На основу члан 6. став 5. и 7. и члана 7а. став 1. 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, 57/2012-УС, 47/2013, 68/2014–др.закон, 95/2018, 99/2018-одлука УС, 86/2019,144/2020 и 118/2021) и члана 40. став 1. тачка 3. Статута општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“,бр.10/2019, 101/2019 и 89//2022),

Скупштина Општине Гаџин Хан, дана 25. новембра 2022. године, донела је

**ОДЛУКУ О**

**УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2023. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

Члан 1.

Овoм одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у сврху утврђивања пореза на имовину за 2023. годину на територији општине Гаџин Хан.

Овoм одлуком објављују се и просечне цене квадратног метра у најопремљенијој зони за непокретности за које није утврђена просечна цена, а на основу којих је за текућу 2022. годину утврђена основица пореза на имовину обвезницима који не воде пословне књиге.

Члан 2.

На територији Општине Гаџин Хан,одрђене су две зоне за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објактима, саобраћајне повезаности са централним деловима општине Гаџин Хан и другим садржајима у насељу, и то: ПРВА зона и ДРУГА зона, с тим да је ПРВА зона утврђена као најопремљенија зона.

Просечне тржишне цене квадратног метра по врстама непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину за 2023. годину на територији општине Гаџин Хан, утврђују се на основу оствареног промета непокретности у периоду од 01.10.2021. године до 30.09.2022. године, у складу са чл. 7а став 2. Закона о порезима на имовину,и износе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врста непокретности | Зоне | |
| ПРВА | ДРУГА |
| 1. | Грађевинско земљиште | 422,00 | 422,00 |
| 2. | Пољопривредно земљиште | 65,58 | 40,77 |
| 3. | Шумско земљиште | 22,27 | 22,27 |
| 4. | Куће за становање | 14.694,00 | 14.694,00 |
| 5. | Станови | 25.043,00 | 25.043,00 |

Члан 3.

Просечна цена другог земљишта у зони у којој није било најмање три промета и њеним граничним зонама утврђује се применом утврђене просечне цене пољоприредног земљишта у тој зони умањене за 40% и износи по зонама:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врста непокретности | Зоне | |
| ПРВА | ДРУГА |
| 1. | Друго земљиште | 39,35 | 24,46 |

Члан 4.

За непокретности у зонама у којима није било промета у периоду 01.10.2021. године до 30.09.2022. године, објављују се просечне цене квадратног метра одговарајућих група непокретности у најопремљенијој првој зони општине Гаџин Хан, на основу којих је утврђена основица пореза на имовину за текућу 2022. годину обвезника који не води пословне књиге, у складу са чланом 7а. став 2. Закона о порезима на имовину, и износе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ред.  бр. | Врсте непокретности | Зона |
| ПРВА |
| 1. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | 42.785,11 |
| 2. | Гараже и помоћни објекти | 4.210,00 |

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 2022. годину,у складу са чл. 6. став 13. Закона о порезима на имовину.

Члан 6.

Неизграђено грађевинско земљиште, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину за 2023. годину, разврстава се у пољопривредно, односно у шумско земљиште.

Члан 7.

Порески обвезник ће остварити право из члана 6. ове Одлуке уколико Одсеку за пореску администрацију достави измењену пореску пријаву и докаже да се предметно грђевинско земљиште користи као пољопривредно односно шумско. Измењену пореску пријаву и доказе треба доставити до краја јануара 2023. године за коју се обрачунава порез на имовину.

Члан 8.

Овај акт објавити у Службеном листу Града Ниша и на интернет страни општине Гаџин Хан.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Града Ниша, а примењује се од 01. јануара 2023. године.

