

Обрачун трошкова ефеката новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности и Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину¹

Сажетак:

Ради обрачуна уштеда остварених усвајањем новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности, извршено је мапирање најзначајнијих процедура које спроводи Служба за катастар непокретности. У питању су: **(1) купопродаја – пренос власништва на непокретности** (купац правно лице/предузетник), **(2) купопродаја – пренос власништва на непокретности** (купац физичко лице), **(3) упис хипотеке** (хипотекарни дужник правно лице), **(4) упис хипотеке** (хипотекарни дужник физичко лице) и **(5) оставински поступак**.

Применом Модела трошкова усклађивања са прописима (*compliance cost model*) **обрачунате су остварене уштеде као и потенцијалне уштеде** (након додатног поједностављења предметних процедура). Уштеде су обрачунате **на годишњем нивоу, а такође су обрачунате и дисконтоване уштеде за период од четири године**.

У предметним процедурама, укупан апроксимиран број поднетих захтева Служби за катастар непокретности на годишњем нивоу износи 144.522 захтева. Највећи број захтева забележен је у поступку купопродаје где је купац физичко лице (75.500 захтева на годишњем нивоу).

- **На годишњем нивоу, укупне збирне уштеде остварене поједностављењем предметних процедура износе 2.727.484 EUR.**
- **На годишњем нивоу, наставак реформи и поједностављења поступака донео би додатних 3.774.536 EUR уштеда.**
- Највеће годишње уштеде остварене су у поступку купопродаје где је купац физичко лице **-1,6 милиона евра на годишњем нивоу**. У овом поступку, **потенцијалне уштеде на годишњем нивоу износе чак 5,04 милиона евра** (уз претпоставку истог годишњег броја поступака). Другим речима, **додатним поједностављењем овог поступка, могуће је остварити додатне уштеде у износу од 3,4 милиона евра** у овом поступку.
- **Обрачунате остварене уштеде за период од четири године превазилазе износ од 10 милиона евра**, што показује значај спроведене реформе и смањење оптерећења којем су пре реформе били изложени грађани и привреда.

¹ Аутори извештаја: Радуловић, Б., Савић, М., Пејкић, Д.

- **Наставак реформи и поједностављења предметних поступака донео би додатних 14 милиона евра уштеда у периоду од четири године.**

Ради обрачуна уштеда које могу бити остварене ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину, извршено је мапирање корака кроз које пролазе подносиоци пореске пријаве за утврђивање пореза на имовину у периоду пре и након ступања на снагу предметног закона. Анализиране су следеће ситуације: **(1) Подношење пореске пријаве за утврђивање пореза на имовину на основу купопродаје – преноса власништва на непокретности** (купац правно лице или предузетник),² **(2) Подношење пореске пријаве за утврђивање пореза на имовину на основу купопродаје – преноса власништва на непокретности** (купац физичко лице) и **(3) Подношење пореске пријаве за утврђивање пореза на имовину на основу стицања непокретности кроз оставински поступак.**

Применом Модела трошкова усклађивања са прописима уштеде су обрачунате како на годишњем нивоу, тако и за период од четири године.

Укупан апроксимиран број поднетих пореских пријава за утврђивање пореза на имовину на годишњем нивоу износи 113.434 захтева. Подаци о учесталости поднетих захтева за упис права својине у Служби за катастар непокретности на основу купопродаје (купац физичко лице) и стицања непокретности у оставинском поступку коришћени су као *апроксимација* за број поднетих пореских пријава за утврђивање пореза на имовину.

- Остварене уштеде произлазе из чињенице да обвезник пореза више није у обавези да сам поднесе пореску пријаву већ исту подноси јавни бележник у име обвезника. Такође, обрасци које странка попуњава су у овом случају знатно поједностављени.
- **Распон укупних уштеда које могу бити остварене у једногодишњем периоду након примене Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину јесте 253.234 – 506.468 EUR.**
- **Обрачунате остварене уштеде за период од четири године у распону су од преко 900 хиљада евра до преко 1.8 милиона евра, што показује значај спроведене реформе и смањење оптерећења којем су пре реформе били изложени грађани и привреда.**

² Будући да због недостатка података није могуће извршити диференцијацију учесталости захтева на правна лица, предузетнике који воде пословне књиге као и предузетнике које не воде пословне књиге, као и претпоставку да предузетници који не воде пословне књиге имају занемарљив удео у укупном броју захтева, за овај специфичан модалитет није могуће обрачунати уштеде.

1. Обрачун трошкова ефеката новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности

Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени Гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 и 31/2019), који је ступио на снагу 8.6.2018. године, уређују се правила поступка уписа у катастар непокретности и катастар водова у њиховом одржавању, предмет и врсте уписа у том поступку и правила поступка издавања извода из наведених регистара, као и друга питања од значаја за одржавање катастра непокретности и катастра водова. Законом је прописана обавеза јавних бележника, јавних извршитеља, органа управе и других органа и организација да исправе које представљају правни основ за упис у катастру непокретности, сами достављају Служби за катастар непокретности (СКН) ради уписа одређених права или спровођења одређених промена.

Ступањем на снагу измена Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - веродостојно тумачење, 113/2017 - други закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. закон), престају да важе одредбе чл. 59-61, 65, 66, 73-826, 121-137, 145, 173. и члана 185. ст 2-4. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 - УС, 96/15, 47/17 - аутентично тумачење и 113/17 - др. закон).

