

**Подобрување на локалната даночна администрација во
Југоисточна Европа**

Директиви за локалната даночна администрација

Февруари 10, 2008

Издавач:

NALAS: Network of Associations of Local Authorities of South East Europe

Одговорен издавач:

Келменд Зајази, NALAS, Извршен директор

Членови на експертски тимови:

Александар Бучиќ (SCTM), Владимир Зафировиќ (SCTM)

Мерца Хандалиќ (SGOFBH), Горан Достик (SGOFBH)

Надја Каратова (NAMRB), Сава Попов (NAMRB)

Андријана Јефтовиќ (UOM)

Вјачеслав Јонита (NLAMM), Каролина Фурдуј (NLAMM)

Крсте Андоновски (ZELS)

Мариана Куибус (FALR), Адриан Стефанеску (FALR)

Осман Садикај (AKM)

Дитер Фалк (GTZ)

Габор Петери (NALAS)

Рецензент:

Андерс Мулер

Коректура:

Дизајн и принт:

Број на копии:

Ова издание е расположиво на веб страницата на NALAS, како дел од NALAS Центарот на знаење: www.nalas.eu/knowledge/.

Слободни сте да ја споделувате-копирате, дистрибуирате, изложувате и извршувате работата и правите изведени работи базирани на овој документ. Но, секогаш наведувајте го NALAS како извор на информациите

Содржина

Даночна политика-од креирање до имплементација: Вовед.....	6
Предмет на извештајот.....	7
Значење на локалните даноци на имот.....	8
Основни карактеристики на политиките на локалните даноци на имот.....	10
Предмет на оданочување.....	10
Определување на даночната стапка.....	11
Даночни ослободувања.....	13
Кој е обврзан за плаќање на данокот?.....	13
Локална даночна администрација.....	14
Идентификација на имотот	15
Евалуација на имотот.....	17
<i>Техники за процена.....</i>	<i>17</i>
<i>Масовна проценка.....</i>	<i>19</i>
<i>Комбинација од оданочување базирано на локацијата и вредноста на имотот.....</i>	<i>20</i>
Прибирање и наплата на даноците.....	21
<i>Изготвување на решенија за даночните обврзници.....</i>	<i>21</i>
<i>Методи на плаќање.....</i>	<i>22</i>
<i>Наплата и жалби.....</i>	<i>23</i>
Организација и менаџмент.....	23
<i>Транспарентност и односи со јавноста.....</i>	<i>25</i>
Примери за последни успешни интернационални програми за локално оданочување на имотот во Југоисточна Европа.....	26
<i>Развој на администрацијата и вештините за услуги на обврзниците при локалното оданочување (Бугарија).....</i>	<i>26</i>
<i>Поддршка на Реформата на јавниот финансиски систем Србија.....</i>	<i>27</i>
<i>Проект за поддршка на локалната даночна администрација Косово.....</i>	<i>28</i>
<i>Локален даночен административен софтвер LTAS, Македонија.....</i>	<i>29</i>
<i>Поврзување на општинскиот информациски систем за администрацијата на недвижниот имот, Црна Гора.....</i>	<i>30</i>
<i>Техничка помош на Агенцијата за земјиштето и Катастарот во Молдавија.....</i>	<i>30</i>
Фусноти.....	31
АНЕКСИ.....	32
Анекс 1. данок за стан, Црна Гора	
Анекс 2.Практичен пример за процена на пазарната вредност на недвижниот имот и процедурата за наплата на данокот, Скопје, Р. Македонија	
Анекс 3. Пресметка на даночната основа за зграда за индивидуи ,Романија	
Анекс 4. Даночно вреднување на згради ,Бугарија	
Анекс 5. Опомена, Скопје, Р. Македонија	
Анекс 6. Решение за блокирање на сметка	

Анекс 7. Законите за локалните даноци на имот на интернет (на локалните јазици и на англиски јазик) –
листа обезбедена од страна на членките на NALAS

Листа на табели

1. Локални даноци на имот во процент од БДП.....	9
2. Локалните даноци во % од јавните приходи.....	10
3. Даночните стапки кај локалниот данок на имот.....	12
4. Кој го плаќа данокот на имот?.....	14
5. Циклус на данокот на имот.....	14
6. Плаќање на данокот.....	22

Даночна политика-од креирање до имплементација: Вовед

Фискалната автономија на локалните власти е во голема мерка дефинирана од обемот на сопствените извори на приходи. Сопствените извори на приходи ја лимитираат зависноста на општините од меѓувладините трансфери и од приходите кои што ги прима од националниот буџет. Локалните даноци, надоместоците за користење и таксите ги оспособуваат општините да развијат нивни политики преку користење на овие потенцијални извори на приходи: локалната даночна автономија го прави прибирањето поефикасно и им овозможува на општините да воведат сопствени мерки на социјалната политика. Овие извори на приходи исто така ја зголемуваат одговорноста на локалните власти: даночните обврзници вообичаено ги контролираат одлуките за трошење донесени од страна на општинските власти во случаите кога трошоците се финансирани преку локалните даноци.

Помеѓу различните такси, надоместоци и даночни приходи, данокот на имот стана важен извор за финансирање на локалните трошоци. Во најголем дел од случаите различните даноци на недвижен имот- заедно со другите форми на даноци на имот- се востановени во новата фискална рамка на модерните локални власти. Во земјите на бивша Југославија, даноците на имот и таксите беа значаен извор на приходи за локалните власти.

Базирани на принципот на само-финасирање, не само даноците на приватниот имот, туку и надоместоците за користење на општествениот и социјалниот имот беа отсекогаш важен извор на приходи за локалните власти. Ова придонесе за градење на бизнис однос кон недвижниот имот и кон другите видови на имот дури и во текот на комунистичката ера. Оваа традиција е добра основа за поширока употреба на даноците на имот како независен извор на приходи за финансирање на буџетите на локалните власти.

Земјите од Југоисточна Европа постепено ги развиваа сопствените извори на приходи за фискална децентрализација. Основните закони за локалните даноци на имот беа формулирани во текот на изминатата декада низ целиот регион. Националните и локалните власти веќе имаат акумулирано знаење и искуство во врска со креирање на даночната политика. Сега главната задача е да се зголемат приходите од локалните даноци на имот преку поефикасна даночна администрација и да се соочат со социјалните последици од повисокото даночно оптоварување. Оттука овие директиви се фокусираат повеќе на административни прашања поврзани со локалното оданочување на имотот.

Крајната цел на овие директиви е да се подобри финансискиот менаџмент на локалните власти и независните извори на приходи и да се подигне капацитетот на општинските даночни администрации во земјите членки на НАЛАС. Наша цел е да се состават стандардни методи на циклусот на даноците на имот, што ќе послужи како препорака за идниот развој на капацитетот на земјите членки на НАЛАС.

