



**NALED**

Savez za imovinu i investicije  
Property and Investment Alliance

# ANALIZA POSTUPKA PRIJAVE POREZA NA IMOVINU PREKO JAVNIH BELEŽNIKA

## SADRŽAJ

UVOD .....	1
Član 33b Zakona o porezima na imovinu .....	2
NAJČEŠĆI PROBLEMI U PRIMENI ČLANA 33B.....	3
Zaključci i preporuke .....	7
Unapređenje IT sistema .....	8
Normativne izmene .....	8

## UVOD

Analiza utvrđivanja poreza na imovinu shodno članu 33b Zakona o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 26/2001, "Sl. list SRJ", br. 42/2002 - odluka US i "Sl. glasnik RS", br. 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - odluka US, 47/2013, 68/2014 - dr. zakon, 95/2018, 99/2018 - odluka US i 86/2019) opisuje delovanje javnih beležnika i nadležnih organa lokalne poreske administracije za potrebe prijave poreza u postupku prometa nepokretnosti. Analiza sadrži opis zakonske odredbe člana 33b i objedinjuje sve praktične probleme koji se pojavljuju u primeni. Cilj analize je da identifikuje postojeće nedostatke i pruži konkretne preporuke za unapređenje komunikacije između javnih beležnika i predstavnika lokalnih poreskih administracija. U analizi će se koristiti sledeće skraćenice:

- ⇒ LPA (lokalna poreska administracija)
- ⇒ PU (Poreska uprava)
- ⇒ JB (javni beležnici)
- ⇒ JLS (jedinica lokalne samouprave)
- ⇒ RGZ (Republički geodetski zavod)
- ⇒ E-šalter (elektronski šalter)
- ⇒ SMO (Servisna magistrala organa)



## ČLAN 33B ZAKONA O POREZIMA NA IMOVINU

**Poreska prijava za utvrđivanje poreza na imovinu ne podnosi se kad obvezniku koji ne vodi poslovne knjige, po osnovu isprave koju je sastavio, overio ili potvrdio javni beležnik** (u daljem tekstu: izvršenje radnje), odnosno pravosnažne odluke koju je javni beležnik doneo u vršenju zakonom poverenih javnih ovlašćenja, poreska obaveza nastaje ili prestaje danom izvršenja radnje, odnosno danom pravosnažnosti odluke.

Javni beležnik dužan je da ispravu iz stava 1. ovog člana **u roku od 24 sata od trenutka izvršenja radnje**, odnosno pravosnažnu odluku koju je doneo u okviru zakonom poverenih javnih ovlašćenja u roku od 24 sata od dana pravosnažnosti, po službenoj dužnosti, učini dostupnom, odnosno dostavi kroz elektronski šalter putem kojeg se dostavljaju isprave i razmenjuju podaci u postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar vodova RGZ-u, odnosno **preko e-šaltera i SMO nadležnom organu jedinice lokalne samouprave**.

Javni beležnik **dužan je da uz ispravu**, odnosno odluku iz stava 1. ovog člana, na način i u rokovima iz stava 2. ovog člana, **dostavi i podatke iz izjašnjenja obveznika koji ne vodi poslovne knjige** a tiču se:

- 1) prava na **poresko oslobođenje** po osnovu čl. 12. do 12b ovog zakona, odnosno na **poreski kredit** po osnovu člana 13. ovog zakona;
- 2) da li je zemljište na kojem obveznik stiče pravo iz člana 2. stav 1. ovog zakona granično sa zemljištem na kome je obveznik imalac prava, tako da je njihova **ukupna površina preko 10 ari**, odnosno da li je prestankom prava na delu zemljišta tom obvezniku površina preostalog dela zemljišta tog obveznika do 10 ari;
- 3) **korisne površine nepokretnosti** koja je predmet oporezivanja;
- 4) **godine u kojoj je izvršena izgradnja, odnosno poslednja rekonstrukcija objekta**.

Dakle, obaveza javnog beležnika je da uz ispravu, odnosno odluku, u roku od 24h da dostavi preko sistema e-šalter:

- ✓ dokaze od značaja za utvrđivanje poreske obaveze, odnosno za ostvarivanje prava na poresko oslobođenje ili poreski kredit, koje mu je dostavio obveznik koji ne vodi poslovne knjige do izvršenja radnje, odnosno do pravosnažnosti odluke (informacije usmerene ka poreskim organima);
- ✓ podatke o ispravi koju je sastavio, overio ili potvrdio javni beležnik, odnosno o pravosnažnoj odluci koju je doneo u vršenju zakonom poverenih javnih ovlašćenja i o nepokretnosti koja je predmet oporezivanja (informacije potrebne RGZ-u).