Ради обрачуна ефеката односно уштеда које су остварене усвајањем и применом новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности, извршено је мапирање свих корака кроз које пролазе подносиоци захтева у одређеним поступцима пред Службом за катастар непокретности (СКН). Након тога је уподобљен и примењен Модел трошкова усклађивања са прописима (compliance cost model) - скраћено МТУП. Циљ примене МТУП је обрачун регулаторних трошкова које прописи стварају привреди и физичким лицима као и обрачун смањења регулаторних трошкова.

Ради процене ефеката и уштеда остварених новим законом, одабрано је пет типова најзначајнијих поступака и процедура које спроводи СКН. У питању су:

- (1) Купопродаја (пренос власништва на непокретности) где је купац правно лице или предузетник;
- (2) Купопродаја (пренос власништва на непокретности) где је купац физичко лице;
- (3) Упис хипотеке где је хипотекарни дужник правно лице;
- (4) Упис хипотеке где је хипотекарни дужник физичко лице;
- (5) Оставински поступак

Приликом мапирања корака кроз које пролазе подносиоци захтева у овим процедурама, пре и након подношења захтева и документације СКН, посматрана су три временска периода, односно пописани су кораци за три временска периода:

- (1) Период пре ступања на снагу новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности (претходно стање);
- (2) Период након ступања на снагу новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности (тренутно стање);
- (3) Период након имплементације додатних типова поједностављења предметних процедура (будуће стање).

Коришћење МТУП омогућило је обрачун ефеката (уштеда) усвајања новог закона који уређује поступак уписа у Катастар непокретности. Коришћење МТУП такође је омогућило израду *ex post* анализе имплементације додатних поједностављења процедура и ефеката поједностављења на привреду и физичка лица. Другим речима, извршена је и процена ефеката и уштеда које стварају потенцијални будући предлози за побољшање ових процедура које спроводи СКН.

МТУП је заснован на прикупљању података и квантификацији трошкова, те представља веродостојан модел насупрот приступима који су у већој мери засновани на квалитативној оцени ефеката промене прописа. Примена МТУП модела омогућава и подразумева и обрачун примене прописа на дужи временски период.

Приликом мапирања пописани су:

- кораци кроз које странка пролази у предметним процедурама,
- документа које странка прибавља,
- цена прибављања односно израде докумената неопходних за спровођење процедуре као и
- времена (у сатима, и данима - тамо где је примењиво) неопходног за сваки од пописаних корака.

Приликом обрачуна трошкова, уштеда и потенцијалних будућих уштеда коришћени су:

- подаци Министарства правде о укупном броју поднетих захтева у свакој од предметних процедура из базе ПроНеп;
- подаци прибављени спровођењем полуструктурираних интервјуа са запосленима у јавнобележничким канцеларијама;
- подаци прибављени спровођењем полуструктурираних интервјуа са пружаоцима правних и адвокатских услуга;
- статистички подаци Републичког завода за статистику и Народне банке Србије (просечне зараде, средњи девизни курс, и други релевантни подаци потребни за обрачун трошкова и уштеда).

За сваки од наведених поступака обрачунати су укупни директни (финансијски) трошкови поступка на годишњем нивоу као и трошкови појединачног подносиоца захтева (трошкови по једном захтеву), за сваки од наведена три периода. Такође су обрачунате уштеде остварене ступањем на снагу новог закона који регулише поступак уписа у Катастру непокретности, као и потенцијалне уштеде које могу настати у будућем периоду након додатног поједностављења предметних процедура. Уштеде су обрачунате како на годишњем нивоу, тако и за период од четири године уз примену одговарајуће дисконтне стопе. С обзиром да на основу података базе ПроНеп није доступан податак за једну календарску годину, већ за период од шеснаест месеци који обухвата део 2018. и део 2019. године, укупан број поступака на годишњем нивоу апроксимиран је на основу просечног месечног број поступака.

Табела 1- Број поступака према типу

	Број поступака у периоду од 01.07.2018.-31.10.2019.	Апроксимирани годишњи број поступака
Купопродаја (пренос власништва на непокретности) - Правно лице или предузетник купац	7633	5725
Купопродаја (пренос власништва на непокретности) - Физичко лице купац	100667	75500
Упис хипотеке - правно лице или предузетник	11489	8617
Упис хипотеке - физичко лице	22328	16746
Оставински поступак - Физичко лице	50578	37934

Приликом обрачуна трошкова и уштеда претпостављено је да ће се у наредном периоду на годишњем нивоу спроводити исти број поступака. Поред тога коришћене су друге поједностављујуће претпоставке за које сматрамо да не утичу битно на приказане уштеде (нпр. Уколико се хипотека заснива због купопродаје, уколико хипотекарни дужник има брачног друга, брачни друг поред давања сагласности на заснивање хипотеке даје сагласност и на купопродају непокретности. Претпостављено је да се изјаве дају у 50% случајева).

ОБРАЧУНАТЕ УШТЕДЕ

У табели 2 приказани су процењени трошкови предметних пет процедура по подносиоце захтева у периоду од годину дана.