Целната група на овие директиви е различна. Очигледно првата група на потенцијални корисници се избраните носители на одлуки во општинските власти: градоначалниците, замениците градоначалници како и советниците кои што работат на подобрување на општинските политики кои се однесуваат на имотот. Тие треба да зборуваат на истиот професионален јазик со вработените во секторите за финансии кои се одговорни за даночната администрација. Ние веруваме дека даночните администратори исто така ќе ги најдат овие директиви како и прибраните примери за интересни и корисни при нивното работење. Конечно, различни не-владини организации и граѓански групи кои што сакаат да ги контролираат одлуките за локалното оданочување ќе имаат бенефит од овие директиви при нивниот мониторинг.

Овие директиви се насочени кон развојот на капацитетот во земјите членки на НАЛАС. Меѓутоа, ова не е прирачник кој што ќе се користи како помош при решавање на сите можни проблеми на даночната администрација. Ова е со помалку детали отколку прирачник, но се надеваме дека дава целосен преглед на најкритичните задачи за подобрување на локалната даночна администрација. Овие директиви треба да дадат практична помош преку специфицирање на методите користени за идентификација на имотот, одредување на имотот, и техниките на наплата и прибирање на даноците на имот. Базирани на почетните прегледи на политиките кои се однесуваат на локалните даноци, овие директиви претставуваат добро искуство за локалната даночна администрација во земјите членки на НАЛАС.

Овие директиви се базирани на осум извештаи подготвени од експерти од асоцијациите на членките на НАЛАС. Авторите на овие извештаи следеа сет на стандардни прашања кои што помогнаа да се споредат и сумаризираат методите, техниките и праксите од различни земји. Учесниците во овие студии се сретнаа два пати во текот на имплементацијата на овој проект, што помогна да се разјаснат заеднички прашања на локалната даночна администрација.

Предмет на извештајот

Има неколку форми на локални приходи поврзани со имотот во Југоисточна Европа, но овие директиви не можат да се фокусираат на сите. Има надоместоци кои што вообичаено се наметнати на имотот, но тие се користат за финансирање на специфични општински услуги. Комуналните такси како и надоместоците за правото на користење на јавниот имот нема да бидат разгледувани во овие директиви. Слично, даноците на подвижниот личен имот, како моторните возила е надвор од опфатот на овој извештај.

Една под-група од овие приходи е наметната на различните форми на недвижниот приватен имот. Според класификацијата на ОЕЦД и ММФ има шест главни групи на даноци на имот (GSF Manual, 2001). Овие директиви примарно се бават со рекурентните даноци на недвижен имот (OECD code: 4100) и се фокусираат на даноците на имот наметнати од локалните власти на зградите и земјиштето (градежно и земјоделско).

Важно е да се нагласи дека овие се локални даноци со општа примена. Тие се обврзани плаќања кон локалните власти, а властите не даваат за возврат ништо на индивидуите

кои што го извршиле плаќањето, но се користат средствата прибрани од овие даноци за обезбедување на стоки или услуги за заедницата во целост.

Неколку други приходи од имот се исклучени од оваа група, како тие кои се наметнати на користењето на имотот, на дозволата за извршување на одредени активности или на капиталната добивка. Има и други групи на даноци на имот кои што не се предмет на овие директиви. Тоа се рекурентните даноци на нето богатството, даноците на наследство и подарок, даноците на финансиските и капитални трансакции, како вредноста на договорите, продажбата на недвижните имоти и други не-рекурентни даноци на имот (на пр. на зголемувањето на вредноста на земјиштето). Некои од овие даноци се извори на локалните власти или се приходи кои што се делат и се однесуваат на имотот. Меѓутоа, локалната даночна администрација и администрирањето на овие приходи (што вклучува идентификација на предметот на оданочување, прибирање и наплата) се различни од класичните даноци на имот.

Законската основа на локалното оданочување на имотот е вообичаено составено од три типови на закони. Во земјите на Југоисточна Европа, законот за финансирање на локалните власти често ги специфицира главните локални независни извори на приходи, вклучувајќи ги локалните даноци. Генералните правила на даночната администрација се вообичаено поставени од одредбите на даночната процедура.

Значење на локалните даноци на имот

Локалните даноци на недвижен имот се префериран извор на приходи од неколку причини. Првенствено, предметот на оданочување е видлив и е невозможно да се одбегне плаќањето на данокот наметнат на недвижниот имот. Од аспект на даночната администрација, наплатата на данокот на имот е полесна бидејќи може да се стави право на располагање со имотот. За локалните власти тоа е стабилен извор на приход и на долг рок ги следи промените во локалниот економски развој. Како други добри даноци на имот, ја зголемуваат одговорноста на општинското раководство, бидејќи создава директна врска помеѓу наплатените даноци и услугите кои се пружени со тие прибрани финансиски средства.

Меѓутоа, локалните даноци на имот вообичаено не се значаен извор на приходи во континентална Европа. Во земјите со долга традиција на примена на даноците на недвижен имот, вкупниот приход од даноците на имот е околу 2-3 % од БДП, но просекот во земјите на ОЕЦД е 0,9%. Покрај наследените историски разлики, основна грижа за пошироко користење на локалните даноци на имот е нивното влијание на дистрибуцијата на приходот.

Данокот на имот се набљудува како регресивен данок. Така, сопствениците на имот со повисок приход плаќаат помалку како процент од нивниот вкупен приход. Меѓутоа за ова стојалиште сеуште се дебатира, бидејќи генерално поголемото поттикнување на капитално базираните даноци ќе ја зголеми прогресивноста на даночниот систем во земјата. (Ladd, 1998)

Во транзиционите земји локалните власти нерадо ги наметнуваат локалните даноци на имот бидејќи сопствениците на понизок приход може да поседуваат недвижен имот со висока вредност и оданочувањето на истите може да создаде социјални проблеми. Особено во оние земји каде што општествените станови беа вратени на нивните станари и каде што вредноста на имотот се зголемува рапидно ова претставува главна пречка кон поширока употреба на даноците на имот. Меѓутоа има неколку методи за справување со овие проблеми на достапност: како на пример обезбедување на ослободувања за одредени сопственици на имот, ограничување на даночното оптоварување како процент од приходот на домаќинството, замрзнување на даночните стапки или одложено плаќање.

Можеби овие социјални размислувања се моментално појаки во Југоисточна Европа, отколку во земјите на ОЕЦД. Така да уделот на приходите на локалните даноци е низок, под 0,5% од БДП (Табела 1). Но оваа ограничена улога на даноците на имот во финансирањето на локалните буџети е во линија со релативно ниското ниво на услуги обезбедени од страна на локалните власти. Локалните буџети се вообичаено во границите од 3-7 % од БДП во овие земји.