Danom isteka roka u kome je javni beležnik bio dužan da pusti potrebne informacije kroz e-šalter, smatraće se da je nadležni organ jedinice lokalne samouprave saznao za nastanak, odnosno prestanak poreske obaveze koji se vrši po osnovu isprave ili odluke, kao i da je primio podatke sa dokazima za utvrđivanje poreske obaveze.

Kad obveznik koji ne vodi poslovne knjige javnom beležniku **nije dostavio izjašnjenje** popunjeno svim tačkama ovog dokumenta ovog člana ili kad nije dostavio sve dokaze od značaja za utvrđivanje poreske obaveze, odnosno za ostvarivanje prava na poresko oslobođenje, odnosno na poreski kredit, koje nadležni organ jedinice lokalne samouprave ne može pribaviti razmenom podataka između državnih organa preko SMO, **obveznik je dužan da**



**podatke, odnosno dokaze dostavi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave u roku od 30 dana od dana izvršene radnje pred javnim beležnikom, pravosnažnosti njegove odluke, kao i po zahtevu tog organa u ostavljenom roku u poreskom postupku.**

Ako obveznik koji ne vodi poslovne knjige u propisanom, odnosno ostavljenom roku ne dostavi podatke, **smatraće se da njima ne raspolaže**, pa se poreska obaveza utvrđuje na osnovu podataka i dokaza kojima **raspolaže nadležni organ jedinice lokalne samouprave**.

Izuzetno, lice kome po osnovu nasleđa nepokretnosti, za koju **ne postoje podaci u katastru nepokretnosti i katastru vodova**, nastane obaveza po osnovu poreza na imovinu kao obvezniku koji ne vodi poslovne knjige, **dužno je da podnese lično poresku prijavu** za utvrđivanje poreza na imovinu ili danom pravosnažnosti odluke po osnovu koje je nasleđe ostvareno, **preko javnog beležnika koji je doneo tu odluku u vršenju zakonom poverenih javnih ovlašćenja ili nadležnom organu jedinice lokalne samouprave u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti odluke**.

Javni beležnik dužan je da primljenu poresku prijavu, **popunjenu i potpisanu od strane obveznika**, sa pravosnažnom odlukom koju je doneo u vršenju zakonom poverenih javnih ovlašćenja i dokazima od značaja za utvrđivanje poreske obaveze koje mu je obveznik predao do dana pravosnažnosti te odluke, u roku od 24 sata od dana pravosnažnosti, po službenoj dužnosti.

Danom predaje poreske prijave javnom beležniku, smatraće se da je obveznik koji ne vodi poslovne knjige poresku prijavu predao neposredno nadležnom organu jedinice lokalne samouprave.

## NAJČEŠĆI PROBLEMI U PRIMENI ČLANA 33B

Na inicijativu Javnobeležničke komore Srbije, Savez za imovinu i investicije u avgustu 2020. godine pokrenuo je istraživanje o postupku prijave poreza preko JB u cilju eventualnih unapredjenja sistema komunikacije između javnih beležnika i poreskih organa.

Polazna pretpostavka za ovo istraživanje bila je tvrdnja Javnobeležničke komore Srbije da ne postoji ustanovljen način za dostavljanje povratnih informacije o statusu prijave poreza koja je izvršena preko JB što strankama stvara neizvesnost da je prijava izvršena kako treba. Naime, sistem za prijavu poreza preko javnih beležnika u postupcima prometa nepokretnosti nije omogućavao povratne informacije javnom beležniku, na osnovu kojih bi mogao da indentifikuje dokumente koje su poreski organi zaprimili preko e-šaltera, u koje vreme i pod kojim brojem je otvoren poreski predmet, što je kod stranaka stvaralo izvesnu pravnu nesigurnost.

