Н А Ц Р Т

ОДЛУКЕ
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БЕОГРАДА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2027. ГОДИНУ

Обрађивач:
Секретаријат за финансије у сарадњи са Секретаријатом за јавне приходе Градске управе града Београда

За тачност података садржаних у материјалу, поступање у складу са законом и другим прописима и законитост предложеног решења, одговоран је

Заменик начелника Градске управе града Београда - секретар Секретаријата за финансије

Катарина Чубрић

Предлагач: Градско веће града Београда

Разматра и усваја: Скупштина града Београда

Б е о г р а д
Новембар 2026. године

ОДЛУКА
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА
ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БЕОГРАДА
ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2027. ГОДИНУ

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину.

Члан 2.

Зоне и најопремљеније зоне на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине града Београда.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину, износе:

	Грађевинско земљиште	Пољопривредно земљиште	Шумско земљиште	Стан	Кућа за становање	Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	Гараже и помоћни објекти	Друго земљиште
Прва зона - Екстра зона пословања	91.324			305.114	247.796	411.822	231.122	
Прва зона - Екстра зона становања	92.389			315.563	278.673	250.944	153.346	
Прва зона	91.324			289.578	247.796	305.147	173.298	
Друга зона	38.122	587		212.643	176.246	228.951	111.457	
Трећа зона	12.865	587	199	153.925	119.110	154.504	82.813	
Четврта зона	5.533	587	199	127.951	85.477	126.973	56.708	
Пета зона	3.761	381	199	113.782	73.272	105.936	46.174	
Шеста зона	2.191	224	199	85.939	56.816	85.567	36.123	
Седма зона	1.476	129	144	74.178	50.555	63.393	29.095	
Осма зона	1.051	99	95	51.853	38.980	48.598	23.475	
Зона заштите зеленила 1	22.998	536	144	182.102	163.429	195.409	92.442	
Зона заштите зеленила 2	2.120	208	146	81.438	54.906	75.873	33.717	
Зона улазних праваца	8.700	587	172	128.070	102.184	183.498	74.288	
Зона специфичних намена	1.573	151	146	81.438	54.906	65.853	29.565	

Члан 4.

Неизграђено грађевинско земљиште, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину за 2027. годину разврстава се у пољопривредно, односно у шумско земљиште.

Гајењем биљака, односно садног материјала, односно шума, сматра се гајење (једногодишњих, двогодишњих, односно вишегодишњих) биљака, односно гајење садног материјала, односно гајење шума, које је класификовано у области пољопривреда, шумарство и рибарство, у складу са прописом којим се уређује класификација делатности.

Члан 5.

Одлуку објавити на интернет страни града Београда - портал Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда.

Члан 6.

Ова одлука објављује се у „Службеном листу града Београда”, а ступа на снагу 1. јануара 2027. године.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I - ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у члану 6. став 5. и члану 7а став 1. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, број 26/01, „Службени лист СРЈ“, број 42/02 - одлука СУС и „Службени гласник РС“, бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - одлука УС, 47/13, 68/14 - др. закон, 95/18, 99/18 - одлука УС, 86/19, 144/20, 118/21, 138/22, 92/23 и 94/24), 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 уз накнаду одговарајућих непокретности по зонама, у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године. 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 31. тачка 7) Статута града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 39/08, 06/10, 23/13, 17/16 - одлука УС и 60/19), доношење ове одлуке је у надлежности Скупштине града Београда.

II - РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Одредбама чланова 5. став 1. и 6. став 1. Закона о порезима на имовину (у даљем тексту: Закон) прописано је да се вредност непокретности као основице пореза на имовину за непокретности 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 града Београда за утврђивање пореза на имовину одређене су Одлуком о одређивању зона и најопремљенијих зона на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину („Службени лист града Београда“, бр. 55/13, 87/14, 69/15, 78/17 и 96/22), у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајне повезаности са централним деловима града, односно са радним зонама и другим садржајима у граду. Наведеном одлуком одређене су следеће зоне на територији града Београда: Прва зона која обухвата и Прву зону - Екстра зону становања и Прву зону - Екстра зону пословања, Друга зона, Трећа зона, Четврта зона, Пета зона, Шеста зона, Седма зона, Осма зона, Зона заштите зеленила 1, Зона заштите зеленила 2, Зона улазних праваца и Зона специфичних намена. Као најопремљеније зоне наведеном одлуком одређене су: Прва зона - Есктра зона становања и Прва зона - Екстра зона пословања.