Табела 1. Локални даноци на имот во проценти од БДП

<i>Подрачје покриено од NALAS LGA</i>	<i>Локален данок на имот како % од GDP</i>
Босна и Херцеговина* (2007) / SGOFBH and ALVRS	below 1%
Бугарија (2007) / NAMRB	0.01%
Молдавија (2008) / NLAMM	0.4%
Р. Македонија (2007) / ZELS	0.5%
Романиа (2005) / FALR	0.6%
Србија / SCTM	0.3%
<i>OECD просек, 2004 (23 европски земји)</i>	<i>0.71%</i>

*/ просек од 10 кантони, извор: “Doprinos raspravi o mehanizmima fiskalnog izjednacavanja u FBiH”; (“Contribution to the discussion about fiscal equalization in FBiH”) Извор: NALAS project reports; OECD, 2006: Revenue Statistics 1965-2005, Paris

Улогата на даноците на имот во финансирањето на локалните власти е детерминирано од системот на меѓувладините фискални релации. Во земјите кои што поднесоа податоци за локалните даноци уделот на даноците на имот е движи од 4-15 % од локалните буџети (Табела 2). Локалните власти се финансираат првенствено преку грантови и приходи кои што се делат. Овие трансфери често се алоцираат за надополнување на празнина, наменски приходи (Молдавија, Република Македонија), така да локалните власти немаат значајно поттикнување за да ги зголемат локалните даноци (Петери, 2006).

Помеѓу земјите учеснички во овој проект, во Молдавија не општините, туку реоните како власти од среден низ ги наметнаа даноците на имот во периодот од 2004-2007 и уделот на секоја општина беше дефинирана од страна на реонските власти. Во Босна и Херцеговина, кантоните во Федерацијата Босна и Херцеговина и властите во Република Српска ја имаат моќта за креирање на даночните политики и тие ги релоцираат даночните приходи помеѓу локалните власти.

Во Бугарија 29,8 % од грантот за изедначување се алоцира за општините со низок даночен капацитет. Основа за изедначување е даночниот приход пер capita и 40% од разликата помеѓу специфичниот општински и националниот просек се компензира од приходите на овој грант за изедначување. Примарната предност на овој метод на трансфер е дека ги изедначува основните разлики помеѓу локалните власти и во исто време обезбедува поттик за локалните власти да наметнат локални даноци бидејќи само 40 % од разликата во приходите пер capita се предмет на изедначување.

Табела 2. Локалните даноци во % од јавните приходи

<i>Подрачје покриено од NALAS LGA</i>	<i>Локални даноци на имот во % од вкупниот јавен буџет</i>	<i>Локалните даноци на имот во % од вкупните приходи</i>
Босна и Херцеговина (2004), SGOFBH and ALVRS	Дистрикт Брчко: 0.4% Федерација БиХ: 2% Република Српска: 1%	Федерација БиХ: 15% Република Српска: 7%
Бугарија (2007), NAMRB	0.03%	12.6%
Молдавија (2008), NLAMM	1.0%	4.2%
Црна Гора (2005), UOM	0.47%	Во поголемите градови (2007): 7% -30%
Република Македонија, ZELS	n.a.	15.7%
Романија (2007)	n.a.	11%

Извор: NALAS, извештаи од проектот

Основни карактеристики на политиките на локалните даноци на имот

Има четири основни прашања кај политиките на локалните даноци на имот:

- предмет на оданочување?
- (како даночната основа се определува);
- даночната стапка и како даноците се воспоставуваат;
- даночните ослободувања;
- кој е обврзан да плаќа данок?

Предмет на оданочување

Имотот вообичаено се категоризира како недвижен имот или личен имот. Имотот се дефинира како недвижен, тука се различните типови на земјиште и други подобрувања, како згради, уреди, инфраструктура и други предмети кои што се перманентно надоврзани за зградите. Персоналниот имот се различни опипливи предмети (како на пр. опрема, возила) и неопипливи (како на пр. банкарски депозити, патенти) кои што не се поврзани со користењето и поседувањето на имотот. Граничната линија помеѓу

недвижниот имот и личниот имот е најчесто тенка и несигурна, како што рефлектираа и законите на даноците на имот во Југоисточна Европа.

Основна причина за оваа забуна во врска со приходите од локалните даноци на имот е нејасниот статус на јавната сопственост во земјите во транзиција. Кога локалните власти не се сопственици на јавните или социјалните средства, но го имаат правото за наметнување на надоместок за користење на јавен имот, тогаш настанува забуната. Различните такси и надоместоци поврзани со имотот треба да ја претставуваат рентата која што ја плаќаат приватните лица, а кои што ја плаќаат оваа цена за користење на јавна сопственост. Не може да се смета за данок на имот и покрај фактот дека е поврзана со недвижен имот.

Во Југоисточна Европа предметот на даноците на имот нашироко се дефинира и дури понекогаш опфаќа и опиплив личен имот. На пример моторно возило се набљудува како имот и потпаѓа под оваа широка категорија, така да следствено и е предмет на оданочување во Бугарија, Романија. Слично данокот на промет на недвижности може да се набљудува како данок на имот; меѓутоа како што даночната политика генерално е обединета во една земја, истиот може да се смета повеќе како приход кој се дели. Администрирањето на данокот на промет на недвижности исто така се соочува со различни проблеми за разлика од случајот на класичниот данок на имот: тоа не е рекурентен данок, предметот на оданочување е јасно определен преку договорот, вредноста на трансакцијата обезбедува информација за процена и законската обврска да се регистрира новиот сопственик има големо влијание во текот на наплатата. Па како резултат на овие специфични карактеристики на администрирањето на данокот на промет на недвижен имот истиот нема да биде предмет на овие директиви.

При дефинирањето на предметот на оданочување не е важно користењето, туку карактерот на имотот. Така некоја структура која што е лоцирана под или над земја може исто така да биде предмет на оданочување како имот. На пр. во Црна Гора до 2008 год., уредите за енергија, телекомуникации и телевизиските мрежи беа предмет на комунални такси, бидејќи истите користеа јавно земјиште. Локалните власти со право не можат да ги наметнат овие надоместоци на овие бизниси сега, но тие можат да наметнат даноци на имот на овие структури без разлика на нивната локација, без разлика дали се на приватно или на јавно земјиште. (Нишавиќ- Петери 2008)

Определување на даночната стапка

Даночната стапка може да се определи како процент од вредноста на имотот или преку локацијата на имотот. Земјите од регионот ги користат двата метода, но истите не се предмет на избор како во Унгарија. Таму локалните власти одлучуваат дали да наметнуваат даноци воопшто и по кој основ данокот на имот ќе се пресметува. Во најголем дел од земјите од Југоисточна Европа локалните власти имаат дискреционо право за воспоставување на данок на имот во границите определени со закон. Минималното ниво на локални даноци ги обврзуваат локалните власти да го користат овој даночен инструмент. Максималната стапка ја лимитира нивната автономија и го ограничува даночното оптоварување и ги балансира националните и локалните буџетски можности за оданочување. (Табела 3). Не сите земји уживаат во целосната

автономија во оданочувањето на имотот. Во Молдавија Парламентот ги дефинира даночните стапки на локалните даноци на имот и се администрира на ниво на реон.