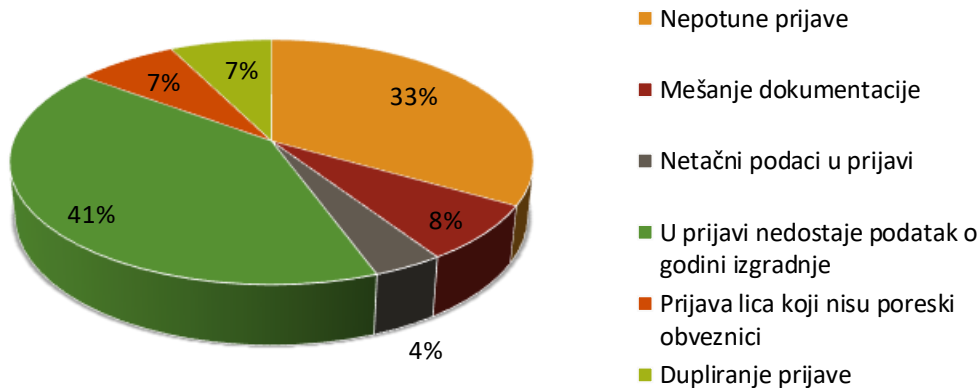
U cilju dobijanje sveobuhvatne slike o načinu funkcionisanja komunikacije na relaciji javni beležnik -poreski organi, Savez za imovinu i investicije je sproveo anketu sa predstavnicima LPA o procesu prijave poreza i načina dostavljanja podatka iz izjašnjenja obveznika sa sledećim pitanjima:

1. Na koji način nadležni poreski organ povrdjuje javnom beležniku prijem dokumentacije?



2. Da li postoji problem sa strane LPA u pogledu komunikacije sa beležnicima?
3. Kako bi ta komunikacija mogla dodatno da se unapredi sa strankama, LPA i javnim beležnicima olakša postupanje?

## Grafikon mapiranih problema za LPA



Najveća prepreka u primeni člana 33b Zakona o porezima na imovinu je problem nepotpune prijave (33%) i nedostatak podatka o godini izgradnje (41%). Kada LPA dobije nepotpuno izjašnjenje od strane javnog beležnika, neophodno je da pozove poreske obveznike (često od strane javnog beležnika ne dobijaju potrebne lične podatke obveznika) da bi lično dopunili podatke. Imajući u vidu da poreski obveznici nisu u obavezi da znaju godinu izgradnje objekte, obaveza poreskih organa je da ovu činjenicu samu saznaju iz svojih baza podataka.

LPA ukazuje da je situacija u kojoj su izjašnjenja popunjena bez većine neophodnih podataka što implicira da poreski organi moraju da zovu obveznika i zahtevaju dodatno popunjavanje izjašnjenja besmisleno, jer imaju osećaj da je procedura još kompleksnija nego pre izmene Zakona o porezima na imovinu. Službenici LPA su primorani da preuzmu dodatne aktivnosti kako bi došli do svih kontakt podataka za obveznika (adresa, telefon, mail...).

*Podnošenje nepotpunih prijava uzorkuje veliko kašnjenje u izradi rešenja.*

Pored toga, posao LPA se utrostručava kada u isto vreme prijavu podnose i obveznici i javni beležnici kroz e-šalter. Pojedine predstavnici LPA iskazuju nezadovoljstvo u radu JB, jer ne skreću pažnju strankama koje podatke treba da popune.

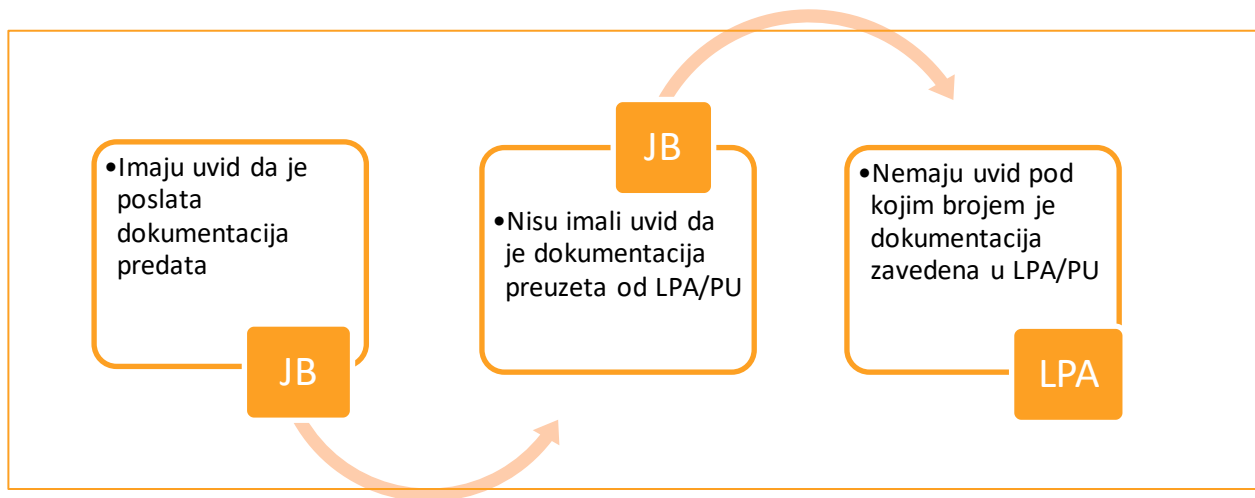
Problem mešanja dokumentacije od strane poreskih organa prema mišljenju nekih LPA je najčešće prouzrokovan lošom kategorizacijom isprava prilikom unosa u aplikaciji koja komunicira sa e-šalterom od strane radnika zaposlenog kod JB, te navode primer da nasledno rešenje se podvodi pod izjavu o odricanju ili u ostala dokumentaciju. Pored toga, neke LPA su primetile i grešku u poreskoj prijavi za pravna lica (JB dostavljaju obrazac PPI-2 za pravna lica, a pravna lica treba da podnose prijavu na PPI-1 obrascu). S tim u vezi, netačni podaci u prijavi učestali su u vidu



