

## Cilj reforme

Ekonomski interes društva je prihodovanje od zemljišta. Zemljište koje ne generiše prihod je mrtav resurs. Samo zemljište koje je u funkciji prihoda donosi ekonomski prosperitet i bogaćenje lokalne samouprave i njenih građana.

Poreska politika treba da učini:

- posedovanje skupim
- prihodovanje jeftinim

Neprihodovanje od zemljišta treba da bude skupo sa poreskog stanovišta. Zapošljavanje i rad treba da budu jeftini sa poreskog stanovišta.

Ovo su osnovni preduslovi za razvoj i bogaćenje društva.

Poreski sistem lokalnih samouprava treba da se bazira na osnovnom resursu: zemljištu.

## Vrednost zemljišta

Vrednost 1 - Zemljište je vredno onoliko koliko je na njemu moguće prihodovati (DNT metoda)

Vrednost 2 - Zemljište je vredno onoliko koliko je neko spreman za njega da plati.

U uslovima otvorenog (nesputanog, slobodnog) i efikasnog tržišta, ove dve vrednosti su približno jednake. Svaka veća razlika kreira uslove za arbitražu, koju efikasno tržište eliminiše.

U uslovima zatvorenog (ograničenog) i neefikasnog tržišta, vredi:

$$\text{Vrednost 1} > \text{Vrednost 2}$$

Tržište u Srbiji nije slobodno i efikasno. Relevantna vrednost zemljišta je Vrednost 1.

Kvalitet i konfiguracija zemljišta su zadati.

Poljoprivredno zemljište je vredno onoliko koliko je moguće od njega prihodovati: koje kulture uspevaju, bruto marže, uslovi obrađivanja, troškovi obrađivanja itd.

Šumsko zemljište je vredno onoliko koliko je na njemu moguće seći i prodavati šumu. Društvo ovo kontroliše zakonima.

Vrednost građevinskog zemljišta je određena lokacijom i koliko je na njemu dozvoljena gradnja. Društvo (lokalna zajednica) urbanističkim planovima proglašava zemljište građevinskim i određuje za njega urbanističke uslove.

## Rezime prethodne analize Poresko opterećenje preduzetnika i malih preduzeća

Daleko najveće opterećenje je na ime poreza i doprinosa na zarade. Ovo opterećenje predstavlja fiksni trošak. Iznosi u proseku 64% neto zarade. Ono je i glavni generator sive ekonomije. **Zapošljavanje je skupo.** Preduzetnici zapošljavaju u proseku 2,2 radnika. Godišnji rashod na poreze i doprinose iznosi oko 250.000 dinara. Mala preduzeća zapošljavaju u proseku 5,7 radnika. Godišnji rashod na poreze i doprinose iznosi preko 750.000 dinara.

Taksa za isticanje firme (firmarina) iznosi u proseku oko 30.000 dinara godišnje po poreskom obvezniku. **Legalno poslovanje je skupo.** Visina ove takse zavisi od šifre delatnosti pod kojom je privredno društvo registrovano. Za veća preduzeća ona ne predstavlja problem. Za preduzetnike i početnike, ona predstavlja značajnu stavku poslovanja. I ona je generator sive ekonomije.

**Poreze i takse bazirane na šiframa delatnosti treba ukinuti. Prihode lokalne samouprave treba bazirati na zemljištu.**

Poresko opterećenje je neravnomerno raspoređeno. Oni koji koriste najviše resursa unutar opštine (zemljište) plaćaju zanemariv porez.

Naknada za građevinsko zemljište takođe zavisi od šifre delatnosti pod kojom je privredno društvo registrovano. Naknadu plaćaju samo oni koji legalno posluju.

Poreski sistem je tako postavljen da pogoduje poslovanju na crno (bez ikakve registracije) ili na sivo (isplaćuju se minimalci, veliki deo poslovanja ide na ruke u kešu). Poslovanje na crno se isplati.

