обавезе,
- 13 датум уручења решења странкама у поступку,
- 14 податак да ли је изјављена жалба, поступак по жалби - одбачена, одбијена, поништено првостепено решење,
- 15 датум правоснажности решења о утврђеном порезу на пренос апсолутног права,
- 16 датум уплате утврђеног пореза.

5. По пријему предмета надлежни порески орган проверава да ли је уз пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права поднета сва потребна документација.

Ако утврди да недостаје потребна документација, закључком, у складу са чланом 121. став 1. ЗПППА, налаже пореском обвезнику да достави тражену документацију, односно допуни пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права.

Ако надлежни порески орган покреће поступак за утврђивање пореза на пренос апсолутних права по службеној дужности (нпр. на основу уговора о купопродајин, правоснажне судске одлуке достављене од суда, или достављеног акта другог државног органа) позива се порески обвезник да достави пореску пријаву и податке од значаја за опорезивање, у року од пет дана од дана пријема позива.

II ПОСТУПАК И НАЧИН УТВРЂИВАЊА ПОРЕСКЕ ОСНОВИЦЕ ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСОЛУТНИХ ПРАВА

6. Основица пореза на пренос апсолутних права је уговорена цена у тренутку настанка пореске обавезе, уколико није нижа од тржишне вредности, сходно члану 27. став 1. Закона

Утврђивање пореске основице у висини уговорене цене

7. Надлежни порески орган утврђује основицу пореза на пренос апсолутних права у висини уговорене цене у случају када уговорена цена није нижа од тржишне вредности.

Утврђивање пореске основице у висини тржишне вредности

8. Уколико надлежни порески орган оцени да је уговорена цена нижа од тржишне, има право да у року од 60 дана од дана пријема пореске пријаве, поднете у складу са одредбом члана 36. став 1. Закона, односно од дана сазнања надлежног пореског органа за пренос у смислу члана 29. став 8. Закона, утврди пореску основицу у висини тржишне вредности.

Рок од 60 дана из члана 27. став 2. и 3. Закона рачуна се од дана када је надлежни порески орган примио пореску пријаву са одговарајућом документацијом потребном за утврђивање пореске обавезе.

Ако се поступак води по службеној дужности на основу добијених аката од стране суда или другог државног органа о извршеном преносу апсолутних права, рок од 60 дана се рачуна од дана када је обвезник, по позиву надлежног органа доставио пореску пријаву са свом одговарајућом документацијом за утврђивање пореске обавезе.

Оцену висине уговорене цене надлежни порески орган врши **поређењем** са подацима о тржишним вредностима истородних врста непокретности из правоснажно окончаних предмета преноса апсолутних права на непокретностима који су вршени уз накнаду, а у којима је, у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права процењена основица за утврђивање пореза на пренос апсолутних права у висини тржишне вредности, као и поређењем са прометним тржишним вредностима истородних права у време настанка пореске обавезе.

9. Утврђивање тржишне вредности непокретности врши се на један од следећих начина:

- Проценом тржишне вредности непокретности без изласка на терен,
- Проценом тржишне вредности непокретности изласком на терен

Процена тржишне вредности непокретности без изласка на терен

10. Процена тржишне вредности непокретности без изласка на терен врши се код промета уз накнаду следећих права:

- преноса права својине на стану, пословном простору, гаражи, кад се налазе у оквиру стамбених зграда,
- преноса права својине на пољопривредном и грађевинском земљишту.

11. Процена тржишне вредности стана, пословног простора, гараже без изласка на терен, врши се на основу:

- података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истог или сличног простора на тржишту, који је у истом месту, општини, зони, истом или најближем насељу, улици, згради, и који је датумски најближи моменту настанка пореске обавезе која се утврђује.

12. Процењена вредност на начин из тачке 11. овог Упутства може се изузетно умањити највише до 25%, или увећати без ограничења, зависно од следећих корективних фактора и то:

- од минус 10% до плус 10% зависно од локације (зона града, близина магистралном путу, и др.),
- од минус 15% до плус 15% зависно од године градње,
- до минус 20% за непокретност у поткровљу, испод плоче или сутерену,
- до минус 10% за спратност (вршити умањење за више спратове и то од 10 спрата па навише

- до минус 10% зависно од квалитета (вршити умањење ако порески обвезник документује да стан нема грејање или је подложен влаги),
- луксузно изграђени и опремљени објекти,
- објекти у екстра зони или елитним деловима града.

13. Процена вредности земљишта из тачке 10. став 1. алинеја 2. овог Упутства врши се на основу:

- података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истог или сличног земљишта на тржишту, (грађевинско или пољопривредно), које је у истој катастарској општини, суседној или ближеј катастарској парцели, исте или сличне културе (њива, воћњак, ливада, шума и др.) и класе (прва, друга, трећа и др.) и који је датумски најближи моменту настанка пореске обавезе која се утврђује.