pogrešne zavedene vrste nepokretnosti, neistinito unete oporezive površine i nedostatak podnete prijave za sve objekte.

Istovremeno napominjemo da su iskustva LPA u vezi prijave poreza preko JB vrlo različita i da veliki broj LPA ocenjuje rad sa JB efikasnim i bez problema u izradi rešenja, a da određene probleme rešavaju međusobnom komunikacijom. Kao primer dobre prakse LPA su izdvojile poreska rešenja kod ugovora o doživotnom izdražavanju gde se obim raspravljen je imovine razlikuje od imovine koju je ostavilac zaduživan (u tom slučaju JB kancelarija je ažurno dostavljala dokumente koje poseduje iz predmeta).

**Od strane JB potekla je inicijativa za potvrđivanje nakon slanja informacija potrebnih za prijavu poreza:**



Pojedine LPA sugerišu da se u cilju unapređenja elektronske komunikacije omogućiti dostavljanje JB da je konkretni predmet obrađen, ali složne su u tome da ne popunjavaju nikakvu dodatnu potvrdu, već da to sistem sam obaveštava. Ovim alatom bi se sprečilo dupliranje prijave i uštedelo vreme kako za LPA tako i JB.

Predstavnici PU za potrebe izrade ove analize nisu izneli primedbe na komunikaciju sa JB.

Predstavnici Javnobeležničke komore Srbije u pogledu ove analize izneli su da u skladu sa Zakonom o javnom beležništvu kojim su propisane nadležnosti javnih beležnika, kao i odgovarajućim propisima kojima su utvrđene nadležnosti Poreske uprave, odnosno lokalne poreske administracije, nije u nadležnosti javnog beležnika, kao obveznika dostave u skladu sa članom 33b Zakona o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 26/2001, "Sl. list SRJ", br. 42/2002 - odluka SUS i "Sl. glasnik RS", br. 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - odluka US, 47/2013, 68/2014 - dr. zakon, 95/2018, 99/2018 - odluka US i 86/2019), da prati dalji tok postupka po podnetoj poreskoj prijavi. Takođe, javni beležnici nisu odgovorni za tačnost sadržine i stepen popunjenosti izjašnjenja dobijenog i potpisanog od strane obveznika, odnosno stranke, imajući u vidu da javni beležnici nisu poreski savetnici, i da se obaveza javnog beležnika sastoji u unošenju u klauzulu odgovorajuće pouke o nastanku poreske obaveze i dužnosti popunjavanja obrazaca.



Podržavamo inicijativu NALED-a da se u sistemu kreira potvrda o predaji poreske prijave, koja bi predstavljala dokaz da je javni beležnik izvršio obavezu u smislu člana 33b Zakona o porezima na imovinu, kao i da javni beležnik dobije informaciju da je poreska prijava primljena od strane nadležnog poreskog organa.

Ističemo da primedbe koje su date u analizi, a koje izlaze van okvira nadležnosti javnog beležnika da poreskom obvezniku dostavi obrazac izjašnjenja i da poreskog obveznika obavesti o dužnosti popunjavanja i predaje potpisanog izjašnjenja javnom beležniku radi daljeg postupanja javnog beležnika kao obveznika dostave nisu osnovane, jer javni beležnici nemaju nadležnosti da budu poreski savetnici.