Табела 3. Даночните стапки кај локалниот данок на имот

<i>Подрачје покриено од NALAS LGA</i>	<i>Минимална стапка</i>	<i>Максимална стапка</i>
БиХ, SGOFBH and ALVRS	ФБиХ, РС: врз основа на површината, минималните стапки се дефинирани од кантоните (пр. Сараево: EUR 2/m ²) Дистрикт Брчко: 0.05%	Дистрикт Брчко: 1%
Бугарија, NAMRB	0.05%	0.2%
Молдавија, NLAMM	n.a.	0.25%
Црна Гора, UOM	0.08%	0.80%
Р. Македонија, ZELS	0.10%	0.20%
Романија, FALR	0.1% (за физички лица, само) 0.25% (правни лица)	1.5% (правни лица)
Србија, SCTM	0.4%	3%

Данокот на имот базиран на вредноста се набљудува како поефикасен, бидејќи подобро ја рефлектира врската помеѓу користењето на локално обезбедените услуги и цената која што е платена за истите преку локалните даноци на имот. Куќа во соседство со подобрени патишта и комунални услуги со добар пристап кон училишта ќе чини повеќе, така што нејзиниот сопственик треба да плати повеќе за овие услуги. Данокот на имот базиран на вредноста подобро ја прикажува достапноста на данокот на имот: приходот на сопственикот е вообичаено во корелација со вредноста на имотот. Меѓутоа оданочувањето базирано на локацијата на имотот може подобро да функционира во земјите со помалку развиен пазар на недвижности и кога цената на недвижностите се менува брзо, така да даноците базирани на локацијата се помалку променливи.

Со исклучок на Босна и Херцеговина, даноците на имот базирани на вредноста се применуваат во остатокот од регионот кој што беше предмет на оваа студија. Како што ќе биде презентирани и подолу, даноците на имот базирани на вредноста се често регулирани со помош на национално определена вредност на имотот. Во овие случаи локалните власти ја немаат автономијата при определувањето на вредноста на имотот, така да административниот товар за определување на имотот е помал. На пр, во Бугарија и Романија цената на недвижниот имот и различните коефициенти се дефинирани со помош на закон. Локалните власти се автономни при определувањето на различните зони во рамки на Градот, но тие треба да ги користат стандардните коефициенти (види ги подолу Анексите 3 и 4). На овој начин ад-валорем оданочувањето на имотот се управува многу полесно, бидејќи се комбинира со оданочувањето со помош на локацијата.

Даночни ослободувања

Законите за даноци на имот вообичаено го дефинираат статусот за даночно ослободување. Тоа вообичаено се овозможува на тие владини или јавни институции кои што треба да ги платат даноците на имот од јавните буџети. Црковниот имот и тој на не-владини институции исто така се предмет на даночно ослободување. На ова се гледа како на индиректна поддршка кон нивните јавни активности, а воедно би имало и тешкотија при определувањето на вредноста на нивниот имот. Амбасадите и други дипломатски тела се исто така ослободени од локалните даноци на имот на основа на взаемност. Во овие случаи наплатата на данокот би била исклучително комплицирана.

Даночната автономија на локалните власти исто така значи дека општините имаат право да даваат даночно ослободување само во рамки на законот. Како што беше напоменато и претходно, официјалните лица од локалните власти се загрижени околу социјалниот импакт од оданочувањето на имотот. Па со цел да се намали даночниот товар за сопствениците на имотот, вообичаено предметот за оданочување или даночната стапка се намалува.

Вообичаено данокот кој се наплатува на станови и куќите во кои што живеат нивните сопственици се намалува за половина (на пр. Р.Македонија каде што даночната стапка се намалува за 50%, до 0,05%). Локални попусти можат да го направат данокот на имот по-прогресивен, како што е случај со градот Залау во Романија.

Локални попусти во Залау, Романија

Врз основа на законот за даноците, одлуките на локалниот совет може да придоенат за понатамошни ослободувања и намалувања на даноците на зградите и данокот на земјиштето, кога месечниот семеен приход е под износот на минималната плата или кога приходот е социјален надомест за невработеност или пензии.

Во Залау во 2008, за куќите и земјата околу, попустот за семејствата беше пресметан на следниот начин:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1) за едно лице | - дисконт 10% |
| 2) за две лица | - дисконт 20 % |
| 3) за три лица | - дисконт 30 % |
| 4) за четири лица | - дисконт 40 % |
| 5) за повеќе од четири лица | - дисконт 50 % |

Кој е обврзан за плаќање на данокот?

Локалниот данок на имот вообичаено го плаќаат сопственикот; меѓутоа корисникот или оној кој што го закупува имотот исто така може да биде обврзан да го плаќа данокот. Овој втор случај е вообичаен за транзиционите земји, каде што имотот сеуште интензивно е поседуван од страна на различни јавни, владини институции. Даночното оптоварување може да биде предмет на поделба помеѓу сопственикот и закупецот (на пр. во Холандија, види Мкклуски, 1999). Даноците вообичаено се делат пропорционално во случај кога имотот има повеќе сопственици.

Табела 4. Кој го плаќа данокот на имот?

<i>Подрачје покриено од NALAS LGA</i>	<i>Основна обврска да го плати данокот на имот</i>
БиХ, SGOFBH and ALVRS	сопственикот (ако домот е издаден)
Бугарија, NAMRB	сопственикот, концесионерот, имателот на сопственичките права
Молдавија, NLAMM	сопственикот, имателот на наследните права
Црна Гора, UOM	сопственикот на 1 Јануари доколку е познат, во други случаи корисникот
Р. Македонија, ZELS	сопственикот, ако не е на располагање или е државен имот тогаш корисникот
Романија, FALR	сопственикот, корисникот на јавен имот
Србија, SCTM	сопственикот, доколку не е познат тогаш корисникот

Генерално земјите кои што користат метод на проценка на имотот врз основа на вредноста преферираат да ги наметнат даноците на сопственикот, бидејќи информациите можат да бидат прибрани полесно од сопственикот на имотот. Тој е многу позагрижен за промените во вредноста на имотот, влијанието на одредени подобрувања и итн. Корисниците се целна група во оние случаи кога рентата е основа за евалуација. Тие се информирани за основата на процената и исто така се позаинтересирани за ефикасно користење на имотот.

Локална даночна администрација

Делот подолу ќе ги разгледа трите критични елементи од даночната администрација задолжена за данокот на имот: 1. идентификација на имотот, 2. вреднување на имотот, 3. прибирање и наплата на данокот.

Овие елементи од циклусот на администрирање на данокот на имот се сумаризирани во Табела 5:

Табела 5. Циклус на данокот на имот

<i>Идентификација и опис на имотот:</i>
<ul style="list-style-type: none"> a) трансфер на податоци од регистарот на имотот b) карактеристики на имотот: локација, големина, физички услови, законски права c) дефинирање на даночниот обврзник
<i>Проценка на имотот и евалуација:</i>
<ul style="list-style-type: none"> a) прибирање на информации од пристапните бази на податоци (продажните цени, дозволите за градба, рента, трансакции и др.) b) креирање на модел на вреднување, проценка и квантифицирање на факторите кои влијаат на вредноста на имотот c) пресметка на специфичната вредност на имотот
<i>Даночна администрација:</i>

- a) информирање на јавноста
- b) фактурирање на даночниот обврзник
- c) наплата и книговодство на данокот на имот
- d) жалби
- e) спарување со делинквенции

Идентификација на имотот

Првиот чекор за идентификација на имотот започнува со правење на попис на сите имоти кои што се предмет на оданочување. Оваа задача може да биде извршена само доколку постои регистар на имотот со редовно ажурирани податоци од кој можат да се обезбедат истите. Информациите за трансферите на имотот и други извори на податоци (на пр. дозволи за градење) може да бидат искористени за да се подобри комплетноста и квалитетот на податоците за имотот.