Процењена вредност земљишта може се изузетно умањити највише до 10% или увећати, применом корективних фактора зависно од локације, близине саобраћајница, обезбеђене инфраструктуре, близине насељеном месту и др.

14. Вредност непокретности утврђена на начин из тачке 11, 12. и 13. овог Упутства представља тржишну вредност непокретности која је у промету.

15. Ако надлежна организациона јединица Пореске управе не располаже подацима о процењеним тржишним вредностима утврђеним правоснажним решењима надлежног пореског органа може користити податке којима располажу граничне општине са општином на којој се налази непокретност за чији промет се утврђује порез на пренос апсолутних права.

16. О утврђеној тржишној вредности непокретности која је у промету сачињава се записник о утврђивању тржишне вредности непокретности, који потписују службено лице надлежне организационе јединице Пореске управе које води поступак за утврђивања пореза на пренос апсолутних права и странке у поступку (код купопродаје и продавац и купац) којима се мора омогућити учешће у поступку.

Ако су странке (продавац и купац) уредно позване за учешће у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности која је у промету, а једна или обе странке се не одазову позиву и не оправдају свој изостанак, записник о утврђивању тржишне вредности непокретности сачињава се без присуства странака, уз констатовање наведеног и обавезно достављање странкама (и продавцу и купцу).

Процена тржишне вредности непокретности изласком на терен

17. Процена тржишне вредности непокретности изласком на терен врши се у следећим случајевима:

- када нису довољни упоредиви подаци на основу претходног промета на основу кога су донета и постала правоснажна решења код утврђивања пореза на пренос апсолутних права (куће, помоћни објекти, катастарске парцеле за које се према расположивој документацији са сигурношћу не може утврдити место и положај на коме се налазе или да ли на њима постоји објекат),
- када странка (продавац и купац) у првостепеном поступку није задовољна проценом коју је утврдио надлежни порески орган упоређивањем података из претходних промета,
- у свим случајевима у којима странка захтева увид у стање непокретности на терену,
- када је у самој пореској пријави стављена напомена да је непокретност оштећена, па је неопходно вршењем увида утврдити степен оштећења (нпр. оштећење услед поплава, пожара, одрона терена).
- када је предмет промета објекат у изградњи.

18. Процену тржишне вредности непокретности изласком на терен врши Комисија именована одлуком директора организационе јединице Пореске управе, састављена од председника и два члана.

Председник комисије је службено лице које води поступак канцеларијске контроле за утврђивање пореза на пренос апсолутних права.

За процену пољопривредног и грађевинског земљишта неопходно је да Комисија од Дирекције за грађевинско земљиште при локалној самоуправи обезбеди зоне грађевинског земљишта.

19. Пре изласка на терен Комисија предузима следеће радње:

- обавештава странке о датуму изласка на терен ради обезбеђења присуства странке у поступку,
- на прибављеном плану утврђује локацију непокретности прикупља све расположиве податке о предметној непокретности,
- обезбеђује податке о тржишној вредности утврђеној у најмање два правоснажна решења пореског органа, донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, на начин прописан у тачки 11. и 13. овог Упутства.

Након увида у непокретност Комисија сачињава записник о утврђивању тржишне вредности непокретности, који потписују сви чланови Комисије и странке у поступку, којима се мора омогућити учешће у поступку.

Утврђивање тржишне вредности непокретности изласком на терен врши се на начин прописан у II делу, тачка 11, 12. и 13. овог Упутства.

20. У случајевима промета објеката специјалне намене (школе, болнице, производни погони) објеката у изградњи са пројектованом површином од 2000м² и више, као и другим сложенијим предметима где је потребно утврђивати тржишну вредност непокретности, надлежна организациона јединица Пореске управе може ангажовати вештака одговарајуће струке да изврши процену тржишне вредности, само уз писмену сагласност директора Пореске управе или лица које он овласти.

21. У случајевима промета већих војних објеката које поред зграда и земљишта поседују и специјализоване делове – бункере, подземна складишта и слично, надлежна организациона јединица Пореске управе може затражити помоћ и ангажовање стручних лица на служби у Војсци РС и процену тржишне вредности вршити на основу одговарајуће документације и мишљења датог од стране ангажованог лица.

22. На све оно што није регулисано овим Упутством примењиваће се важећи позитивни прописи.

23. Ово Упутство ступа на снагу даном потписивања а примењиваће се од 01.марта 2010.године.

Саставни део овог Упутства је:

- примерак записника о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен и
- примерак записника о процени тржишне вредности непокретности изласком на терен.