**Porez/taksa baziran na zemljištu se ne može ni izbeći ni sakriti.** Jednostavan sistem po m<sup>2</sup> zemljišta, zavisno od zone, kvaliteta i namene zemljišta.

Porezi/takse bazirane na zemljištu stimuliše upotrebu i/ili promet nepokretnosti. Ne isplati se držati poljoprivredno zemljište obraslo u korov. Ne isplati se držati zapuštenu lokaciju u centru grada koju niko ne koristi. **Onaj ko ne prihodjuje od imovine, mora da je prometuje.**

Prosečan porez od samo 3.600 dinara po ha godišnje, odnosno 300 dinara po ha mesečno, bi bio dovoljan da zameni sve ostale poreske prihode uključujući i Republička transferna sredstva.

## Poreski prihodi - Opština Negotin

Tabela prihoda od:

- ⤴ poreza na dohodak
- ⤴ poreza na imovinu
- ⤴ takse za isticanje firme
- ⤴ naknade za građevinsko zemljište
- ⤴ transfera Republike

Opštinski prihodi – 2009.godine	Negotin	
Zaposleni	126,763,000	26%
Preduzetnici	9,791,000	2%
Prihodi od imovine	11,805,739	2%
Ugovori o delu i autorskim pravima	12,900,989	3%
Prihodi od poljoprivrede i šumarstva	51,453	0.00%
Porez na imovinu	55,447,000	11%
Taksa na isticanje firme	76,451,000	16%
Naknada za građevinsko zemljište	2,135,000	0%
Transferi	186,971,599	39%
<b>Ukupno opštinski prihod</b>	<b>482,265,327</b>	

\* Tabela ne obuhvata:

- ⤴ Porez na promet apsolutnih prava
- ⤴ Prihod od imovine
- ⤴ Prodaja dobara i usluga
- ⤴ Porez na dobra i usluge (motorna vozila, opštinske naknade)

**Prihodi od poreza na dohodak od poljoprivrede i šumarstva iznose 51.453,00 dinara.**

Pored ljudi, zemljište je najvažniji resurs lokalne samouprave.  
Ukupna površina opštine je oko 97.000 ha.

Površina poljoprivrednog zemljišta iznosi oko 60.000 ha ili 62%:

- ⤴ Njive oko 40.000 ha
- ⤴ Livade i pašnjaci oko 19.000 ha
- ⤴ Vinogradi oko 3.400 ha
- ⤴ Voćnjaci oko 1.000 ha
- ⤴ Vrtovi oko 200 ha

Površina šumskog zemljišta iznosi oko 25.000 ha ili 26%.  
Površina građevinskog zemljišta iznosi oko 6.000 ha ili 6%.  
Površina ostalog zemljišta iznosi oko 6.000 ha ili 6%.

Prihod lokalne samouprave od šumskog zemljišta je zanemariv.

Prihod lokalne samouprave od poljoprivrednog zemljišta je zanemariv.

### Poreski prihodi - Opština Golubac

Tabela prihoda od:

- ♣ poreza na dohodak
- ♣ poreza na imovinu
- ♣ takse za isticanje firme
- ♣ naknade za građevinsko zemljište
- ♣ transfera Republike

Opštinski prihodi – 2009.godine	Golubac	
Zaposleni	21.992.000	22.00%
Preduzetnici	4.721.387	5.00%
Prihodi od imovine	1.519.633	2%
Ugovori o delu i autorskim pravima	2.169.957	2.00%
Prihodi od poljoprivrede i šumarstva		0.00%
Porez na imovinu	3.361.584	3.00%
Taksa na isticanje firme	2.491.681	2.00%
Naknada za građevinsko zemljište	2.729.360	3.00%
Transferi	60.995.251	61.00%
<b>Ukupno opštinski prihod</b>	<b>99.980.855</b>	

\* Tabela ne obuhvata:

- ♣ Porez na promet apsolutnih prava
- ♣ Prihod od imovine
- ♣ Prodaja dobara i usluga
- ♣ Porez na dobra i usluge (motorna vozila, opštinske naknade)

## Prihodi od poreza na dohodak od poljoprivrede i šumarstva iznose 0,00 dinara.

Pored ljudi, zemljište je najvažniji resurs lokalne samouprave.