Табела 2 - Обрачун трошкова и уштеда

Поступак	Период обрачуна	Процењени трошкови	Годишња уштеда недисконттовани износ)	Обрачун уштеда за период од 4 година (дисконттован износ у односу на почетну годину)
Купопродаја (пренос власништва на непокретности) - Правно лице или предузетник купац	2018	2.837.431 €		
	остварено 2019	2.528.608 €	308.823 €	1.147.926 €
	потенцијално	2.394.379 €	443.052 €	1.646.869 €
Купопродаја (пренос власништва на непокретности) - Физичко лице купац	2018	33.699.103 €		
	остварено 2019	32.063.937 €	1.635.166 €	6.078.072 €
	потенцијално	28.658.588 €	5.040.515 €	18.736.089 €
Упис хипотеке - правно лице или предузетник	2018	10.802.310 €		
	остварено 2019	10.464.031 €	338.279 €	1.257.417 €
	потенцијално	10.408.549 €	393.761 €	1.463.648 €
Упис хипотеке - физичко лице	2018	13.748.330 €		
	остварено 2019	13.402.104 €	346.226 €	1.286.956 €
	потенцијално	13.242.980 €	505.350 €	1.878.436 €
Оставински поступак - Физичко лице	2018	1.865.880 €		
	остварено 2019	1.766.891 €	98.989 €	367.952 €
	потенцијално	1.746.539 €	119.342 €	443.604 €

Купопродаја (правно лице или предузетник купац)

Уштеде остварене у поступку купопродаје непокретности (где је купац правно лице или предузетник) остварене су будући да након ступања на снагу закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности:

- 1) **Више није неопходно да странке прибављају нити да јавном бележнику достављају Извод из Агенције за привредне регистре приликом овере уговора о купопродаји.**
- 2) **Такође, купац непокретности односно подносилац захтева за промену имаоца права на непокретности више не доставља СКН Захтев и документацију за упис промене носиоца права својине на непокретности.**
- 3) **Купац такође оверава један уговор о купопродаји мање него раније, будући да јавни бележник прослеђује СКН документацију неопходну за промену имаоца права на непокретности.**

Наведене активности су се спроводиле пре новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности.

Процењени трошкови купопродаје где је правно лице или предузетник купац у једногодишњем периоду након примене новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастар непокретности износе 2.528.608 EUR, док би према претходно важећим прописима (пре реформе) ови трошкови износили 2.837.431 EUR. Стога, **недисконтована уштеда остварена у овом поступку износи 308.823 EUR.**

Уколико буду имплементирана додатна поједностављења ове процедуре, односно:

- 4) **Уколико странке престану да прибављају односно достављају јавном бележнику Извод из Листа непокретности приликом овере уговора о купопродаји.**
- 5) **Уколико странке потенцијално не морају да прибављају и достављају јавном бележнику исправе које доказују континуитет у власништву.**

уштеде које могу бити остварене у односу на претходно важеће прописе (прописе пре усвајања новог закона који уређује поступак уписа у Катастар непокретности) **износиле би 443.052 EUR, што представља додатну уштеду од 134.229 EUR у односу на уштеде које су већ остварене након почетка примене новог закона.**

Купопродаја (физичко лице купац)

Уштеде остварене у поступку купопродаје непокретности (где је купац физичко лице) остварене су будући да након ступања на снагу закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности:

- 1) **Купац непокретности односно подносилац захтева за промену имаоца права на непокретности више не доставља СКН Захтев и документацију за упис промене носиоца права својине на непокретности.**
- 2) **Купац такође оверава један уговор о купопродаји мање него раније, будући да јавни бележник прослеђује СКН документацију неопходну за промену имаоца права на непокретности.**

Наведене активности су се спроводиле пре новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности.

Процењени трошкови купопродаје где је физичко лице купац у једногодишњем периоду након примене новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастар непокретности износе 32.063.937 EUR, док би према претходно важећим прописима (пре реформе) ови трошкови износили 33.699.103 EUR. Стога, **недисконтована уштеда остварена у овом поступку износи 1.635.166 EUR.**

Уколико буду имплементирана додатна поједностављења ове процедуре, односно:

- 3) Уколико странке престану да прибављају односно достављају јавном бележнику Извод из Листа непокретности приликом овере уговора о купопродаји.
- 4) Уколико странке потенцијално не морају да прибављају и достављају јавном бележнику исправе које доказују континуитет у власништву.
- 5) Уколико се пореске пријаве подnose путем јавног бележника као и уколико се образац пореске пријаве поједностави, те да у том случају купац има могућност да овери још један примерак мање уговора о купопродаји.

уштеде које могу бити остварене у односу на претходно важеће прописе (прописе пре усвајања новог закона који уређује поступак уписа у Катастар непокретности) износиле би 5.040.515 EUR, што представља додатну уштеду од 3.405.349 EUR у односу на уштеде које су већ остварене након почетка примене новог закона.

Упис хипотеке (хипотекарни дужник правно лице или предузетник)

Уштеде остварене у поступку уписа хипотеке (где је хипотекарни дужник правно лице или предузетник) остварене су будући да након ступања на снагу закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности:

- 1) Више није неопходно да странка прибавља нити да јавном бележнику доставља Извод из Агенције за привредне регистре приликом овере заложне изјаве.
- 2) Хипотекарни дужник односно лице ангажовано од стране банке више не доставља СКН Захтев и документацију за упис хипотеке.
- 3) Такође се оверава једна заложна изјава мање него раније, будући да јавни бележник прослеђује СКН документацију неопходну за упис хипотеке.

Наведене активности су се спроводиле пре новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности.

Процењени трошкови где је правно лице или предузетник хипотекарни дужник у једногодишњем периоду након примене новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастар непокретности износе 10.464.031 EUR, док би према претходно важећим прописима (пре реформе) ови трошкови износили 10.802.310 EUR. Стога, **недисконтована уштеда остварена у овом поступку износи 338.279 EUR.**

Уколико буду имплементирана додатна поједностављења ове процедуре, односно:

4) Уколико странке потенцијално не морају да прибављају и достављају јавном бележнику исправе које доказују континуитет у власништву.

уштеде које могу бити остварене у односу на претходно важеће прописе (прописе пре усвајања новог закона који уређује поступак уписа у Катастар непокретности) износиле би 393.761 EUR, што представља додатну уштеду од 55.482 EUR у односу на уштеде које су већ остварене након почетка примене новог закона.

