

На основу члана 6. и члана 7а. Закона о порезима на имовину ("Службени гласник РС", број.26/2001, 45/2002, 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 47/2013 и 68/2014) и члана 37. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/08 и 143/16), Скупштина Града Ниша, на седници одржаној дана _____ 2018. године, донела је

О Д Л У К У
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА
ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА
ИМОВИНУ ЗА 2019. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НИША

Члан 1.

Овим одлуком утврђују се и објављују просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2019.годину на територији Града Ниша.

Члан 2.

На територији Града Ниша посебном одлуком су одређене следеће зоне: ПРВА, ДРУГА, ТРЕЋА, ЧЕТВРТА, ПЕТА, ШЕСТА, СЕДМА, СЕДМА А, СЕДМА Б, ОСМА и ОСМА А за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима Града Ниша, односно са радним зонама и другим садржајима у Граду, с тим да је ПРВА ЗОНА утврђена као најопремљенија у Граду.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину на територији Града Ниша, утврђују се на основу оствареног промета у периоду од 01.01.2018.године - 30.09.2018.године, у складу са чл.6. Закона о порезима на имовину, и износе:

ЗОНА	Станови	Куће за становање	Пословни простор	Гараже и гаражна места	Грађевинско земљиште	Пољопривредно земљиште	Шумско земљиште
ПРВА ЗОНА	103.481	59.392	213.041	32.440			
ДРУГА ЗОНА	90.052	59.392	176.625	20.708	12.578		
ТРЕЋА ЗОНА	90.805	57.404	140.208	19.236	12.578		
ЧЕТВРТА ЗОНА	78.998	53.576	102.911	18.133	8.207		
ПЕТА ЗОНА	71.916	49.509	64.179	16.041	5.156	153	
ШЕСТА ЗОНА	55.459	18.266	64.179	16.041	1.304	153	
СЕДМА ЗОНА	27.730	8.770	32.090	8.021	501	52	
СЕДМА А ЗОНА	13.865	4.144	16.045	4.011	358	36	
СЕДМА Б ЗОНА	6.933	4.261	16.045	2.006	146	30	
ОСМА ЗОНА	6.933	2.561	8.228	1.003	87	31	
ОСМА А ЗОНА	3.467	2.561	8.228	1.003	87	31	

Члан 4.

За непокретности у зонама у којима није било промета у периоду 01.01.2018.године – 30.09.2018.године, објављују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности на основу којих је утврђена основица пореза на имовину за 2018.годину обвезника који води пословне књиге, у складу са чл.7а став 2. Закона о порезима на имовину, и износе:

Р.бр.	Врста непокретности	Цена по 1м2
1.	Станови	104.193
2.	Куће за становање	82.032
3.	Пословни простор	203.624
4.	Гараже и гаражна места	32.828
5.	Грађевинско земљиште	9.818
6.	Пољопривредно земљиште	-
7.	Шумско земљиште	-

Члан 5.

Основица пореза на имовину за непокретности у зонама за које овом одлуком није утврђена просечна цена квадратног метра, једнака је основици пореза на имовину одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге за 2018.годину, у складу са чл.6 став 8. Закона о порезима на имовину.

Члан 6.

Ову одлука објавити у „Службеном листу Града Ниша" и на интернет страни званичне презентација Града Ниша.

Члан 7.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша", а примењиваће се од 01.01.2019.године.

Број: _____
У Нишу, _____ 2018.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Мр Раде Рајковић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I - ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у одредбама члана 6. став 5. и члана 7а Закона о порезима на имовину („Сл. гласник РС", бр. 26/01, 45/02-УС, 80/02, 80/02 – др.закон, 135/04, 61/07, 05/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/2014 – др. закон), којим је прописано да просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1.јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. Јединица локалне самоуправе дужна је 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.

У складу са чланом 37. Статута града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/08 и 143/16), доношење ове одлуке у надлежности је Скупштине Града Ниша.

II – РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Одредбама члана 6. став 1. Закона о порезима на имовину („Службени гласник Републике Србије", број 26/01, 45/02-УС, 80/02, 80/02 – др. закон, 135/04, 61/07, 05/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12–УС, 47/13 и 68/2014 – др. закон, у даљем тексту: Закон), прописано је да се вредност непокретности као основице пореза на имовину пореског обвезника који не води пословне књиге утврђује применом следећих елемената:

- 1) корисна површина;
- 2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Зоне и најопремљеније зоне на територији града Ниша за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине града Ниша, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајне повезаности са централним деловима града, односно са радним зонама и другим садржајима у граду. Наведеном одлуком одређују се следеће зоне на територији града Ниша: ПРВА, ДРУГА, ТРЕЋА, ЧЕТВРТА, ПЕТА, ШЕСТА, СЕДМА, СЕДМА А, СЕДМА Б, ОСМА и ОСМА А.

Одредбама члана 6. став 5. до 7. Закона, прописано је да просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 1. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности. Граничне зоне су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, независно од тога којој јединици локалне самоуправе припадају.

Одредбама члана 6а. Закона прописано је 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) станови;
- 5) куће за становање;
- 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 7) гараже и гаражна места.

Одредбама члана 7. став 2. Закона, прописано је да основицу пореза на имовину обвезника који води пословне књиге, а који непокретности у својим пословним књигама не исказује по методу фер вредности у складу са међународним рачуноводственим стандардима, односно међународним стандардима финансијског извештавања, чини:

- 1) за неизграђено земљиште – вредност земљишта;
- 2) за остале непокретности – вредност објекта увећану за вредност припадајућег земљишта.