Ukupna površina opštine je oko 36.000 ha.

Površina poljoprivrednog zemljišta iznosi oko 15.000 ha ili 40%:

- ⤴ Njive oko 9.000 ha
- ⤴ Livade i pašnjaci oko 5.000 ha
- ⤴ Vinogradi oko 350 ha
- ⤴ Voćnjaci oko 700 ha
- ⤴ Vrtovi oko 30 ha

Površina šumskog zemljišta iznosi oko 14.000 ha ili 40%.

Površina građevinskog zemljišta iznosi oko 2.500 ha ili 7%.

Površina ostalog zemljišta iznosi oko 4.500 ha ili 13%.

Prihod lokalne samouprave od šumskog zemljišta je zanemariv.

Prihod lokalne samouprave od poljoprivrednog zemljišta je zanemariv.

## Poreski prihodi - Grad Zaječar

Tabela prihoda od:

- ⤴ poreza na dohodak
- ⤴ poreza na imovinu
- ⤴ takse za isticanje firme
- ⤴ naknade za građevinsko zemljište
- ⤴ transfera Republike

Opštinski prihodi – 2009.godine	Zaječar	
Zaposleni	258.096.385	33%
Preduzetnici	25.783.250	3%
Prihodi od imovine	18.580.782	2%
Ugovori o delu i autorskim pravima	44.147.824	6%
Prihodi od poljoprivrede i šumarstva		
Porez na imovinu	42.951.000	5%
Taksa na isticanje firme	63.096.000	8%
Naknada za građevinsko zemljište	126.260.878	16%

Transferi	211.295.000	27%
<b>Ukupno opštinski prihod</b>	<b>790.211.118</b>	

\* Tabela ne obuhvata:

- ⤴ Porez na promet apsolutnih prava
- ⤴ Prihod od imovine
- ⤴ Prodaja dobara i usluga
- ⤴ Porez na dobra i usluge (motorna vozila, opštinske naknade)

**Prihodi od poreza na dohodak od poljoprivrede i šumarstva iznose 0,00 dinara.**

Pored ljudi, zemljište je najvažniji resurs lokalne samouprave.

Ukupna površina opštine je oko 94.800 ha.

Površina poljoprivrednog zemljišta iznosi oko 61.600 ha ili 65%:

- ⤴ Njive oko 43.400 ha
- ⤴ Livade i pašnjaci oko 14.800 ha
- ⤴ Vinogradi oko 1.900 ha
- ⤴ Voćnjaci oko 1.300 ha
- ⤴ Vrtovi oko 200 ha

Površina šumskog zemljišta iznosi oko 26.400 ha ili 28%.

Površina građevinskog zemljišta iznosi oko 3.800 ha ili 4%.

Površina ostalog zemljišta iznosi oko 2.880 ha ili 3%:

- ⤴ Putevi oko 400 ha
- ⤴ Vode oko 860 ha
- ⤴ Ostalo zemljište 1.620 ha

Prihod lokalne samouprave od šumskog zemljišta je zanemariv.

Prihod lokalne samouprave od poljoprivrednog zemljišta je zanemariv.

## **Modeli poreske politike lokalne samouprave bazirani na zemljištu**

Katastar sadrži sve podatke o zemljištu lokalne samouprave. Zemljište je podeljeno u katastarske opštine (KO). Svaka katastarska opština se sastoji od katastarskih parcela (KP) od kojih svaka ima oznaku, površinu, namenu zemljišta i kulturu.

