

НАЦРТ

На основу члана 6. ст. 5. до 7. и члана 7а став 2. Закона о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/01, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/02 - СУС и "Сл. гласник РС", бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - УС, 47/13, 68/14 - др. закон, 95/18 и 99/2018 - УС, 86/19...118/21) и члана 40. Статута општине Жабари („Службени гласник општине Жабари“, број 1/2019, Скупштина општине Жабари), на седници одржаној дана _____ године, донела је

ОДЛУКУ

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2023. ГОДИНУ У ОПШТИНИ ЖАБАРИ

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2023. годину у општини Жабари.

Члан 2.

Зоне и најопремљенија зона на територији општине Жабари за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине општине Жабари.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра одговарајуће непокретности по зонама, за утврђивање пореза на имовину за 2023. годину, износе у динарима:

Групе непокретности	Прва зона	Друга зона	Трећа зона
Грађевинско земљиште	600,00	500,00	180,00
Пољопривредно земљиште	70,00	60,00	35,00

Шумско земљиште	35,00	35,00	30,00
Друго земљиште	---	---	---
Станови	---	---	---
Куће за становање	20.000,00	15.000,00	10.000,00
Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	---	---	---
Гараже и помоћни објекти	---	---	---

За врсте непокретности чија просечна цена квадратног метра није могла бити утврђена на основу најмање три промета одговарајуће непокретности по зонама, за обвезнике који не воде пословне књиге основица пореза на имовину одговарајуће непокретности по зонама утврђена у поступку утврђивања пореза на имовину за 2022. годину, представља и основицу пореза на имовину за 2023. годину.

Пореска основица утврђена у поступку утврђивања пореза на имовину за 2022. годину, за за пољопривредно земљиште, за одговарајућу зону, умањује се за 40% у поступку опорезивања другог земљишта за 2023. годину.

Члан 4.

За одговарајуће непокретности за које у члану 3. ове Одлуке нису утврђене просечне цене по метру квадратном, за утврђивање пореза на имовину обвезника који воде пословне књиге за 2023. годину на територији општине Жабари, користиће се просечне цене непокретности, које се налазе у најопремљенијој зони и на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину обвезника који не воде пословне књиге:

Групе непокретности	Прва зона (најопремљенија зона)
Станови	32.400
Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	25.000
Гараже и помоћни објекти	9.000

Члан 5.

Ову одлуку објавити у „Службеном гласнику општине Жабари“ и на интернет страни општине Жабари.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику општине Жабари, а примењиваће се код утврђивања пореза на имовину за 2023. годину.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЖАБАРИ

Број: _____

У _____ дана _____

ПРЕДСЕДНИК

Дејан Адамовић

Образложење

Законски основ за доношење одлуке о просечној цени квадратног метра одговарајућих непокретности у зонама произлази из:

- члана 6. став 1. тачка 2) Закона, према коме је један од елемената за утврђивање вредности непокретности - просечна цена квадратног метра (даље: просечна цена) одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност;

- члана 6. став 5. Закона, према коме просечну цену одговарајућих непокретности у зонама на територији јединице локалне самоуправе утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету уз накнаду одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. октобра 2020. године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године (тј. године која претходи години за коју се утврђује порез);

- члана 6. став 7. Закона, који уређује начин утврђивања просечне цене у зони у којој није било најмање три промета (даље: зона у којој није било промета) одговарајућих непокретности у периоду од 1. октобра 2020. до 30. септембра текуће године, за те непокретности утврђује на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности (осим у случају прописаним ставом 11. тог члана);

- члана 6. став 8. Закона, који дефинише граничне зоне;

- члана 6. ст. 9. и 10. Закона, према којима кад није утврђена просечна цена другог земљишта у зони, зато што у зони и граничним зонама није било најмање три промета уз накнаду другог земљишта, а утврђена је просечна цена пољопривредног земљишта у тој зони, вредност другог земљишта (осим експлоатационих поља) која чини основицу пореза на имовину за пореску годину утврђује се применом просечне цене пољопривредног земљишта у тој зони умањене за 40%; у том случају сматра се да је утврђивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони утврђена просечна цена другог земљишта;

- члана 6. став 11. Закона, која дефинише начин утврђивања просечних цена одговарајућих непокретности чијег промета није било у најопремљенијој, односно најнеопремљенијој зони;