Упис хипотеке (хипотекарни дужник физичко лице)

Уштеде остварене у поступку уписа хипотеке (где је хипотекарни дужник физичко лице) остварене су будући да након ступања на снагу закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности:

- 1) **Наследник више не мора да подноси документацију зарад стављања клаузуле правноснажности и извршности на решење о наслеђивању.**
- 2) **Наследник више не мора да оверава копију решења о наслеђивању ради достављања у СКН.**
- 3) **Наследник више не мора да подноси захтев СКН-у ради уписа права из решења о наслеђивању будући да јавни бележник прослеђује документацију неопходну за упис СКН-у.**

Наведене активности су се спроводиле пре новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности.

Процењени трошкови где је правно лице или предузетник хипотекарни дужник у једногодишњем периоду након примене новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастар непокретности износе 13.402.104 EUR, док би према претходно важећим прописима (пре реформе) ови трошкови износили 13.748.330 EUR. Стога, **недисконтована уштеда остварена у овом поступку износи 346.226 EUR.**

Уколико буду имплементирана додатна поједностављења ове процедуре, односно:

4) Уколико странке потенцијално не морају да прибављају и достављају јавном бележнику исправе које доказују континуитет у власништву.

уштеде које могу бити остварене у односу на претходно важеће прописе (прописе пре усвајања новог закона који уређује поступак уписа у Катастар непокретности) износиле би 505.350 EUR, што представља додатну уштеду од 159.124 EUR у односу на уштеде које су већ остварене након почетка примене новог закона.

Оставински поступак

Уштеде остварене у поступку уписа промене имаоца права својине по основу решења о наслеђивању остварене су будући да након ступања на снагу закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности:

- 1) **Хипотекарни дужник односно лице ангажовано од стране банке више не доставља СКН Захтев и документацију за упис хипотеке.**
- 2) **Такође се оверава једна заложна изјава мање него раније, будући да јавни бележник прослеђује СКН документацију неопходну за упис хипотеке.**

Наведене активности су се спроводиле пре новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастру непокретности.

Процењени трошкови где је правно лице или предузетник хипотекарни дужник у једногодишњем периоду након примене новог закона којим је уређен поступак уписа у Катастар непокретности износе 1.766.891 EUR, док би према претходно важећим прописима (пре реформе) ови трошкови износили 1.865.880 EUR. Стога, **недисконтована уштеда остварена у овом поступку износи 98.989 EUR.**

Уколико буду имплементирана додатна поједностављења ове процедуре, односно:

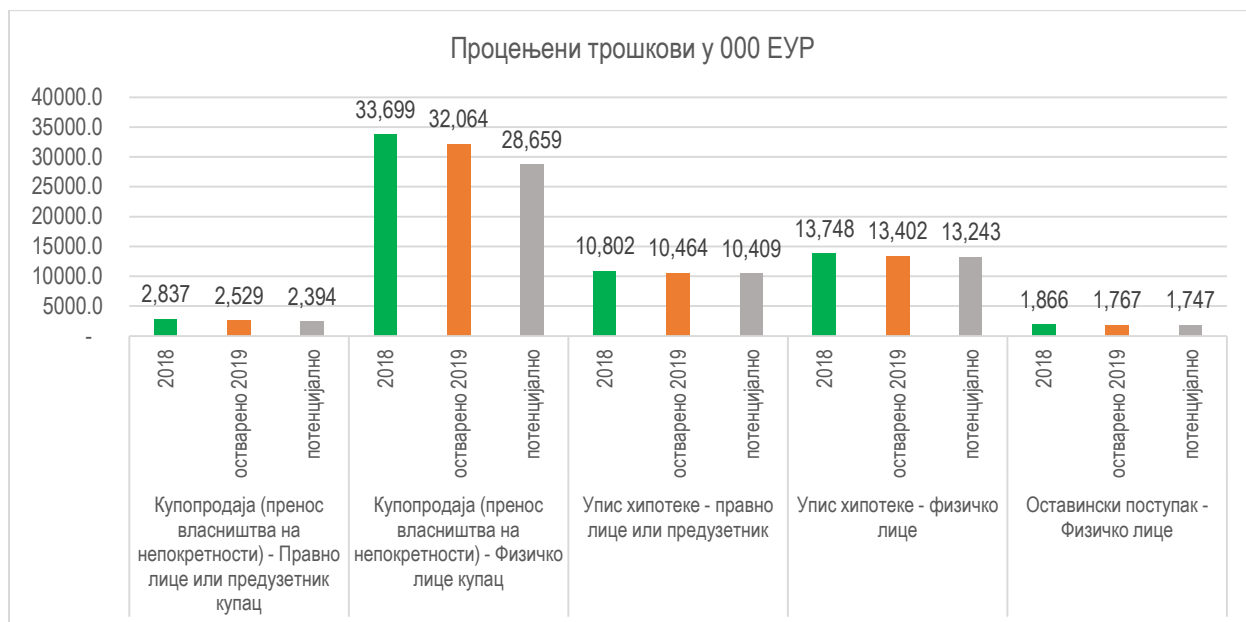
- 3) **Уколико се пореске пријаве подносе путем јавног бележника као и уколико се образац пореске пријаве поједностави,**

уштеде које могу бити остварене у односу на претходно важеће прописе (прописе пре усвајања новог закона који уређује поступак уписа у Катастар непокретности) износиле би 119.342 EUR, што представља **додатну уштеду од 20.352 EUR у односу на уштеде које су већ остварене након почетка примене новог закона.**

Укупне уштеде остварене поједностављењем предметних пет поступка у периоду након примене новог закона који регулише поступак уписа у Катастар непокретности јесу 2.727.484 EUR. Имплементацијом горе наведених додатних поједностављења ове уштеде би биле повећане за износ од 3.774.536 EUR.