Namene zemljišta su:

- Poljoprivredno zemljište
- Šumsko zemljište
- Građevinsko zemljište
  - Zemljište u građevinskom području
  - Gradsko građevinsko zemljište
  - Javno građevinsko zemljište
  - Ostalo građ. zemljište u državnoj svojini
  - Ostalo građ. zemljište u svojini
  - Građevinsko zemljište van granica GGZ
  - Građevinsko zemlj. izvan građ. podr.
- Ostalo zemljište

Kulture su:

### **Poljoprivredno i šumsko zemljište**

- NJIVA – klasa 1. do klasa 8.
- LIVADA – klasa 1. do klasa 8.
- PAŠNJAK – klasa 1. do klasa 8.
- ŠUMA – klasa 1. do klasa 8.
- VINOGRAD – klasa 1. do klasa 8.
- VOĆNJAK – klasa 1. do klasa 8.
- VRT – klasa 1. do klasa 8.
- TRSTIK – klasa 1. do klasa 8.

### **Građevinsko zemljište**

- ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM – OBJEKTOM
- ZEMLJIŠTE UZ ZGRADU – OBJEKAT
- ZEMLJIŠTE POD DELOM ZGRADE
- GRAĐEVINSKA PARCELA
- ZGRADE
- DVORIŠTE

- ZEMLJIŠTE ZA VOJNE POTREBE
- PIJACA
- GROBLJE
- JAVNI PARK
- ZAŠTIĆENO ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE
- SKLADIŠTE
- TRAFI - STANICA
- NASIP
- DEPONIJA
- VIKEND KUĆA
- GRADILIŠTE
- VODENIČNI PLAC
- KUĆA - ZGRADA
- POMOĆNA ZGRADA
- PORTA
- POSLOVNI OBJEKAT
- SPORTSKO IGRALIŠTE
- STAMBENA ZGRADA
- STAMBENO – POSLOVNA ZGRADA
- FABRIČKO DVORIŠTE
- CRKVA
- ŠKOLA
- KRŠ
- FONTANA
- BRANA

#### **Ostalo zemljište**

- OSTALO PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE
- OSTALO VEŠTAČKI STVORENO NEPL. ZEMLJ.
- KAMENJAR
- JARUGA
- JAZ
- VODODERINA
- KLIZIŠTE
- MAJDAN KAMENA
- SPRUD
- PUT 2. REDA
- NEKATEGORISANI PUT
- NEPLODNE POVRŠINE ZEMLJIŠTA
- STRELIŠTE
- ODBRAMBENA ŠUMA UZ NASIP
- ROV
- BUJIČNI KAMENITO – ŠLJUNKOV. NANOS
- PUT NA ZEMLJIŠTU U SVOJINI GRAĐANA

- SLUŽBENI PUT
- ULICA
- URVINA
- MAT. ROV SA KAM. – ŠLJUNKO. PODLOGOM
- AUTOPUT
- BAZEN
- ŽELEZNIČKA PRUGA
- INDUSTRIJSKA PRUGA
- POLJSKI PUT
- SEOSKI PUT
- NAPUŠTENNA REČNA KORITA
- LOKALNI PUT
  
- REKA
- POTOK
- IZVOR
- KANAL
- BARA
- POJILO
- VEŠTAČKO JEZERO

Za svaku katastarsku parcelu, zavisno od namene zemljišta, kulture i urbanističkih uslova, određuje se poreska stopa po aru (m<sup>2</sup>). Napravljena su dva modela. Prvi model je u potpunosti baziran na nameni zemljišta, drugi na kulturu. Urbanistički uslovi nisu bili poznati, ali se lako mogu inkorporirati u model.

Opis	din/ar	din/ha	Mesečno din/ha
<b>Porez 1 - Namena zemljišta</b>			
Poljoprivredno zemljište	40	4000	333.33
Šumsko zemljište	80	8000	666.67
Zemljište u građevinskom području	900	90000	7500
Gradsko građevinsko zemljište	1000	100000	8333.33
Javno građevinsko zemljište	0.1	10	0.83
Ostalo građ.zemlj. u državnoj svojini	15	1500	125
Ostalo građ.zemlj. u svojini	900	90000	7500
Građevinsko zemlj. van granica GGZ	900	90000	7500
Građevinsko zemlj. izvan građ. područja	500	50000	4166.67
Ostalo zemljište	15	1500	125