Податоците за имотот треба да ги вклучуваат најмалку следните податоци (врз основа на IAAO, 1990):

1. Број на парцела на имотот
2. Адреса
3. Класификација на намената на имотот
4. Код за зонирање
5. Правен статус
6. Големина и форма на парцелата
7. Подобрувања
8. Периметар на зградата

Меѓутоа во некои земји од регионот трансферот на податоци за регистрираниот имот не беше комплетирано (на пр. Црна Гора) или истиот се обезбедува од страна на одредени институции за одреден надоместок (на пр. Република Српска). Врски помеѓу општинските и националните регистри на имот не се сеуште воспоставени, така на пр. Во Република Македонија само четири петини од општините имаат ажурирана база на податоци.

Слично во Босна и Херцеговина 80% од моменталните регистри за земјиштето се превземени од времето на Австро-Унгарија и истите не биле предмет на ажурирање уште од Втората светска војна. Тука ситуацијата е дополнително искомплицирана од фактот дека во просек 20% од имотот беше уништен во текот на војната од деведесетите години. Меѓутоа во некои земји има широка примена на лични и даночни идентификациски броеви (Босна и Херцеговина, Република Македонија), што придонесува за подобрување на овие регистри.

Во Бугарија локалната даночна администрација не е поврзана со катастарот на недвижен имот. Сеуште нема електронска врска помеѓу општинските даночни

канцеларии и регистрацијата на цивилите, или сообраќајната полиција (за моторни возила) и други владини агенции.

Во овие ситуации локалната даночна администрација треба да ја ажурира базата на податоци преку примање на информации од други извори за даночните обврзници или трансферот на имотот. Локалните власти можат да објават јавен повик во дневните весници, да издадат брошури и да искористат други електронски канали како на пример интернетот. Во Скопје, Република Македонија е започнат проект Електронски катастар. Ова треба да обезбеди информатичко решение за регистрирање на сопственичките права преку интернет. Цел на овие активности е да се насочат граѓаните кои се сопственици на имотот да ги остварат своите законски обврски и да го пријават имотот.

Трансферот и комплетирањето на базата на податоци за имотите ќе им овозможи на локалните даночни власти да ги комбинираат овие основни податоци со дополнителни информации за имотите. Описот на зградите и земјиштето можат да вклучуваат таков тип на податоци кои што се користат за процена на вредноста на имотот. Примерот за данок на имот за резиденцијални единици во градот Никшиќ, Црна Гора во Анекс 1 е добар пример за информациите кои што се потребни.

Во САД и Канада следните информации вообичаено се прибираат за големината на зградите и големината на земјиштето од домовите во кои што живее едно семејство (IAAO, 1990)

Големина на зграда:

- 1.територија, димензија на зградата и нејзините главни делови
- 2.тип, квалитет и година на градба, стил
- 3.темели, надворешна конструкција
- 4.покрив
- 5.зидови, под, таван (ентериер)
- 6.механички системи
- 7.гаража, подруми и други структури
8. позиција на парцелата

Земјиштето се опишува преку следните информации:

- 1.територија, форма на локацијата
- 2.топографија, почва
- 3.дренажа, комунални услуги
- 4.пристап, инфраструктурни подобрувања (улици, тротоари)
- 5.поглед, ризици
- 6.зонирање, ограничувања
- 7.локациски фактори

Евалуација на имотот

Како што беше напоменато претходно најголем дел од земјите од регионот го воведоа оданочувањето на имотот врз основа на неговата вредност. Од ова се исклучок транзиционите економии, што е случај со најголемиот дел од земјите во Централна и Источна Европа кои што први експериментираа со оданочување на имотот врз основа на неговата локација (Чешка, Унгарија, Полска). Тешкотиите на даночната администрација, како што е недостатокот на информации, недостаток на квалифицирани проценители и противењето на локалните политичари да го оданочуваат имотот како една од главните форми на акумулирање на приватен капитал.

Во случајот на Југоисточна Европа даночната администрација треба да ја определи вредноста на зградите и земјиштето. Има два начини да се определи вредноста на имотот: преку пријавување на истата од страна на даночниот обврзник или преку надворешна процена. Во случајот на самопријавување правните лица вообичаено ја пријавуваат книговодствената вредност на нивните опипливи предмети кои се предмет на оданочување. Помеѓу земјите кои што беа предмет на проучување се Бугарија и Романија. Приватните лица можат да ги известат даночните власти преку едноставно обезбедување на основни информации за нивната куќа и земја.

Во случајот на надворешна процена индивидуите можат да реагираат на проценетата вредност на нивниот имот преку прифаќање или одбивање на вредноста и на факторите кои што биле земени во предвид. Во некои земји (на пр. Бугарија) минималната вредност за оданочување на имотот е определена со закон, така да ќе го намали административниот товар за локалните власти.

Примерите за само пријавување се презентирани во извештаите од Никшиќ, Црна Гора (Анекс 1) и Скопје, Република Македонија (Анекс 2)

Техники за процена

Има три основни техники за процена на имот (IAAO, 1990):

1. пристап базиран на трошоци, што ги проценува трошоците за замена во зградите и подобрувањата;

2. споредба на продажбите, каде што стварните продажни цени се приспособени за целите на проценката

3. пристап базиран на вредноста на рентата, која што ја пресметува капиталната вредност на имотот преку процена на потенцијалниот приход и со примена на стандардна каматна стапка ($C=I/R$)

Пристапот базиран на трошоци се фокусира на физичките фактори кои што ја детерминираат вредноста на недвижниот имот. Овој метод ги предвидува трошоците за градење на зграда која што функционално е слична со проценетата зграда. Овој

метод ја зема во предвид и амортизацијата на зградата преку процена на намалувањето на вредноста како резултат на користењето на имотот и промените во градот или соседството. Деталната проценка може да биде заменета или дополнета преку користење на стандардни податоци за трошоците за градење, т.е. преку користење на емпириски податоци од градежни фирми или агенти на недвижности.

Споредбата на продажбата се базира на процената дека во пазарни услови слични имоти можат да се продадат по скоро идентични цени. Иако ова ретко се случува во предвид треба да се земат и фактори за приспособување. Основа за корекција се физичките услови на имотот (локација, материјали, инсталации и итн.) и времето кое што е поминато помеѓу продажбите. Важно е да се оддели вреднувањето на зградите и на земјиштето, бидејќи на тој начин процената е поточна.