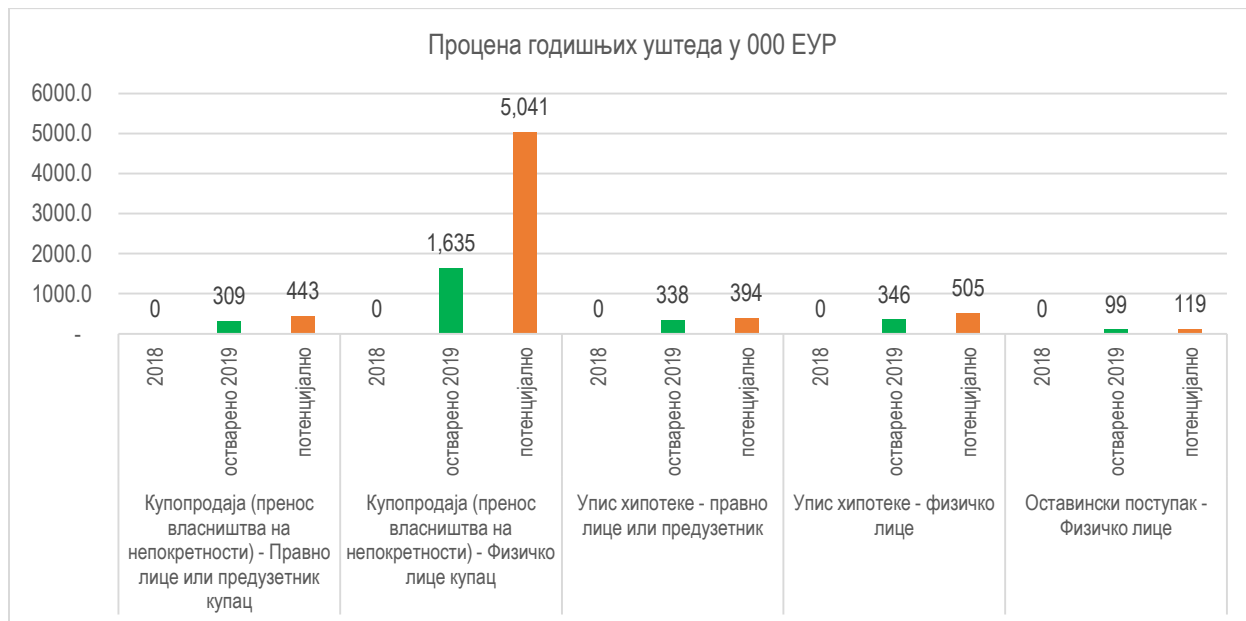
Графикони 1 и 2 приказују процењене годишње трошкове и уштеде према типу поступка. Највеће годишње уштеде остварене су у купопродајама у којима је купац физичко лице -1,6 милиона евра на годишњем нивоу. Ипак, у овом поступку остварене уштеде су значајно мање од потенцијалних уштеда које износе чак 5,04 милиона евра на годишњем нивоу (уз претпоставку истог годишњег броја поступака). Другим речима, могуће је остварити додатне уштеде у износу од 3,4 милиона евра у овом поступку.