Број: 06- /2022-II

У Гаџином Хану, дана 25. новембра 2022.године.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН

Председник,

Марија Цветковић

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

**ОДЛУКЕ**

**О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2022. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у одредбама члана 6. став 5. и члана 7а став 1. 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, 68/14 –др. закон, 95/18,99/18-одлука УС, 86/2019,144/2020 и 118/2021), 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. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (од 01.октобра 2021.год. до 30.септембра 2022.год.).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 40. став 1. тачка 3. Статута општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“, бр.10/2019 и 101/2019), доношење ове одлуке у надлежности је Скупштине општине Гаџин Хан.

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, 68/14 – др.закон, 95/18,99/18 - одлука УС – др. закон,86/2019,144/2020 и 118/2021) (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 општине Гаџин Хан за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине општине Гаџин Хан, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајне повезаности са седиштем општине Гаџин Хан, односно са радним зонама и другим садржајима у општини.Наведеном одлуком одређују сe следеће зоне на територији општине Гаџин Хан: Прва зона која обухвата границе грађевинских подручја насеља Гаџин Хан, Заплањске Топонице, Гркиње и Доњег Душника.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. октобра године која претходи текућој години (2021.год.) до 30. септембра текуће године (2022.год.),односно календарске године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину (2023.год.). 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 које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Одредбама члана 6а. став 1. 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) друго земљиште; 5) стан; 6) кућа за становање; 7) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности; 8) гараже и помоћни објекти.

Одредбама члана 6. став 8. Закона прописано је да ако није утврђена просечна цена другог земљишта у зони, зато што у зони и граничним зонама није било најмање три промета уз накнаду другог земљишта, а утврђена је просечна цена пољопривредног земљишта у тој зони, вредност другог земљишта (осим експлоатационих поља) која чини основицу пореза на имовину за пореску годину утврђује се применом просечне цене пољопривредног земљишта у тој зони умањене за 40%. Ставом 9. овог члана прописано је да у случају из става 8. овог члана сматра се да је утврђивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони утврђена просечна цена другог земљишта.

Одредбама члана 7. став 2. Закона, прописано је да основицу пореза на имовину пореског 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 објеката увећана 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.

За одговарајуће групе непокретности у зонама у којима није било промета или није било најмање три употребљива промета (купопродајна уговора) у периоду 01.10.2021. године до 30.09.2022. године, у складу са чланом 7а. став 2. Закона о порезима на имовину објављују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у најопремљенијој првој зони општине Гаџин Хан,на основу којих је утврђена основица пореза на имовину за текућу 2022. годину обвезника који не води пословне књиге.

Ставом 4. члана 6а. Закона прописано је да јединица локалне самоуправе може одлуком прописати да се неизграђено грађевинско земљиште на њеној територији, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину разврстава у пољопривредно, односно у шумско земљиште; ставом 5. је прописано да ће се Одлука из става 4. овог члана примењивати код утврђивања пореза на имовину за пореску годину ако је донета и објављена до 30. новембра текуће године, на начин на који се објављују општи акти јединице локалне самоуправе која ју је донела и на њеној интернет страни.

Сагласно напред наведеним законским одредбама, Општинска управа ооштине Гаџин Хан - Служба за буџет, финансије и пореску администрацију - одељење за пореску администрацију на основу прибављених података о ценама оствареним у промету одговарајућих непокретности у периоду од 01.октобра 202.године до 30.септембра 2022.године, припремила је износе просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2023. годину на територији општине Гаџин Хан, појединачно по зонама и групама непокретности разврстаним за сврху утврђивања основице пореза на имовину.За одговарајуће групе непокретности у зонама у којима није било промета или није било најмање три употребљива промета (купопродајна уговора) у периоду 01.10.2021. године до 30.09.2022. године, у складу са чланом 7а. став 2. Закона о порезима на имовину објављују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у најопремљенијој првој зони општине Гаџин Хан,на основу којих је утврђена основица пореза на имовину за текућу 2022. годину обвезника који не води пословне књиге.

Дана:16. новембра 2022.године Порески инспектор,

Дејан Гроздановић