Овој компаративен метод функционира поефикасно доколку има чести продажби, имотите се слични (на пр. станови, издвоени фамилијарни куќи) и информациите за продажбата се точни и доверливи. Доколку даночните администрации имаат пристап кон основните информации на купопродажбите на имотот и нивото на данокот на промет нема да доведе до ниски цени, тогаш во тој случај има синергија помеѓу администрирањето на двата данока.

Пристапот на приход го зема предвид потенцијалниот прилив на приход според процената дисконтна стапка. Вредноста на имотот се пресметува како количник од рентата и каматната стапка. Информациите за рентата може да биде достапна од пазарот во случаите на често изнајмувани станови, канцеларии, продавници итн. Рентите кои се земаат во предвид можат да бидат бруто или нето, без трошоците за одржување и оперативните трошоци. Стапката на капитализација која што е земена во предвид за процена на вредноста на имотот треба да биде приспособена на каматната стапка на другите инвестиции, додавајќи го на тоа ризикот од пазарот на недвижности и др.

Овој метод се фокусира на побарувачката на пазарот на недвижности. Доколку процената на приходот од рентата е базиран на највисоката можна рента, тогаш сопствениците на имотот ќе бидат приморани да го максимизираат приходот од користењето на имотот. Во случај на бизниси тоа резултира со притисок да се постигне највисок можен приход и да се води што е можно непрофитабилни активности на имотот кој што е предмет за оданочување.

Меѓутоа, оваа пристап на рента не може да се спроведува ефективно доколку имотот е исклучителен, од причина што нема слични имоти или истиот може да се користи само за специфични цели. Во овие случаи пристапот на трошоци треба да се користи. Пристапот на приход не функционира за куќи или станови доколку рентата е контролирана каков што е случајот во некои од земјите од регионот.

Јавното признавање и општото прифаќање на резултатите од процената на имотот може да се подобри доколку даночните стапки се дефинирани преку различни групи на имоти. Ова практично решение беше инвенција на Обединетото Кралство каде што данокот е дефиниран за групи на имоти, определени според вредноста. (McCluskey, *et al*). Има осум групи и односот на вредноста на имотот е 1:8. Во првите четири групи

секоја група е рангирана отприлика околу 30% од најниската вредност, додека кај највисоката вредност е 50%. Исто така различни даночни стапки можат да се употребат на различните групи и на овој начин може да се постигне прогресивност.

Групирањето на имотите нема да ја намали праведноста на локалните даноци на имот и покрај фактот дека индивидуалната вредност на недвижниот имот не е користена за пресметка на даночната основа. Тоа е побрз и поефтин процес на процена на имотот и генерално администрирањето на даноците е полесно. Сопствениците на имотот во рамки на една група поретко ја доведуваат до сомнеж вредноста на нивниот имот. Жалбите би се однесувале на големината на нивниот данок само доколку нивниот имот не остане во истата група.

Друг фактор кој што ги намалува административните трошоци при оданочување врз основа на вредноста е дека ре-вреднувањето не може да се спроведува секоја година. Локалните власти може да користат едноставни коефициенти за процена на сегашната вредност на имотот или пак едноставно ќе ја променат даночната стапка. Вообичаено ре-вреднувањето се спроведува на секои 3-5 години, но на пр. во Ирска последното вреднување се случи во 1914 год. (McCluskey, 1999). Пречестите проценки може да доведат до намалување на приходите на локалната самоуправа, додека ретките проценки создаваат нееднаквости и го прават оданочувањето на имотот преку вредноста помалку прифатлива за граѓаните.

Масовна проценка

Локалните власти се соочуваат со проблемот на процена на вредноста на повеќе имоти во одредена година. Големiot број на недвижни имоти придонесува администрирањето на даноците да биде покомплицирано, но во исто време го овозможува користењето на масовна проценка. Поради големiot број на имоти проценката може да се базира на статистички методи. Големата проценка се фокусира на група на имоти и пресметува просек на имотите со слични карактеристики.

Масовната проценка користи обемни бази на податоци и вообичаено ги користи методите на споредба на продажбите. Процесот на вреднување следи слични чекори како и во случај на процена на еден имот. Прибирањето на податоци за економските, социјалните, физички и географските услови заедно со склучените купопродајби се основните услови за масовна проценка.

Оваа информација понатаму е користена од страна на моделот на процена. Се базира на сите потенцијални техники на проценка. Голем обем на податоци за трошоците и описи за продадените имоти се анализираат, што резултира со валидни статистички модели.

Масовна проценка со помош на компјутер може да предизвика точни и праведни резултати за вредноста на имотот. Но, овој метод е критициран поради високите трошоци за запознавање и вработување на специјализиран кадар, поради потребата од

обемна база на податоци и недостатокот на транспарентност во овие често комплицирани методи.

Моментално, масовна проценка на имотот се користи само во Молдавија. Во оваа земја проценката не се спроведува од страна на локалната власт . Централната катастарска агенција ја извршува надворешната евалуација за локалната власт.

Комбинација од оданочување базирано на локацијата и вредноста на имотот

Како резултат на софистицираните методи на проценка на имотот , оданочувањето на имотот врз основа на вредноста е скапо и комплицирано.Така да во некои земји законот за даноци на имот го дефинира методот и рамката за воспоставување на основата на локалните даноци на имот. Законот за даноци на имот во Бугарија и Романија ги специфицира трошоците за различни групи на згради и земјиште, заедно со факторите и коефициентите кои што можат да се искористат од локалните власти во текот на проценката (Види Анекс 3 и 4 за пресметка на трошоците за зградите). Овој метод ги прави даноците на имот поприватливи за јавноста, поради неговата едноставност и транспарентност.

Според овој модел, цените за различни типови на згради се класифицирани. Финансиската вредност се дефинира според овие димензии. Така да цената на еден имот може да се диференцира според следните фактори:

- а) локација, како главен фактор на вредноста на имотот, ја мери разликата помеѓу градовите и селата (во Романија –шест типови на локација со ранг на цени од 1: 2.5) или во рамки на општина (романските закони дозволуваат 10% зголемување за внатрешните зони)
- б) користените материјали за градба (во Романија цената на единица имот се разликува во донос 1:9)
- в) старост на градбата (во Романија законот дозволува 20% намалување за куќите над 50 год. и 10% за куќи стари од 30-50 год.)
- г) поврзаност со комунални услуги, инфраструктура (во Романија цените се 1.5-1.6 пати повисоки ако зградата е обезбедена со вода, канализација, електрична струја, греење)
- д) други карактеристики (во Романија 10% намалување се дозволува за становите на 3-8 спрат).

Овој метод на проценка е добра комбинација не централно контролирана практика за вреднување и локално регулираните автономни методи на проценка.Локалната власт е добро информирана за разликите на имотот во рамките на нејзината територија. Методот на проценка може понатаму да биде дефиниран со земање во предвид и на други фактори преку мултипликатори. Во зависност од начинот на кој што овие коефициенти се регулирани (како опсег со минимални и максимални стапки или како специфична вредност како што е случајот со Романија) автономноста на локалните власти ќе варира. Но крајната цел за праведност и генерално приватливо оданочување на имотот се постигнува преку воведување на оданочување врз основа на вредноста што ќе ја рефлектира разликата во цените на недвижностите.