Графикон 1- Процењени годишњи трошкови према типу поступка

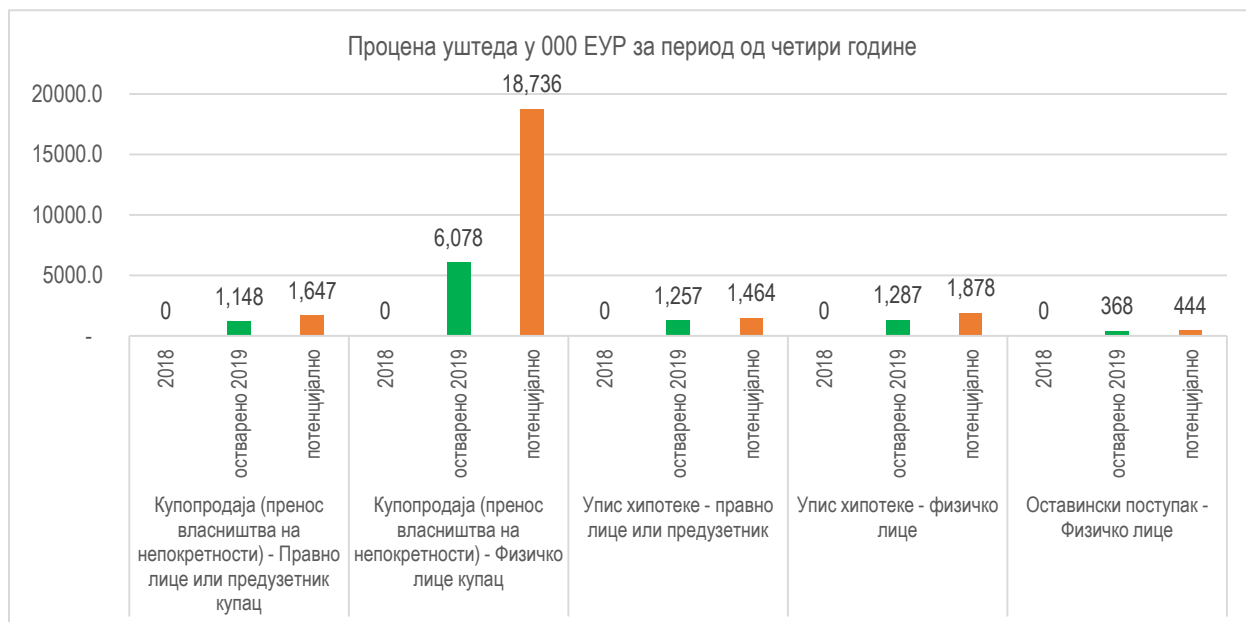


У случају других поступака, потенцијалне уштеде постоје, али је њихов обим значајно мањи. Обрачунате остварене уштеде за период од четири године превазилазе износ од 10 милиона евра, што показује значај спроведене реформе и смањење оптерећења којем су пре реформе били изложени грађани и привреда. Наставак реформи и поједностављења поступака донео би потенцијалне уштеде у укупном износу око 24 милиона евра. Другим речима, додатна поједностављења и имплементација реформи донела би још 14 милиона евра уштеда у периоду од четири године.

Графикон 2 - Процена годишњих уштеда



Графикон 3 - Процена уштеда за период од четири године



Анекс

Матрице обрачуна МТУП за поступке и радне табеле.

2. Обрачун трошкова ефеката Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину

Обавеза плаћања пореза на имовину је предвиђена Законом о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/2001, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/2002 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 80/2002, 80/2002 - др. закон, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - одлука УС, 47/2013, 68/2014 - др. закон, 95/2018, 99/2018 - одлука УС и 86/2019 – у даљем тексту: ЗПИ). Овај порез, за разлику од друга два пореза која су прописана овим законом (порез на пренос апсолутних права и порез на наслеђе и поклон), а који представљају порез на одређене трансакције, представља порез који се плаћа за укупну имовину која подлеже опорезивању одређеног лица. У складу са наведеним, за разлику од наведених пореских облика који доспевају само приликом преноса одређених права, порез на имовину доспева у редовним временским интервалима и односи се на сва имовинска права која су предмет опорезивања порезом на имовину, све док обавеза плаћања не престане на неки од законом предвиђених начина нпр. пропашћу ствари.

Према члану 4. ЗПИ постоје две категорије обвезника пореза на имовину:

1. обвезник пореза на имовину који не води пословне књиге,
2. обвезник који води пословне књиге.

За ове две категорије обвезника прописани су различити начини утврђивања пореза на имовину. У складу са чланом 33. ЗПИ, порески обвезник који води пословне књиге утврђује порез на имовину самоопорезивањем, а пореском обвезнику који не води пословне књиге порез се утврђује решењем.

Без обзира на његову различиту суштину, рок за пореску пријаву пореза на имовину се углавном везивао за настанак пореске обавезе, који се углавном поклапа са роком са пријаву пореза на пренос апсолутних права и пореза на наслеђе и поклон. Разлог - пореска обавеза код пореза на имовину почиње од тренутка прибављања одређеног опорезивог имовинског права. Према члану 10. став 1. ЗПИ, обавеза по основу пореза на имовину настаје најранијим од следећих дана:

1. даном стицања права на које се порез на имовину плаћа,
2. даном успостављања државине кад се порез плаћа на државину,
3. даном почетка коришћења,
4. даном оспособљавања,
5. даном издавања употребне дозволе, односно
6. даном омогућавања коришћења имовине на други начин.

Ставом 7. истог члана је прописано да, кад је основ стицања правни посао, за сврху опорезивања порезом на имовину, даном стицања права сматра се **дан закључења правног посла**, осим неких изузетака (као код стицања будуће ствари).

Међутим, **Законом о изменама и допунама Закона о порезима на имовину** ("Сл. гласник РС", бр. 86/2019 – у даљем тексту: ЗИДЗИП) **уведена је значајна промена. Укинута је обавеза пријављивања пореза на имовину за обвезнике који не воде пословне књиге, и то за порез на имовину по основу исправе коју је саставио, оверио или потврдио јавни бележник** (у даљем тексту: извршење радње), **односно правоснажне одлуке коју је јавни бележник донео у вршењу законом поверених јавних овлашћења.**

- **Обвезник пореза на имовину који не води пословне књиге пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину за непокретност за коју та обавеза настане или престане по основу исправе или одлуке јавног бележника, подноси само преко јавног бележника (чл 33б. и чл. 33в. ЗИП, чл. 9. ЗИДЗИП).**
- **Обвезници који воде пословне књиге порез утврђују самоопорезивањем и пореске пријаве подnose електронским путем преко портала Јединственог информационог система локалних пореских администрација.³**

За пореске обвезнике који воде пословне књиге, обавеза подношења пореске пријаве настаје у року од 30 дана за имовину за коју настане пореска обавеза, рачунајући од дана настанка пореске обавезе, односно од дана када је јавни бележник саставио, оверио или потврдио исправу, односно правоснажне одлуке коју је јавни бележник донео у вршењу законом поверених јавних овлашћења, а на основу које је стечено право које се опорезује порезом на имовину.

Ради обрачуна ефеката односно уштеда које могу бити остварене применом Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину такође је извршено мапирање корака кроз које пролазе подносиоци пореске пријаве за утврђивање пореза на имовину. Након тога је уподобљен и примењен МТУП. Ради процене ефеката и уштеда остварених Законом о изменама и допунама Закона о порезима на имовину анализирани су следеће ситуације:

- (1) Плаћање пореза на имовину на основу купопродаје (пренос власништва на непокретности) где је купац правно лице или предузетник;
- (2) Плаћање пореза на имовину на основу купопродаје (пренос власништва на непокретности) где је купац физичко лице;

³ Нацрт Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину, 2019, 5.

(3) Плаћање пореза на имовину на основу стицања непокретности кроз оставински поступак.