Svi gore napomenuti problemi u primeni člana 33b doprinose neefikasnosti procesa donošenja rešenja i utiču direktno na građane koji učestvuju u prometu nepokretnosti i treba ih uzeti u obzir.

*Cilj uvođenja elektronske prijave poreza je bio da se poreski obveznici rasterete.*

#### **LPA je u obavezi da kontaktira obveznika:**

- ⇒ Kada nema dovoljno podataka da formira poresku prijavu
- ⇒ Ukoliko nema podatka o godini izgradnje ili poslednje rekonstrukcije objekta, a ne poseduje te podatke u svojim bazama
- ⇒ Prilikom kupovine stana (podaci dostavljeni preko JB su često bez ukupna površina celog objekta, ukupna površine građevinske parcele, površine stana bez godine izgradnje).

U slučajevima kada LPA nije uspela da izvrši uvid u dostavljenu dokumentaciju od strane JB putem e-šaltera kod nerezidentnih fizičkih lica, LPA predlažu da JB pri solemnizaciji isprave za upis traži od obveznika da se izjasni koga određuje za **poreskog punomoćnika** za podnošenje zahteva za određivanje poreskog identifikacionog broja, odnosno za popunjavanje prijave za registraciju fizičkog lica nerezidenta i prijem pošte, odnosno putem elektronske pošte u vezi poreskog akta i da i taj dokument ili prijavu za registraciju fizičkog lica nerezidenta, dostavi JB u digitalizovanoj formi uz ostalu elektronsku dokumentaciju nadležnom poreskom organu (član 14. stav 2. Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji).

Javnobeležnička komora Srbije se izjasnila u vezi predloga poreskih organa da se komunikacija između poreskih obveznika i LPA odvija elektronskim putem, te podržavaju predlog da se obrazac dopuni na način kako bi se označio poreski punomoćnik i njegovi kontakt podaci, kao i da se dopuni u pogledu obaveznog označavanja email adrese preko koje bi komunikacija između PU/LPA i obveznika mogla da se sprovodi elektronskim putem i kako bi PU mogla da postupa u skladu sa članom 45. Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji, kojim se određuju obaveze poreskih obveznika i nadležnosti PU, a koji propisuje da je poreski obveznik dužan da, na zahtev Poreske uprave i u razumnom roku koji ona odredi, pruži sve raspoložive informacije, neophodne za utvrđivanje činjeničnog stanja od značaja za oporezivanje.



## ZAKLJUČCI I PREPORUKE

Nakon sagledavanja problema koje je iznela Javnobeležnička komora Srbije o nedostatku povratnih informacija o izvršenoj prijavi poreza, kao i pristiglih komentara i sugestija od strane predstavnika LPA uočeno je da najveće nerazumevanje između javnih beležnika i LPA u procesu utvrđivanja poreza na imovinu kada se ne podnosi poreska prijava u nerazumevanju poreskih organa oko obaveze **popunjavanja obrasca Izjašnjenja i obima njegove sadržine i tačnosti**, dok je na strani JB najvažnije da se **tehnički sistem unapredi** tako da budu sigurni da su izvršili svoje zakonske obaveze u pogledu dostavljanja podataka za prijavu poreza.

Naime, shodno odredbama sadržanim u članu 33. Zakona javni beležnici dobijaju popunjeno i potpisano Izjašnjenje od strane obveznika, u većini slučajeva ne ulazeći u to kako je ono popunjeno i da li sadrži sve potrebne podatke. Shodno odredbama propisa koji uređuju poreze na imovinu **JB nisu odgovorni za tačnost sadržine i stepen popunjenosti Izjašnjenja dobijenog i potpisanog od obveznika/stranke**. JB nisu poreski savetnici i njihova obaveza se sadrži u tome da uz ispravu LPA dostavi i potpisano izjašnjenje obveznika (ukoliko ga je dobio od stranke). Takvo izjašnjenje JB sa ostalom dokumentacijom elektronskim putem kroz e-šalter dostavlja RGZ-u, odnosno LPA u roku od 24 sata od trenutka izvršenja radnje.

S druge strane, kao što smo mogli zaključiti iz dobijenih komentara, u većini slučajeva LPA smatraju da su za tačnost popunjavanja podataka koji su sadržani u obrascu Izjašnjenja odgovorni JB, a ne poreski obveznik, iako je stavovima 6. i 7. člana 33. Zakona o porezima na imovinu propisano da kada obveznik koji ne vodi poslovne knjige javnom beležniku nije dostavio izjašnjenje po svim tačkama iz stava 3. ovog člana ili kad nije dostavio sve dokaze od značaja za utvrđivanje poreske obaveze, odnosno za ostvarivanje prava na poresko oslobođenje, odnosno na poreski kredit, koje **nadležni organ jedinice lokalne samouprave ne može pribaviti razmenom podataka između državnih organa preko SMO**, obveznik je dužan da te podatke, odnosno dokaze dostavi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave.

Ako obveznik koji ne vodi poslovne knjige u propisanom, odnosno ostavljenom roku ne dostavi podatke, odnosno dokaze, smatraće se da njima ne raspolaže, pa se poreska obaveza **utvrđuje na osnovu podataka i dokaza kojima raspolaže nadležni organ** jedinice lokalne samouprave.

Svakako, iako JB nisu poreski savetnici, bilo bi korisno da JB za potrebe utvrđivanja poreske obaveze upozore stranku na mogućnost (a smatramo da bi bilo opravdano da se to propiše i kao obaveza JB) dostavljanja popunjenog i potpisanog izjašnjenja za utvrđivanje poreske obaveze i da u izjašnjenju navede bar svoje kontakt podatke (email, mobilni, telefon, adresu...) kako bi poreski organi mogli da na što jednostavniji način stupe u kontakt sa strankom.

S druge strane, na inicijativu NALED-a sistem za prijavu poreza je u oktobru mesecu 2020. godine dodatno unapredjen zahvaljujući međusobnoj saradnji Instituta Mihajlo Pupin, Ministarstva pravde, Poreske uprave i RGZ-a. Izvršeno je ažuriranje servisa za prihvatanje podataka od strane javnih beležnika i dodata je nova funkcionalnost koja vraća status zaprimljenog predmeta od strane poreskih organa, što će strankama omogućiti da saznaju ID prijema i vreme prijema informacija iz LPA/PU u Ministarstvo pravde (preko sistema e-šalter RGZ-a).



## UNAPREĐENJE IT SISTEMA

U narednom period predlažemo da se sistemski omogući **dvosmerna komunikacija između LPA i javnih beležnika** ukoliko postoji potreba da se ispravi neka greška u slanju predmeta, dopuni/zameni neki dokument/podatak ili otklone problemi. Što se tiče obrade samog predmeta predlažemo:

- ✓ da se kreira kroz sistem potvrda o predaji poreske prijave uz listu dokumenata koju će sistem sam da kreira.<sup>1</sup>
- ✓ da javni beležnik dobije informaciju o broju predmeta pod kojim će se voditi predmet kod nadležnog poreskog organa,
- ✓ da po obradi predmeta javni beležnik dobije povratnu informaciju od poreskog organa da je predmet rešen,
- ✓ Aplikaciju „Notar“ treba unaprediti tako da posle prijave korisnika isti ne mora ponovo da se prijavljuje kad želi da koristi aplikaciju „prikaz formiranih prijava“, kao i da se omogući kod statusa „obradi“,
- ✓ Dodati u aplikaciju „Notar“ još jednu kolonu koja će označavati pravna lica, budući da se za njih ne formira prijava kao za fizička lica,
- ✓ Dodati u aplikaciji „Notar“ kriterijum pretrage podataka po JMBG-u (radi lakše komunikacije sa poreskim obveznicima, koji uglavnom nemaju broj i datum overe ugovora u datom trenutku i jednostavnijeg postupanja po ovakvim zahtevima).

## NORMATIVNE IZMENE

Propisati u Zakonu o porezima na imovinu obavezu dostavljanja ostavinskih rešenja koje donose nadležni **sudovi** na teritoriji gde nije postavljen javni beležnik, a radi utvrđivanja poreza na imovinu. Ova obaveza dostavljanja ostavinskih rešenja od strane sudova izostavljena je iz Zakona o porezima na imovinu uvođenjem člana 33b u poslednjim izmenama i dopunama zakona.

Pripremiti instrukciju o postupanju JB i LPA u postupku utvrđivanja poreza na imovinu u vezi dostavljanja izjašnjenja za sve učesnike u postupku kako bi se obezbedilo jednobrazno postupanje i pojasnile obaveze svake strane u postupku.

---

<sup>1</sup> Ovo je u oktobru mesecu unapređeno nakon izvršene analize na inicijativu NALEDa, u saradnji Instituta Mihajlo Pupin, Ministarstvo pravde i RGZ-a, izvršeno je ažuriranje (produkcionog) servisa za prihvatanje podataka od javnih beležnika, dodata je nova metoda koja vraća status primljenog predmeta.