Прибирање и наплата на даноците

Локалното оданочување на имотот не значи дека сите административни оптоварувања за изготвување на решенија, прибирање и наплата на даноци паѓаат на општинско ниво. Овие функции можат да се поделат, бидејќи националната даночна администрација може да биде поефикасна со управување со поголеми системи или при поврзувањето на различни национални бази на податоци.

Трендот во Југоисточна Европа е кон поголема децентрализација на локалната даночна администрација. Националната даночна администрација не е навистина заинтересирана за прибирање на даноците на локалната самоуправа и даноците на имот кои се мала ставка во вкупниот даночен систем. Така во земјите каде што локалната самоуправа го превземе администрирањето на локалните даноци (Р. Македонија, Србија) покажуваат поголема ефикасност. Во Србија првите пилот општини успеаа да го удвојат износот на локалните даноци на имот по превземањето на прибирањето на даноците.

Изготвување на решенија за даночните обврзници

Првиот чекор за прибирање на даноците е да се идентификуваат даночните обврзници на кои што треба да им се достават даночни решенија. Базата на податоци за сопствениците на имотот може да се обезбеди од општиот регистар на население илои други информациона извори.

Самото решение треба да е насочено кон лицето или правното лице кое што е обврзано да плати и треба јасно да ја покажува даночната обврска, преку следните информации:

1. износот на данокот
2. законската основа
3. методот за пресметка на износот на данокот
4. казни, трошоци за задоцнето плаќање
5. попусти за предвременно плаќање
6. рокови
7. можни начини на плаќање

Даночните решенија треба да се достават до даночните обврзници две-три недели пред истекот на рокот на плаќање на решението. Големите обврзници можат да се третираат посебно. Испораката на решенијата треба да биде врз основа на договор. Поштата може да ги идентификува обврзниците поефикасно и вообичаено со пониски трошоци.

Случајот на Косово покажува значајна заштеда во доставата на решенијата за данок на имот преку поштата. Претходно локалната даночна администрација испраќаше околу 380,000 решенија секоја година до 31 Март преку користењето на вообичаената пошта. На пример во Приштина која што има повеќе од 50.000 даночни обврзници им требаше повеќе од шест недели да се испечатат решенијата и најмалку 50 вработени да ги достават истите во период од 8-10 недели. Во помалите општини пакети со решенија беа оставани во локалните цамии или супермаркети со цел решението да биде најдено

од страна на обврзникот. Ова резултираше со ниско ниво на достава и процес кој што не беше под контрола.

Од 2008 година Министерството за економија и финансии во име на сите косовски општини потпиша единствен договор да ги печати и достави решенијата во сите општини. Трошоците се намалија за околу 50 % , со стапка на прибирање од 54 %.

Методи на плаќање

Локалните власти треба да понудат неколку начини за плаќање на данокот на имот на даночните обврзници кои што треба да го изберат најповолниот начин за нив. Како што беше посочено во романскиот извештај следните методи вообичаено се користат:

1. прибирање во готовина:
 - а) на одредени шалтери на локалната администрација
 - б) на поштенските шалтери врз основа на договор помеѓу локалните власти и поштата
2. готовина примена преку трансфер:
 - а) налог за плаќање
 - б) повлекување од приватни сметки
 - в) конфискација
3. со кредитни картички преку користење на специјална лозинка заштитена за on-line плаќање што е поврзана со регистарот на имот.

Даноците на имот може да се плаќаат и на рати што гарантира стабилни прилив на приходи за локалниот буџет и во исто време го намалува даночниот товар за обврзниците. Во посочените земји типични се квартални или полугодишни плаќања. Последното плаќање вообичаено е во Ноември што овозможува да се потрошат собраните средства до крајот на фискалната година. Види Табела 6.

Табела 6. Плаќање на данокот

<i>Подрачје покриено од NALAS LGA</i>	<i>Рок за плаќање</i>
БиХ, SGOFBH and ALVRS	31 Март, 30 Јуни, 30 Септември and 30 Ноември, на ако се плати пред 31 Март , тогаш 5% попуст
Бугарија, NAMRB	Квартални плаќања, со валута на средината на секој квартал
Молдавија, NLAMM	30 Јуни, 30 Ноември
Црна Гора, UOM	Август 15, Октомври 15, со 15% попуст за порано плаќање (пред Јуни 30)
Р. Македонија, ZELS	31 Март, 30 Септември 30
Романија, FALR	Февруари 15; Мај15; Август15; Ноември 15
Србија, SCTM	

Наплата и жалби

Нема споредливи информации за прибирањето на даноците во рамки на регионот. Заостанатите плаќања се прибираат од страна на локалната даночна администрација или специјални агенции, дали јавни (на пр. Во Бугарија) или приватни. Како прв чекор наплатата се иницира преку зголемување на интензитетот и доставата на опомени за нередовните плаќачи. Примерот од Скопје за опомената за плаќање на долгот и каматата се презентирани во Анекс 5.

Во Косово специјален Општински Борд се справува со даночните поплаки и жалби. Членови на тој Борд се вработени во општината. Тие ги претставуваат неколкуте административни единици вклучувајќи го Одделението за катастар и урбанизам. Бордот дава извештај на Главниот извршен администратор. Во рамките на законот Бордот работи на административните жалби за данокот на имот (зонирање, спецификација, евалуација и др.) и исто така со социјални прашања.

Во Црна Гора даночната власт е целосно одговорна за прибирањето на даноците и наплатата. Тие го имаат правото да го задржат данокот на имот од платите на вработените, што очигледно го прави прибирањето на даноците поефикасно. Во случаите на пензионерите кои што вообичаено должат за данок, општините потпишуваат договори со националниот пензиски и здравствен фонд за наплата на данокот на имот од пензиите.

Во Романија по изминување на денот за плаќање на данокот, се пресметува зголемување од 0.1% дневно на сумата која се должи за секој ден задоцнување. По неколку испратени опомени одделението за присилна наплата го превзема случајот и недвижен имот може да биде конфискуван и продаден преку аукција.

Вообичаено случаите на втора инстанца одат на суд. Судските процедури се регулираат со законот за даночната администрација. Во Молдавија има специфични, едноставни процедури кои што значајно го забрзуваат законскиот процес (одлука се носи во пет дена). Бројот на жалби е релативно низок: во Белград со новата децентрализирана даночна администрација истите се под 1%; во Скопје решенијата кои што се обжалени се 3-5% од вкупно издадените решенија.

Следејќи ја судската одлука, локалната даночна администрација има неколку опции за наплата на данокот: со трансфер на средства од банкарската сметка на обврзникот, преку заплена на имот или преку ставање на забрана на имотот. Пример за блокирање на сметка од Скопје е презентирани во Анекс 6.

Организација и менаџмент

Администрацијата на локалните даноци на имот може да биде децентрализирана или може да биде управувана од страна на повисоки нивоа на власт. Во Босна и Херцеговина ентитетите ги администрираат и прибираат даноците, а во Федерацијата БиХ кантоните реалоцираат 80% од прибраните приходи кон општините од кои средствата се приборани. Даночната администрација во Моладвија е централизирана.