- члана 6. став 12. Закона, који дефинише шта се сматра ценом оствареном у промету уз накнаду одговарајућих непокретности;

- члана 6а став 1. Закона, који уређује 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) друго земљиште;

5) станови;

6) куће за становање;

7) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;

8) гараже и помоћни објекти;

- члана 7а став 1. Закона, према коме је јединица локалне самоуправе дужна 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;

- члана 7а став 6. Закона, који уређује шта чини пореску основицу за непокретности обвезника који води пословне књиге ако јединица локалне самоуправе не објави акт којим утврђује просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра текуће године, као и акт којим утврђује зоне и најопремљеније зоне;

- члана 7а став 7. Закона, који уређује начин објављивања аката које доноси јединица локалне самоуправе.

Просечну цену квадратног метра одговарајућих непокретности у зонама у којима се налазе непокретности (као елемент за утврђивање основице пореза на имовину) утврђује јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, засебно за сваку врсту одговарајућих непокретности, у свакој зони тј. за:

- грађевинско земљиште;

- пољопривредно земљиште;

- шумско земљиште;

- друго земљиште;

- станове (независно од њихове структуре, спратности, године изградње и сл.);

- куће за становање (независно од њихове структуре, спратности, године изградње и сл.);

- пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности;

- гараже и помоћне објекте.

Одлука којом се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности (било да су утврђене на основу података о промету у зонама или у граничним зонама) доноси се и објављује се до 30. новембра сваке текуће године (што за утврђивање пореза на имовину за 2022. годину значи до 30. новембра 2021. године), на начин на који се објављују општи акти јединице локалне самоуправе, као и на њеној интернет страни.

За одговарајуће непокретности за које је у конкретној зони за коју се утврђује просечна цена квадратног метра било најмање три промета у периоду од 1. октобра 2020. године до 30. септембра 2021. године - просечна цена м² утврђује се на основу цена остварених у промету у том периоду у тој зони (тј. промет у граничним зонама се неће узимати у обзир).

Ценом оствареном у промету уз накнаду одговарајућих непокретности у зонама сматра се и накнада за пренос права својине на непокретности која је досуђена, односно одређена у судском или другом поступку, актом који је постао правоснажан у периоду од 1. октобра 2020. године до 30. септембра 2021. године.

Ако за поједине врсте одговарајућих непокретности у конкретној зони у периоду од 1. октобра 2020. године до 30. септембра 2021. године није остварено најмање три промета - просечна цена м² у тој зони утврђује се на основу просека просечних цена остварених у том периоду у промету у граничним зонама у којима је било најмање три промета тих одговарајућих непокретности. Наиме, прибављају се подаци о промету тих врста одговарајућих непокретности из граничних зона у којима је остварено најмање три промета, па се на основу просечних цена м² у тим зонама утврђује просек просечних цена тих зона. Тако добијена просечна цена м² чини просечну цену м² у зони у којој није било промета.

Граничне зоне обухватају само граничне зоне које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Утврђивање просечних цена за друго земљиште у зони: Кад у зони и граничним зонама није било најмање три промета другог земљишта али је у истој зони утврђена просечна цена пољопривредног земљишта, вредност другог земљишта која чини основицу пореза на имовину за пореску годину утврђује се применом просечне цене пољопривредног

земљишта у тој зони умањене за 40%. С обзиром на то да је ово прописано Законом, у том случају се не утврђује просечна цена другог земљишта већ се непосредно примењује Закон.

Сагласно одредби члана 7а став 2. Закона, кад ни у зонама ни у граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. октобра 2020. године до 30. септембра 2021. године, јединица локалне самоуправе дужна је да, до 30. новембра 2021. године, објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за 2021. годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не воде пословне књиге у зони која је, према одлуци надлежног органа те јединице локалне самоуправе, утврђена као најопремљенија. Према томе, ове просечне цене се објављују изузетно - само за оне врсте непокретности чијег промета, у периоду од 1. октобра 2020. до 30. септембра 2021. године, ни у зонама ни у граничним зонама није било најмање три. У том случају се објављују до 30. новембра 2021. године, само за оне врсте одговарајућих непокретности чијег промета није било.

Обрађивач:

ОДЕЉЕЊЕ ЗА БУЏЕТ И ФИНАНСИЈЕ

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Небојша Миловановић