<b>Porez 2 - Kultura</b>			
NJIVA	50	5000	416.67
LIVADA	50	5000	416.67
PAŠNJAK	50	5000	416.67
ŠUMA	80	8000	666.67
VINOGRAD	50	5000	416.67
VOĆNJAK	50	5000	416.67
VRT	50	5000	416.67
TRSTIK	10	1000	83.33
ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM-OBJEKTOM	1000	100000	8333.33
ZEMLJIŠTE UZ ZGRADU-OBJEKAT	1000	100000	8333.33
ZEMLJIŠTE POD DELOM ZGRADE	1000	100000	8333.33
GRAĐEVINSKA PARCELA	1000	100000	8333.33
ZGRADE	1000	100000	8333.33
DVORIŠTE	1000	100000	8333.33
ZEMLJIŠTE ZA VOJNE POTREBE	1000	100000	8333.33
PIJACA	0.1	10	0.83
GROBLJE	0.1	10	0.83
JAVNI PARK	0.1	10	0.83
ZAŠTIĆENO ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE	0.1	10	0.83
SKLADIŠTE	1000	100000	8333.33
TRAFO – STANICA	1000	100000	8333.33
NASIP	0.1	10	0.83
DEPONIJA	0.1	10	0.83
VIKEND KUĆA	1000	100000	8333.33
GRADILIŠTE	1000	100000	8333.33
VODENIČNI PLAC	1000	100000	8333.33
KUĆA-ZGRADA	1000	100000	8333.33
POMOĆNA ZGRADA	1000	100000	8333.33
PORTA	0.1	10	0.83
POSLOVNI OBJEKAT	1000	100000	8333.33
SPORTSKO IGRALIŠTE	1000	100000	8333.33
STAMBENA ZGRADA	1000	100000	8333.33
STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA	1000	100000	8333.33
FABRIČKO DVORIŠTE	1000	100000	8333.33
CRKVA	0.1	10	0.83

ŠKOLA	0.1	10	0.83
KRŠ	0.1	10	0.83
FONTANA	0.1	10	0.83
BRANA	0.1	10	0.83
OSTALO PRIRODNO NEPL. ZEMLJ.	20	2000	166.67
OSTALO VEŠTAČKI STVORENO NEPL.	10	1000	83.33
KAMENJAR	20	2000	166.67
JARUGA	0.1	10	0.83
JAZ	0.1	10	0.83
VODODERINA	0.1	10	0.83
KLIZIŠTE	0.1	10	0.83
MAJDAN KAMENA	0.1	10	0.83
SPRUD	0.1	10	0.83
PUT 2.REDA	0.1	10	0.83
NEKATEGORISANI PUT	0.1	10	0.83
NEPLODNE POVRŠINE ZEMLJIŠTA	0.1	10	0.83
STRELIŠTE	0.1	10	0.83
ODBRAMBENA ŠUMA UZ NASIP	0.1	10	0.83
ROV	0.1	10	1000
BUJIČNI KAMENITO-ŠLJUNKOV. NANOS	0.1	10	0.83
PUT NA ZEMLJ. U SVOJINI GRAĐANA	0.1	10	0.83
SLUŽBENI PUT	0.1	10	0.83
ULICA	0.1	10	0.83
URVINA	0.1	10	0.83
MAT.ROV SA KAM.-ŠLJUNK. PODLOGOM	0.1	10	0.83
AUTOPUT	0.1	10	0.83
BAZEN	0.1	10	0.83
ŽELEZNIČKA PRUGA	0.1	10	0.83
INDUSTRIJSKA PRUGA	0.1	10	0.83
POLJSKI PUT	0.1	10	0.83
SEOSKI PUT	0.1	10	0.83
NAPUŠTENA REČNA KORITA	0.1	10	0.83
LOKALNI PUT	0.1	10	0.83
REKA	0.1	10	0.83
POTOK	0.1	10	0.83
IZVOR	0.1	10	0.83
KANAL	0.1	10	0.83