Приликом мапирања корака кроз које пролазе подносиоци захтева, пре и након подношења захтева и документације, неопходно је диференцирати период пре 01. јануара 2020. године (тренутно и претходно стање) и период након тог датума – период након ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину (будуће стање).

Коришћење МТУП омогућило је обрачун ефеката (уштеда) које ће бити остварене применом Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину.

Приликом мапирања пописани су:

- кораци кроз које странка пролази у предметним процедурама,
- времена (у сатима, и данима - тамо где је примењиво) које је неопходно за сваки од пописаних корака.

Приликом обрачуна трошкова и будућих уштеда коришћени су:

- подаци Министарства правде о укупном броју поднетих захтева за упис права својине у Служби за катастар непокретности у свакој од предметних ситуација, из базе ПроНеп; **Подаци о учесталости ових захтева коришћени су као апроксимација за број поднетих пореских пријава за утврђивање пореза на имовину;**
- подаци прибављени спровођењем полуструктурираних интервјуа са запосленима у јавнобележничким канцеларијама;
- подаци прибављени спровођењем полуструктурираних интервјуа са пружаоцима правних и адвокатских услуга;
- статистички подаци Републичког завода за статистику и Народне банке Србије (просечне зараде, средњи девизни курс, и други релевантни подаци потребни за обрачун трошкова и уштеда).

За сваки од наведених поступака обрачунати су укупни директни (финансијски) трошкови поступка на годишњем нивоу као и трошкови појединачног подносиоца захтева (трошкови по једном захтеву). Такође су обрачунате уштеде које ће бити остварене након ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину. Уштеде су обрачунате како на годишњем нивоу, тако и за период од четири године уз примену одговарајуће дисконтне стопе. С обзиром да на основу података базе ПроНеп није доступан податак за једну календарску годину, већ за период од шеснаест месеци који обухвата део 2018. и део 2019. године, укупан број поднетих пореских пријава за утврђивање пореза на имовину на годишњем нивоу апроксимиран је на основу просечног месечног број поступака.

Табела 3 - Број поступака према типу

	Број поступака у периоду од 01.07.2018.- 31.10.2019.	Апроксимирани годишњи број поступака
Купопродаја (пренос власништва на непокретности) - Правно лице или предузетник купац – апроксимација за поднет број пореских пријава по овом основу	7633	5725
Купопродаја (пренос власништва на непокретности) - Физичко лице купац - апроксимација за поднет број пореских пријава по овом основу	100667	75500
Оставински поступак - Физичко лице - апроксимација за поднет број пореских пријава по овом основу	50578	37934

Приликом обрачуна трошкова и уштеда претпостављено је да ће се у наредном периоду на годишњем нивоу спроводити исти број поступака.

С обзиром да је тешко проценити прецизно временске уштеде, за потребе обрачуна дате су горње и доње границе. Дати распони су наведени за сваки од извршених обрачуна.

ОБРАЧУНАТЕ УШТЕДЕ

У табели 4 приказани су процењени трошкови предметне три процедуре по подносиоце захтева у периоду од годину дана.

Табела 4 - Обрачун трошкова и уштеда

Поступак	Период обрачуна	Процењени трошкови	Годишња уштеда недисконтовани износ)	Обрачун уштеда период од 4 година (дисконтван износ у односу на почетну годину)
Порез на имовину - Купопродаја - Правно лице или предузетник	2018	73.722 €		
	остварено 2020	73.722 €	- €	- €
Порез на имовину - Купопродаја - Физичко лице купац	2018	972.231 €		
	остварено 2020	486.116 € - 729.174 €	243.058 € - 486.116 €	903-470 € - 1.806.940 €
Порез на имовину - Оставински поступак	2018	40.705 €		
	остварено 2020	20.352 € - 30.529 €	10.176 € - 20.352 €	37.826 € - 75.652 €

Порез на имовину - Купопродаја (правно лице или предузетник купац)

Већина обвезника из ове групе обвезника (сва правна лица као и предузетници који воде пословне књиге) спада у категорију обвезника која води пословне књиге и зато је Законом о порезима на имовину у члану 33. став 4. прописано да: "обвезник пореза на имовину који води пословне књиге порез на имовину утврђује самоопорезивањем." Према Нацрту Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину: "Прецизира се да **пореску пријаву за утврђивање пореза на имовину за непокретност за коју та обавеза настане или престане по основу исправе или одлуке јавног бележника, преко јавног бележника може поднети само обвезник пореза на имовину који не води пословне књиге** (из разлога што обвезници који воде пословне књиге порез утврђују самоопорезивањем и пореске пријаве подносе електронским путем преко портала Јединственог информационог система локалних пореских администрација)." У складу са наведеним **за ову категорију обвезника није дошло до промене у начину подношења пореских пријава у односу на ранији систем.**

С обзиром на начин на који су дефинисани порески обвезници пореза на имовину, донекле је проблематично утврдити круг лица на који се односе поједине одредбе Закона о порезима на имовину, што је нарочито тачно у погледу предузетника. Предузетници се могу налазити у две категорије обвезника (они који воде и они који не воде пословне књиге). Извесно је да правна лица свакако спадају у круг лица која воде пословне књиге.

Лица која воде пословне књиге порез на имовину утврђују самоопорезивањем, а само подношење пријаве се врши електронски почев од 01.01.2019. године. За ова лица је искључена могућност да порез на имовину подносе преко јавног бележника у складу са Нацртом предлога Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину.

Будући да због недостатка података није могуће извршити диференцијацију учесталости захтева на правна лица, предузетнике који воде пословне књиге као и предузетнике које не воде пословне књиге, као и претпоставку да предузетници који не воде пословне књиге имају занемарљив удео у укупном броју захтева, за овај специфичан модалитет није могуће обрачунати уштеде.