Одредбама члана 7. став 3. Закона прописано је да вредност непокретности из става 2. овог члана порески обвезник утврђује проценом према елементима из члана 6. став 1. Овог закона.

Одредбама члана 7а став 1. Закона прописано је да је јединица локалне самоуправе дужна да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама у складу са чланом 6. ст. 5. и 6. овог закона до 30. новембра текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти. Према ставу 7. истог члана јединица локалне самоуправе дужна је да овај акт објави и на својој интернет страни.

Сагласно напред наведеним законским одредбама, Градска управа Града Ниша –Секретаријат за локалну пореску администрацију, на основу прибављених података о ценама оствареним у промету одговарајућих непокретности у периоду од 01. јануара до 30. септембра 2018.године, припремио износ просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2019.годину на територији града Ниша, појединачно по зонама и групама непокретности разврстаним за сврху утврђивања основице пореза на имовину.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) под грађевинским земљиштем подразумева се земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објекта, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. У пракси се јавља велики број случајева да се грађевинско земљиште или његов део и даље искључиво користи за пољопривредну производњу. Како се често ради о великим површинама овог земљишта, утврђивањем пореза на имовину као грађевинског земљишта добијају се непримерено високи износи пореза на имовину за наведено коришћење земљишта. С тим у вези је седма зона која је обухватала велику површину сеоског подручја јединице локалне самоуправе подељена на три зоне, како би се и просечне цене за утврђивање пореза на имовину разликовале у случајевима када су парцеле у подручју села од парцела које се налазе ван подручја села. Из истог разлога је и осма зона, која обухвата део ван граница грађевинског подручја, подељена на две зоне и то: зона села и зона вен села.

У циљу појашњења неких предложених решења приказујемо у наставку пројекцију обрачунатог пореза за 2019.годину за поједине врсте непокретности које се у евиденцији локалне пореске администрације налазе у највећем броју:

1. За стан у трећој зони (Булевар Немањина) стар 20 године, површине 60м² у коме станује порески обвезник, порез ће износити 8.715,00 динара;

2. За стан у петој зони (Горњоматејевачка) стар 5 година, површине 60м² у коме станује порески обвезник, порез ће износити 7.148,00 динара;
3. За кућу у четвртој зони (Његошева) стара 30 година површине 100м² у којој станује порески обвезник, порез ће износити 7.126,00 динара;
4. За кућу шестој зони (Насеље 9. мај) стара 10 година површине 100м² у којој станује порески обвезник, порез ће износити 2.941,00 динара;
5. Кућа у осмој зони (село Островица) стара 40 година површине 60м² у којој станује порески обвезник, у 2018.години биће испод лимита за опорезивање;
6. За пословни простор у првој зони (Обреновићева) стар 30 година, површине 50м², порез ће износити 28.335,00 динара.
7. За пословни простор у четвртој зони (Византијски булевар – од Рода центра према Булевару медијана) стар 30 година површине 50м², порез ће износити 13.687,00 динара.
8. За гаражу у првој зони (Вожда Карађорђа/Наде Томић) стару 30 година, површине 12м², порез ће износити 1.035,00 динара
9. Гаража у четвртој зони (Књажевачка) стара 30 година, површине 12м², биће испод лимита за опорезивање;
10. За грађевинско земљиште у шестој зони (Насеље Брзи брод, 9. Мај) површине 10 ари, порез ће износити 3.260,00 динара
11. За грађевинско земљиште у седмој зони (Трупале) површине 10 ари, порез ће износити 1.252,00 динара
12. За пољопривредно земљиште у седмој зони (Чокот) површине 10 ари, порез ће износити 130,00 динара
13. За пољопривредно земљиште у осмој зони (Чукљеник) површине 10 ари, порез ће износити 77,00 динара
14. За шумско земљиште порез ће остати исти, тј. за 10 ари у седмој и осмој зони порез ће износити 22,50 динара

III - ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. Одлуке прописано је да се овом одлуком утврђују просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Ниша за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину.

У члану 2. Одлуке наведено је да су на територији Града Ниша одређене зоне и најопремљеније зоне за утврђивање пореза на имовину на основу посебне одлуке.

У члану 3. Одлуке утврђене су просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Ниша за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину, појединачно по зонама и групама непокретности.

У члану 4. Одлуке одређено је да за непокретности у зонама у којима није било промета у периоду 01.01.2018.године - 30.09.2018.године, објављују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности на основу којих је утврђена основица пореза на имовину за 2018.годину обвезника који не води пословне књиге, у складу са чл.7а став 2. Закона о порезима на имовину.

У члану 5. Одлуке одређен је начин објављивања.

У члану 6. Одлуке предвиђено је да Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша, а да се примењује од 1. јануара 2019.године.

IV – АНАЛИЗА ЕФЕКТА

За спровођење Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Ниша за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину није потребно ангажовање средстава из буџета Града Ниша.

Процена финансијских ефеката на име прихода од пореза на имовину у 2019.години, урађена на бази укупног броја пореских обвезника у 2018.години од 100.000 и на основу броја непокретности који се налазе у бази Секретаријата за локалну пореску администрацију, износи 1.300.000.000 динара. Напомињемо да је финансијски ефекат обрачунат на бази просечних цена и пресечне старости објеката и да је реално очекивати веће финансијске ефекте на бази повећања броја пореских обвезника по основу пописа непокретности на терену у оквиру Пројекта реформе пореза на имовину.

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЛОКАЛНУ ПОРЕСКУ АДМИНИСТРАЦИЈУ

 СЕКРЕТАР

Нина Илић