Одредбама члана 6. став 5. до 8. 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 уз накнаду одговарајућих непокретности по зонама, у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године. Текућом годином, у смислу одредаба закона којим се уређује порез на имовину, сматра се календарска година која претходи години за коју се утврђује порез на имовину. Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године, 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, осим у случају из става 11. овог члана. Граничне зоне су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Одредбама члана 6. став 9. Закона прописано је да, ако није објављена просечна цена другог земљишта (из члана 6а став 7. овог закона) у зони, а објављена 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%. У ставу 10. члана 6. прописано је да у случају из става 9. овог члана сматра се да је објављивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони објављена просечна цена другог земљишта.

Одредбама члана 6. став 12. истог закона прописано је да се ценом оствареном у промету уз накнаду одговарајућих непокретности у зонама сматра и накнада за пренос права својине на непокретности која је досуђена, односно одређена у судском или другом поступку, актом који је постао правоснажан у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године**.**

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 6а ст. 4. и 6. 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. Гајењем биљака, односно садног материјала, односно шума, у смислу става 4. овог члана, сматра се гајење (једногодишњих, двогодишњих, односно вишегодишњих) биљака, односно гајење садног материјала, односно гајење шума, које је класификовано у области пољопривреда, шумарство и рибарство, у складу са прописом којим се уређује класификација делатности.

У складу са чланом 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Међутим, у пракси се јавља велики број случајева да се грађевинско земљиште или његов део и даље искључиво користи за гајење биљака, садног материјала односно шума. Како се често ради о великим површинама овог земљишта, утврђивањем пореза на имовину као грађевинског земљишта добијају се непримерено високи износи пореза на имовину за наведено коришћење земљишта. У циљу оптималнијег фискалног оптерећења грађана, а узимајући у обзир начело фактицитета у пореском поступку, овом одлуком је предвиђено да се неизграђено грађевинско земљиште, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину за 2027. годину разврстава у пољопривредно, односно у шумско земљиште.

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 и усвојеним рачуноводственим политикама, чини:

1) за неизграђено земљиште – вредност земљишта;

1а) за објекат на или под земљиштем које није предмет опорезивања, односно за које је обвезник друго лице – вредност објекта;

2) за остале непокретности – вредност објеката увећана за вредност припадајућег земљишта које је предмет опорезивања, за које је обвезник исто лице.

Одредбама члана 7. став 3. Закона прописано је да вредност непокретности из става 2. овог члана порески обвезник утврђује 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, 7. и 11. овог закона до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти. Према ставу 9. истог члана јединица локалне самоуправе дужна је да овај акт објави и на својој интернет страни.

Сагласно напред наведеним законским одредбама, Секретаријат за финансије Градске управе града Београда је, у сарадњи са Секретаријатом за јавне приходе Градске управе града Београда, на основу прибављених података о ценама остварених у промету уз накнаду одговарајућих непокретности, у периоду од 1. октобра 2025. године до 30. септембра 2026. године, припремио износе просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину на територији града Београда, појединачно по зонама и групама непокретности разврстаним за сврху утврђивања основице пореза на имовину.

III - ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. Одлуке прописано је да се овом одлуком утврђују просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину.

У члану 2. Одлуке наведено је да су зоне и најопремљеније зоне на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину одређене посебном одлуком Скупштине града Београда.

У члану 3. Одлуке утврђене су просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину, појединачно по зонама и групама непокретности.

У члану 4. Одлуке утврђено је да се неизграђено грађевинско земљиште, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину за 2027. годину разврстава у пољопривредно, односно у шумско земљиште.

У члану 5. Одлуке одређено је да је Одлуку потребно објавити на интернет страни града Београда - портал Секретаријата за јавне приходе Градске управе града Београда.

У члану 6. Одлуке предвиђено је да се ова одлука објављује у „Службеном листу града Београда”, а ступа на снагу 1. јануара 2027. године.

IV - ПРОЦЕНА ВИСИНЕ И НАЧИНА ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА

За спровођење Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину није потребно ангажовање средстава из буџета града Београда.

*

* *

Сагласно члану 54. тачка 1) Статута града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 39/08, 06/10, 23/13, 17/16 - одлука УС и 60/19), Градско веће града Београда утврдило је Предлог одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину и предлаже Скупштини града Београда да исти усвоји у датом тексту.