На основу члана 6. став 5 и 6. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“ бр. 26/01, 42/02-одлука СУС, 80/02, 80/02- др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-одлука УС РС, 47/13, 68/14-др. закон, 95/18, 99/18-одлука УС РС и 86/19) и члана 33. став 1. тачка 6. Статута општине Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац“ бр. 2/2019),

Скупштина општине Аранђеловац, на седници одржаној \_\_\_\_.2020. године, донела је

О Д Л У К У

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ КВАДРАТНОГ МЕТРА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ЗОНАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ ЗА ПОРЕСКУ 2021. ГОДИНУ

Члан 1.

Овом Одлуком, сагласно Закону о порезима на имовину, одређују се просечне цене квадратног метра непокретности за сваку од зона посебно, а ради одређивања вредности непокретности у поступку утврђивања пореза на имовину пореским обвезницима који не воде пословне књиге за пореску 2021. годину.

Члан 2.

Утврђује се просечна цена квадратног метра непокретности по зонама на територији општине Аранђеловац, и то:

1. **ЗОНА 1**-најопремљенија зона

|  |  |
| --- | --- |
| **Врста непокретности** | **Цена по квадратном метру непокретности у динарима** |
| Грађевинско земљиште | **5.500,00** |
| Пољопривредно земљиште | **80,00** |
| Шумско земљиште | **100,00** |
| Станови | **85.000,00** |
| Куће за становање | **50.000,00** |
| Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | **100.000,00** |
| Гараже и гаражна места | **22.000,00** |

1. **ЗОНА 2**

|  |  |
| --- | --- |
| **Врста непокретности** | **Цена по квадратном метру непокретности у динарима** |
| Грађевинско земљиште | **2.600,00** |
| Пољопривредно земљиште | **80,00** |
| Шумско земљиште | **100,00** |
| Станови | **72.000,00** |
| Куће за становање | **42.000,00** |
| Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | **50.000,00** |
| Гараже и гаражна места | **20.000,00** |

1. **ЗОНА 3**

|  |  |
| --- | --- |
| **Врста непокретности** | **Цена по квадратном метру непокретности у динарима** |
| Грађевинско земљиште | **1.700,00** |
| Пољопривредно земљиште | **80,00** |
| Шумско земљиште | **100,00** |
| Станови | **53.000,00** |
| Куће за становање | **31.000,00** |
| Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | **30.000,00** |
| Гараже и гаражна места | **8.000,00** |

1. **ЗОНА 4**

|  |  |
| --- | --- |
| **Врста непокретности** | **Цена по квадратном метру непокретности у динарима** |
| Грађевинско земљиште | **500,00** |
| Пољопривредно земљиште | **80,00** |
| Шумско земљиште | **100,00** |
| Станови | **53.000,00** |
| Куће за становање | **24.000,00** |
| Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | **30.000,00** |
| Гараже и гаражна места | **4.000,00** |

1. **ЗОНА 5**

|  |  |
| --- | --- |
| **Врста непокретности** | **Цена по квадратном метру непокретности у динарима** |
| Грађевинско земљиште | **100,00** |
| Пољопривредно земљиште | **40,00** |
| Шумско земљиште | **50,00** |
| Станови | **53.000,00** |
| Куће за становање | **18.000,00** |
| Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | **30.000,00** |
| Гараже и гаражна места | **4.000,00** |

Члан 3.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Аранђеловац“, а примењиваће се од 01.01.2021. године.

Одлука ће се објавити и на званичној интернет презентацији општине Аранђеловац.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

Број: 06-\_\_\_\_/2020-01-2 од \_\_\_\_.2020.год.

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ

Десанка Миланов

Образложење

Правни основ за доношење Одлуке садржан је у члану 6. ставу 5. Закона о порезима на имовину, 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, док је ставом 6. истог члана прописано да се 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 и у члану 33. став 1. тачка 6. Статута општине Аранђеловац, којим је прописано да Скупштина општине доноси прописе и друге опште акте.

Цене квадратног метра непокретности по зонама добијени су од Републичке пореске управе-филијала Аранђеловац, које је филијала утврдила у поступку наплате пореза на пренос апсолутних права и оне су уграђене у текст Одлуке.

Почев од 01.01.2014. године у методологији обрачуна пореза множи се цена м2 са површином објекта уз напомену да је Закон дао могућност општинама да могу донети ако желе Одлуку о амортизацији, (што је општина Аранђеловац учинила) и у том случају добијену вредност умањује за проценат амортизације.На тако добијену основицу примењује се пореска стопа.

Посебно напомињемо да су у одређеним зонама у којима није било промета некретнина односно у којима није било најмање три промета некретнина цене преузете из прве суседне зоне у којима је било најмање три промета непокретности.

Према подацима са којима располаже Одељење за пореске послове цене квадратног метра по зонама добијене од Пореске управе Филијала Аранђеловац су:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| зона | стан | кућа | гаража | пословни простор | грађ. земљиште | пољоп. земљиште | шумско земљиште |
| 1. | 85.000,00 | 50.000,00 | 22.000,00 | 100.000,00 | 5.500,00 | - | - |
| 2. | 72.000,00 | 42.000,00 | 20.000,00 | 50.000,00 | 2.600,00 | - | - |
| 3. | 53.000,00 | 31.000,00 | 8.000,00 | 30.000,00 | 1.700,00 | - | - |
| 4. | - | 24.000,00 | 4.000,00 | - | 500,00 | 80,00 | 100,00 |
| 5. | - | 18.000,00 | - | - | 100,00 | 40,00 | 50,00 |

Како се из приложене табеле може видети промета пољопривредног и шумског земљишта било је само у 4 и 5 зони па је стога сагласно Закону о порезима на имовину цена од 100 дин по м2 за шумско земљиште преузета прво у трећој зони, па потом у другој и првој.

Промета пољопривредног земљишта је било такође само у 5 и 4 зони па је стога по истој аналогији цена земљишта из 4 преузета у 3, 2 и 1 зони.

Овде напомињемо да закон инсистира да се у свакој зони утврди цена метра квадратног сваке непокретности која је предмет опорезивања па је се стога и у првој и у другој зони нашла цена пољопривредног и шумског земљишта иако де факто таквог земљишта нема.

Промет грађевинског земљишта било је у свих пет зона и подаци су преузети за сваку зону посебно.

Код пословног простора промета није било у 4 и 5 зони па је стога цена квадратног метра из треће зоне преузето у четврту а потом и у пету зону.

Промета гаража није било у петој зони,тако да је цена из четврте преузета у пету зону.

Промета кућа било је у свим зонама.

Промета станова није било у четвртој и петој зони па стога је било потребно исте преузети из треће у четврту, а потом и у пету зону.

Поредећи цене са ценама из 2020. године видимо да је дошло до промене цене станова у свакој зони – повећана цена, кућа у 1, 2, 3 зони-повећана, гаража у другој зони је дошло до смањења цене, цена пословног простора у првој зони је повећана, грађевинско земљиште у 2, 3, 4 зони-повећана цена, пољопривредно у 1, 2, 3, 4 зони повећана цена а у 5 смањена.

Предлагач:

Општинско веће

Стручна обрада:

Одељење за пореске послове