Процењени трошкови подношења пореске пријаве за порез на имовину где је физичко лице купац непокретности према тренутно важећим прописима (пре реформе) износе 73.722 EUR.

Порез на имовину - Купопродаја (физичко лице купац)

За лица која не воде пословне књиге (пре свега физичка лица), порез на имовину утврђује се решењем Управе јавних прихода на основу пореске пријаве. У складу са системом који ступа на снагу од 01.01.2020. године, за ова лица не постоји обавеза пријављивања пореза на имовину, већ се пријава врши искључиво преко јавног бележника.

Уштеде остварене у поступку подношења пореске пријаве за порез на имовину по основу купопродаје непокретности (где је купац физичко лице) биће остварене будући да након ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину:

- 1) **Купац непокретности односно обвезник пореза на имовину више не доставља Управи јавних прихода Захтев и документацију за утврђивање његове пореске обавезе односно доношење Решења о порезу на имовину. Пореске пријаве се сада подносе путем јавног бележника. Такође, образац пореске пријаве је у овом случају поједностављен.**

Процењени трошкови подношења пореске пријаве за порез на имовину где је физичко лице купац непокретности у једногодишњем периоду након примене новог закона износе 972.231 EUR, док би према тренутно важећим прописима (пре реформе) распон ових трошкова износио 486.116 – 729.174 EUR. Стога, распон недисконтованих уштеда које могу бити остварене износи 243.058 - 486.116 EUR. Распон дисконтованих уштеда у четворогодишњем периоду (уз претпоставку истог броја поднетих пореских пријава) износио би 903.470 - 1.806.940 EUR.

Порез на имовину - Оставински поступак

Уштеде остварене у поступку подношења пореске пријаве за порез на имовину по основу стицања права својине на непокретности путем оставинског поступка биће остварене будући да након ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину:

- 1) **Наследник односно обвезник пореза на имовину више не доставља Управи јавних прихода Захтев и документацију за утврђивање његове пореске обавезе односно доношење Решења о порезу на имовину. Пореске пријаве се сада подносе путем јавног бележника. Такође, образац пореске пријаве је у овом случају поједностављен.**

Процењени трошкови подношења пореске пријаве за порез на имовину која је стечена по основу оставинског поступка у једногодишњем периоду након примене новог закона износе 40.705 EUR, док би према тренутно важећим прописима (пре реформе) распон ових трошкова износио 20.352 – 30.529 EUR. Стога, распон недисконтованих уштеда које могу бити остварене износи 10.176 - 20.352

EUR. Распон дисконтованих уштеда у четворогодишњем периоду (уз претпоставку истог броја поднетих пореских пријава) износио би 37.826 - 75.652 EUR.

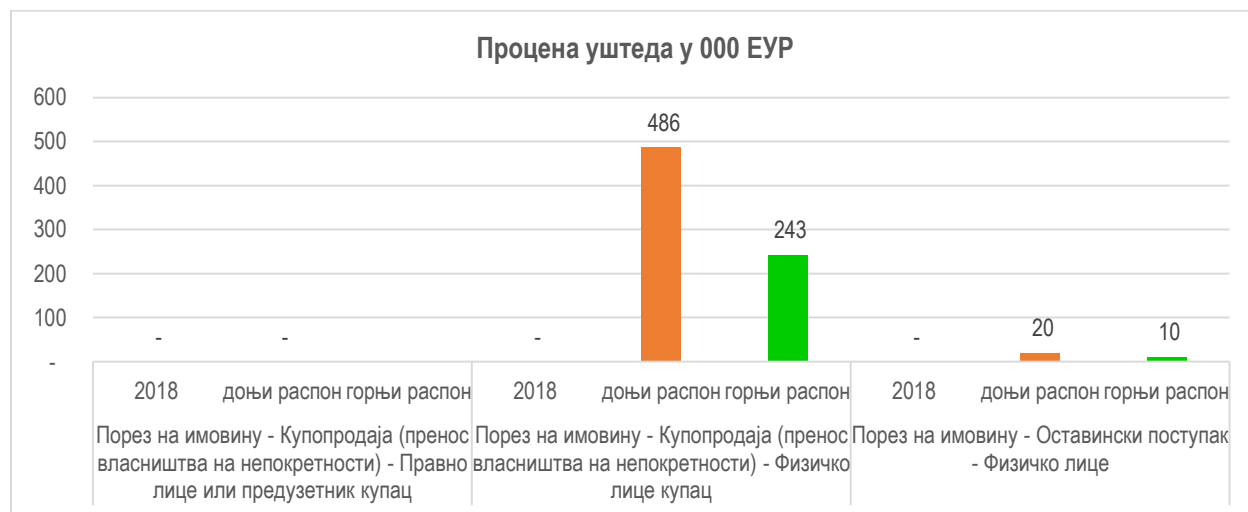
Графикон 4 даје преглед процењених годишњих трошкова према типу поступка.

Графикон 4- Процењени годишњи трошкови према типу поступка



Распон укупних уштеда које могу бити остварене у једногодишњем периоду након примене Закона о изменама и допунама Закона о порезима на имовину јесте 253.234 – 506.468 EUR.

Графикон 5 - Процена годишњих уштеда



Обрачунате остварене уштеде за период од четири године у распону су од преко 900 хиљада евра до преко 1.8 милиона евра, што показује значај спроведене реформе и смањење оптерећења којем су пре реформе били изложени грађани и привреда.

Графикон 6 - Процена уштеда за период од четири године



Анекс

Матрице обрачуна МТУП за поступке и радне табеле.