Број 43-00192/2010-18
Београд, 16.02.2010. година

ДИРЕКТОР

Др. Драгутин Радосављевић

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...20/09) Комисија Пореске управе Филијале/Експозитуре _____ у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, сачињава

ЗАПИСНИК

О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗЛАСКОМ НА ТЕРЕН

Комисија за процену тржишне вредности непокретности у поступку утврђивања пореске основице за порез на пренос апсолутних права у предмету број _____ изашла је дана _____ године, и на лицу места, у присуству странака

(навести име и презиме странке, број идентификационог документа и ЈМБ и својство странке – продавац, купац)

утврдила следеће:

Предмет промета је:

Врста

објекта _____

место _____ КО _____ насеље _____
улица _____ бр _____ ламела _____ спрат _____
површина _____ зона _____ уписан у ЗКУЛ / Лист непокретности
бр. _____ а састоји се од

Непокретност је изграђена _____ године

врста земљишта _____

место _____ КО _____ КП бр. _____
насеље _____ улица _____ бр _____ зон
а _____ култура _____ класа _____ уписано у ЗКУЛ/ Лист непокретности
бр. _____ а састоји се од

Пренос непокретности је извршен по _____ Ов.број _____ од _____, по **уговореној цени** од _____ дин.

Непосредним увидом Комисија је утврдила да се ради о непокретности

(навести ближи опис где се непокретност налази, елементе који утичу на смањење или повећање вредности,)

Остала запажања

Комисија је на основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења			
Предмет промета			
место, КО			
улица и бр, КП			
Површина			
спрат			
година градње			
Култура, класа земљишта			
Утврђена тржишна вредност у дин / по м2			

проценила вредности непокретности у износу од _____ динара по м2, односно укупно у износу од _____ динара.

Процењена вредност је, након извршеног увида, умањена у проценту од ____%, односно увећана у проценту од _____% за корективне факторе и то _____

На основу наведеног Комисија

Утврђује тржишну вредност непокретности у износу од _____ дин/по м2

Основица пореза на пренос апсолутних права утврђује се у висини :

- тржишне вредности у износу од _____ дин/ по м2, односно у укупном износу од _____ динара, јер је уговорена цена у износу од _____ дин/ по м2, односно у укупном износу од _____ динара нижа од тржишне вредности.
- у висини уговорене цене у износу од _____ дин/по м2, односно у укупном износу од _____ динара, јер уговорена цена није нижа од тржишне вредности.

(означити начин на који је утврђена основица)

На утврђене чињенице о стању непокретности и на утврђену тржишну вредност непокретности странка

_____ ЈМБГ _____ ИМА/НЕМА

ПРИМЕДБЕ

(Име и презиме странке и потпис)

На утврђене чињенице о стању непокретности и на утврђену тржишну вредност непокретности странка

_____ ЈМБГ _____ ИМА/НЕМА ПРИМЕДБЕ

(Име и презиме странке и потпис)

КОМИСИЈА

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...20/09) службено лице Пореске управе Филијале/Експозитуре _____ у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, сачињава

**ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА
ТЕРЕН**

Службено лице Пореске управе Филијале/Експозитуре

у поступку утврђивања пореске основице за порез на пренос апсолутних права у предмету број _____ је дана _____ године, у присуству странака

(навести име и презиме странке, број идентификационог документа и ЈМБГ и својство странке – продавац, купац)

утврдило следеће:

Предмет промета је:

Врста

објекта _____

место _____ КО _____ насеље _____ улица _____

бр _____ ламела _____

спрат _____ површина _____ зона _____ уписан у ЗКУЛ / Лист

непокретности бр. _____ а састоји се од

Непокретност је изграђена _____ године

врста земљишта _____

место _____ КО _____ КП бр. _____

насеље _____ улица _____ бр _____

зона _____ култура _____ класа _____ уписано у ЗКУЛ/ Лист непокретности бр.

_____ а састоји се од

Пренос непокретности је извршен по _____ Ов.број _____ од _____ по уговореној цени од _____

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења			
Предмет промета			
место, КО			
улица и бр, КП			
Површина			
спрат			
година градње			
Култура, класа земљишта			
Утврђена тржишна вредност у дин / по м²			

процењује се вредност непокретности у износу од _____ дин/ по м², односно укупно у износу од _____ динара.

Процењена вредност је умањена у проценту од _____%, односно увећана у проценту од _____% за корективне факторе и

то _____

На основу наведеног

Утврђује се тржишна вредност непокретности у износу од _____ дин/по м²

Основица пореза на пренос апсолутних права утврђује се у висини :

- тржишне вредности у износу од _____ дин/ по м², односно у укупном износу од _____ динара, јер је уговорена цена у износу од _____ дин/ по м², односно у укупном износу од _____ динара нижа од тржишне вредности.
- у висини уговорене цене у износу од _____ дин/по м², односно у укупном износу од _____ динара, јер уговорена цена није нижа од тржишне вредности.

(означити начин на који је утврђена основица)

На утврђене чињенице о непокретности и на утврђену тржишну вредност непокретности
странка _____ ЈМБГ _____ ИМА/НЕМА
ПРИМЕДБЕ

(Име и презиме странке и потпис)

На утврђене чињенице о стању непокретности и на утврђену тржишну вредност
непокретности странка _____ ЈМБГ _____ ИМА/НЕМА ПРИМЕДБЕ

(Име и презиме странке и потпис)

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ
