

Koja površina parking mesta je predmet oporezivanja porezom na imovinu (površina svakog parking mesta uključujući i parking mesto na platformi parking sistema ili samo površina garažnog mesta koju zauzima parking sistem u svojoj osnovi tj. u nivou poda etaže) u slučaju kad su u garažnom objektu predmet prometa parking mesta u okviru parking sistema na jednom garažnom mestu? Kako se navodi, parking sistem podrazumeva dva ili više parking mesta vertikalno postavljenih jedan iznad drugog čija je osnova površina jednog garažnog mesta. Parking sistemi

podrazumevaju različita tehnička rešenja, zbog čega se u ugovorima po osnovu kojih se vrši njihov promet, koriste različiti izrazi, kao na primer: parking platforma, klackalica, pazl sistem i drugi. Ako se porez na imovinu plaća samo na površinu garažnog mesta, koje lice je poreski obveznik u slučaju da različita lica imaju pravo svojine na garažnom i parking mestima?

(Mišljenje Ministarstva finansija, br. 011-00-00142/2022-04 od 23.02.2022. god.)

Prema odredbi člana 2. stav 1. Zakona o porezima na imovinu („Službeni glasnik RS”, br. 26/01, 45/02 – SUS, 80/02, 80/02 – dr. zakon, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 – US, 47/13, 68/14 – dr. zakon, 95/18, 99/18 – US, 86/19, 144/20 i 8/21, u daljem tekstu: Zakon), porez na imovinu se plaća na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Republike Srbije, i to na:

- 1) pravo svojine, odnosno na pravo svojine na zemljištu površine preko 10 ari;
- 2) pravo zakupa, odnosno korišćenja, stana ili kuće za stanovanje, konstituisano u korist fizičkog lica;
- 3) pravo korišćenja građevinskog zemljišta površine preko 10 ari, u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravni režim građevinskog zemljišta;
- 4) pravo korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini od strane imaoaca prava korišćenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;

- 5) korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini od strane korisnika nepokretnosti, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
- 6) državinu nepokretnosti na kojoj imalac prava svojine nije poznat ili nije određen;
- 7) državinu nepokretnosti u javnoj svojini, bez pravnog osnova;
- 8) državinu i korišćenje nepokretnosti po osnovu ugovora o finansijskom lizingu.

Prema odredbi člana 2. stav 2. Zakona, nepokretnostima se, u smislu stava 1. tog člana, smatraju:

- 1) zemljište, i to: građevinsko, poljoprivredno, šumsko i drugo;
- 2) stambene, poslovne i druge zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti, odnosno njihovi delovi (u daljem tekstu: objekti).

Prema odredbi člana 6. stav 2. tačka 2) Zakona, korisna površina objekta je zbir podnih površina između unutrašnjih strana obodnih zidova objekta (iz koje su isključene površine balkona, terasa, lođa, stepeništa izvan gabarita objekta, neadaptiranih tavanskih prostora i prostora u zajedničkoj nedeljivoj svojini svih vlasnika posebnih delova istog objekta, osim površine ispod nosećih zidova i nosećih stubova koji prolaze kroz objekat koji su istovremeno poseban i zajednički deo objekta), a za objekat koji nema horizontalnu podnu površinu ili obodne zidove korisna površina je površina njegove vertikalne projekcije na zemljište.

Prema odredbi člana 6b stav 1. tačka 7) Zakona, garaža je objekat ili poseban deo objekta koji čini funkcionalnu celinu, odnosno garažni boks, odnosno garažno mesto, namenjen za parkiranje vozila, odnosno za smeštaj vazduhoplova, odnosno plovila, osim u slučaju iz tačke 6) podtačka (2) tog člana.

Prema odredbi člana 2. tačka 22) Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20 i 52/21, u daljem tekstu: Zakon o planiranju i izgradnji), objekat jeste građevina spojena sa tlom, izvedena od svrsishodno povezanih građevinskih proizvoda, odnosno građevinskih radova, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu (zgrade i inženjerski objekti i sl.) koji može biti podzemni ili nadzemni.

Prema odredbi člana 2. tačka 23) Zakona o planiranju i izgradnji, zgrada jeste objekat sa krovom i spoljnim zidovima, izgrađena kao samostalna upotrebna

celina koja pruža zaštitu od vremenskih i spoljnih uticaja, a namenjena je za stanovanje, obavljanje neke delatnosti ili za smeštaj i čuvanje životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne delatnosti i dr. Zgradama se smatraju i objekti koji imaju krov, ali nemaju (sve) zidove (npr. nadstrešnice), kao i objekti koji su pretežno ili potpuno smešteni ispod površine zemlje (skloništa, podzemne garaže i sl.).

Prema odredbi člana 3. stav 2. tačka 16) Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 104/16 i 9/20 – dr. zakon), zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, kao što su: zajednički prostori (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanski prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.), zajednički građevinski elementi (temelji, noseći zidovi i stubovi, međuspratne i druge konstrukcije, konstruktivni deo zida ili zidna ispuna, izolacija i završna obrada zida prema spoljašnjem prostoru ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanali za provetravanje, svetlarnici, konstrukcija i prostori za lift i druge posebne konstrukcije i dr.), kao i zajedničke instalacije, oprema i uređaji (unutrašnje električne, vodovodne i kanalizacione, gasovodne i toplovodne instalacije, lift, gromobrani, aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara, bezbednosna rasveta, telefonske instalacije i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju i dr.), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu, u smislu ovog zakona.

Dakle, predmet oporezivanja porezom na imovinu su nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije na kojima su konstituisana prava, državina ili korišćenje iz člana 2. stav 1. ZPI na koje se taj porez plaća.

S tim u vezi, garažno mesto kao poseban deo garaže, koji čini prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila u nivou poda svake etaže tog objekta jeste nepokretnost, pa je pravo, državina ili korišćenje iz člana 2. stav 1. ZPI na tom garažnom mestu unutar garaže predmet oporezivanja porezom na imovinu.

Parking mesta unutar garaže (na kojima su konstituisana prava, državina ili korišćenje koje je predmet oporezivanja u skladu sa članom 2. stav 1. ZPI), koja se nalaze iznad garažnog mesta koje je u nivou poda svake etaže, po našem

mišljenju, jesu svojevrsna garažna mesta i predmet su oporezivanja porezom na imovinu kad su nepokretnosti tj. kad su inkorporisane u garažni objekat i ne mogu se pomerati sa mesta na mesto bez oštećenja njihove suštine, pa su kao nepokretnosti i predmet prometa, nezavisno od:

- njihovog naziva (klackalice, pazl sistem, parking platforma, paleta ...) i
- načina pristupa vozila tom mestu (npr. putem podiznih ili kliznih platformi, liftova, međuspratnih magistrala...).

Ukoliko se iznad garažnog mesta koje je u nivou poda svake etaže garaže nalaze dva ili više parking mesta koja su posebne funkcionalne celine, pri čemu na svakom od njih pravo svojine imaju različita lica, porez na imovinu se utvrđuje za svako od parking mesta kao nepokretnosti koje čine konkretan parking sistem, za njegovu korisnu površinu. U tom slučaju, površina garaže koja je u zajedničkoj nedeljivoj svojini, jer po položaju i nameni služi za prilaz garažnim odnosno parking mestima, ne uključuje se u korisnu površinu garažnog odnosno parking mesta - kao element za utvrđivanje poreza na imovinu.

Međutim, ako je garaža sa garažnim, odnosno parking mestima koja čine parking sistem, u svojini jednog lica, iz korisne površine kao elementa za utvrđivanje poreza na imovinu se ne isključuju površine pristupnih prilaza u nivou poda svake etaže koji su namenjeni i služe za pristup konkretnim garažnim, odnosno parking mestima od kojih je parking sistem sačinjen (s obzirom na to da nisu u zajedničkoj nedeljivoj svojini).

Garažni boks kao poseban deo garaže koji čini prostorija namenjena za parkiranje vozila jeste nepokretnost, pa je pravo, državina ili korišćenje iz člana 2. stav 1. ZPI na garažnom boksu unutar garaže kao zatvorenog objekta predmet oporezivanja porezom na imovinu