BARA	0.1	10	0.83
POJILO	0.1	10	0.83
VEŠTAČKO JEZERO	0.1	10	0.83

## Poreski kredit

Poreski kredit bi trebalo bazirati na domaćinstvima građana sa prebivalištem na teritoriji opštine. Svako domaćinstvo dobija poreski kredit u visini poreskog opterećenja prosečnog domaćinstva. Npr. prosečno domaćinstvo se nalazi na zemljištu površine 50 ari (kuća, okućnica, bašta) koje nosi poreski teret od 5.000 dinara godišnje.

Svakog poslodavca i preduzetnika u privatnom sektoru, registrovanog individualnog poljoprivrednika koji legalno zapošljava (sebe, članove svog domaćinstva, druge radnike), lokalna samouprava odobrava poreski kredit u visini poreza na dohodak na prosečnu platu.

## Poresko opterećenje domaćinstva - porezi i doprinosi – Negotin

Opština Negotin ima oko 43.000 stanovnika, 15.000 domaćinstava.

Ukupan broj radno aktivnih (15-65 godina) u Opštini Negotin je oko 25.000.

Zaposleno oko 6.500 ljudi.

Individualnih poljoprivrednika je oko 6.500.

Prosečni trošak za platu po zaposlenom iznosi oko 44.200 dinara mesečno.

Porezi i doprinosi iznose oko 16.800 dinara mesečno po zaposlenom:

- ♣ Prosečan porez na dohodak iznosi oko 3.700 dinara mesečno
- ♣ Prosečan doprinos za zdravstvo iznosi oko 4.200 dinara mesečno
- ♣ Prosečan doprinos za PIO iznosi oko 8.200 dinara mesečno

Prosečna neto plata iznosi oko 27.000 dinara mesečno.

Od poreza na dohodak, opštini pripada 40% ili oko 1.500 dinara mesečno.

## Poresko opterećenje domaćinstva - porezi i doprinosi – Golubac

Opština Golubac ima oko 9.900 stanovnika, 3.000 domaćinstava.

Ukupan broj radno aktivnih (15-65 godine) u Opštini Golubac je oko 5.500.

Zaposleno oko 1.000 ljudi.

Individualnih poljoprivrednika je oko 1.500.

Prosečni trošak za platu po zaposlenom iznosi oko 37.000 dinara mesečno.

Porezi i doprinosi iznose oko 13.700 dinara mesečno po zaposlenom:

- ⤴ Prosečan porez na dohodak iznosi oko 2.800 dinara mesečno
- ⤴ Prosečan doprinos za zdravstvo iznosi oko 3.500 dinara mesečno
- ⤴ Prosečan doprinos za PIO iznosi oko 6.900 dinara mesečno

Prosečna neto plata iznosi oko 22.900 dinara mesečno.

Od poreza na dohodak, opštini pripada 40% ili oko 1.100 dinara mesečno.

### **Poresko opterećenje domaćinstva - porezi i doprinosi – Zaječar**

Opština Zaječar ima oko 63.400 stanovnika, 20.500 domaćinstava.

Ukupan broj radno aktivnih (15-65 godine) u Opštini Zaječar je oko 40.700.  
Zaposleno oko 13.500 ljudi.

Individualnih poljoprivrednika je oko 3.600.

Prosečni trošak za platu po zaposlenom iznosi oko 43.400 dinara mesečno.

Porezi i doprinosi iznose oko 16.600 dinara mesečno po zaposlenom:

- ⤴ Prosečan porez na dohodak iznosi oko 3.800 dinara mesečno
- ⤴ Prosečan doprinos za zdravstvo iznosi oko 4.100 dinara mesečno
- ⤴ Prosečan doprinos za PIO iznosi oko 8.100 dinara mesečno

Prosečna neto plata iznosi oko 26.400 dinara mesečno.

Od poreza na dohodak, opštini pripada 40% ili oko 1.500 dinara mesečno.