Предностите на овие модели се стандардните процедури, пониските трошоци за воспоставувањето на оперативни информациски системи и подобри можности за комбинирање за различни извори и регистри на информации. Но, централизираната даночна администрација има минимално интересирање за прибирање на овие мали даноци на имот кои се приход на власти од друго ниво.

Ова е основна причина за децентрализација на администрирањето на локалните даноци. Општинската даночна администрација треба да се справи со три основни задачи (Schreurs, H., 2006):

1. даночна регистрација и инспекција (даночна канцеларија): процесирање и проверка на даночните изјави, инспекции и контрола на пријавените податоци;
2. наплата на даноците: прибирање на даноците на шалтерите на општината;
3. сметководство (сектор за финансии): го спроведува книговодството за платените износи на данок од даночните обврзници преку трансфер на пари.

Во зависност од обемот на задачата, обемот на овие одделенија варира. Нема стандарди за обемот на вработени во даночните одделенија, бидејќи еден вработен може да се справи со администрацијата на различни даноци, а исто така нивото на компјутеризација значајно влијае на бројот на даночните администратори. Примерите од практиката покажуваат дека секој даночен извршител треба да биде способен да работи со околу 1.000 даночни обврзници.

Локалната даночна администрација треба да воспостави врски со другите единици од општинската и националната администрација. Најважната задача е да се има пристап кон катастарот и регистарот на земјиште. Истражувањата и информациите добиени од картографиите треба да се комбинирани со регистарот на имот. Овде Географскиот информациски систем (ГИС) нуди добри можности за поврзување на податоците за имотот. Дополнителни информации може да се приберат од владини единици кои што издаваат дозволи за градење, дали на локално ниво или во рамки на децентрализираните единици на релевантните министерства.

Децентрализацијата на даночната администрација вообичаено овозможува поголема автономија за воведување поттик за локалната даночна администрација. Стапката на прибирање е добар индикатор за работењето за целата даночна администрација, така да екстра плаќање или бонуси може да се поврзат за зголеменото или намаленото наплата на даноците. Единствениот метод за финансиско поттикнување од земјите кои што доставија извештаи беше посочен од страна на Молдавија

Молдавија: финансиски поттикнувања на наплатувачите на данокот

Граѓанските службеници се квалификувани за зголемување на платите или за бонуси на тие плати. Овие поттикнување за одговорните за прибирање на даноците се разликува во зависност од бројот на жители во администрираната зона и тоа од 17-30 EUR. Но исто така

истите можат да бидат санкционирани доколку не ја достигнат таргетираната цел при прибирање на даноците:

<i>Ниво на прибирање на приход во % од буџетскиот таргет пресметани по месеци (%)</i>	<i>Намалување во дополнувањето на во % по месеци</i>
80 – 100	10
60 – 80	20
40 – 60	40
20 – 40	60
0 – 20	100

Транспарентност и односи со јавноста

За локалните даноци на имот се смета дека се помалку подложни на корупција и измама поради повисоката транспарентност на даночната администрација. Предметот на оданочување е видлив и како локален данок е лесен за споредба од страна на обврзниците, под претпоставка дека имаат пристап до информациите за вреднувањето и даночните обврски. Ова е случај во САД, Канада и Данска додека други земји ги држат во тајност информациите за имотот како на пр. во Холандија, Швајцарија и ВБ (Youngman and Malme, 1994). Заштитата на личните податоци ја лимитира транспарентноста на јавниот сектор во случаите на оданочување.

Ризиците за корупција при локалното оданочување на имотот постои во две подрачја: 1) даночната администрација побарува прекумерни плаќања и 2) обврзникот го одбегнува плаќањето на данокот. Вториот случај е јавува во текот на процената и во текот на жалбениот процес. Измама и корупција при локалното оданочување на имотот може да се превенира преку поставување на генерални правила за соодветно администрирање на даноците. (Beesley, 2008)

Генерално, поедноставените правила за оданочување може да го намалат ризикот од корупција. Вообичаениот комплициран процес на евалуација на имотот може да се направи полесен преку комбинирање на методите за пресметка на даноците според локацијата со стандардните трошоци на имотот и генерални коефициенти (види ги бугарскиот и романскиот пример). Групите за евалуација во британскиот даночен систем ги чинат поретки контактите помеѓу обврзникот и даночната администрација што следствено ги намалува ризиците од корупција. Менаџментот и правилата на даночните одделенија може да го подобрат квалитетот на даночната администрација како на пример воведување на соодветен внатрешен ревизорски систем и воведување на код на однесување. Овие методи може да се заменат со воведување на специјални телефонски линии за жалби и со ротирање на вработените во рамки на даночната администрација.

Информации базирани на веб страници, кампањи се воведуваат од страна на овие локални власти, примарно од страна на поголемите градови (на пр. Скопје). Во Србија специјален софтвер се користи како помош при прибирањето на даноците ,а оваа веб платформа им овозможува на обврзниците да ја проверуваат нивната даночна обврска,

данокот кој што е пристигнат за наплата и сите други информации кои се потребни за транспарентна наплата на данокот преку интернет.

Врз основа на британските искуства од деведесетите години, Граѓански весник може да биде ефикасен начин да се доведе даночната администрација поблиску до обврзниците. Граѓанскиот весник се издава од страна на локалните власти и ги презентира основните карактеристики на локалните даноци (предмет, стапка, ослободување). Тоа вклучува рокови, начини на плаќање, пристап до информации и можности за жалби. Некои општини во Србија по превземањето на обврската за прибирање на даноците испратија листови со информации до секој граѓанин по пошта. Овие листови содржеа основни информации во врска со даноците на имот, одговорноста за нивната наплата и законските обврски на даночните обврзници. Во Романија писмо од Градоначалникот ја има истата улога на почетокот на секоја фискална година. Тоа вклучува информации во врска со задоцентиот долг, даночните обврски за тековната година со крајните рокови, можностите за плаќање и исто така целите на Градоначалникот и на локалниот совет за тековната фискална година.

Примери за последни успешни интернационални програми за локално оданочување на имотот во Југоисточна Европа

Развој на администрацијата и вештините за услуги на обврзниците при локалното оданочување (Бугарија)

Интернет страница беше развиена како резултат на проектот www.leonardoirrv.cpm.uk каде што информации во врска со различните проектни модули можат да се најдат на Англиски јазик.

Краток опис на секој модул:

Прв модул: Алтернативни модели за локално оданочување- овозможува општ преглед на локалното оданочување во Европа и опис на различните даноци кои што се применуваат и се менаџираат од страна на различните локални власти во Европа. Посебен нагласок е ставен на данокот на имот.

Втор модул: Известувања за даночната обврска и наплата на данокот- недостатокот на добар систем за известување и прибирање на даноците водат кон неефикасна администрација, слаба наплата и негативен импакт кон расположивите ресурси. Овој модул ја опишува организацијата на прибирањето на даноците, издавањето на опомени за неплатените даноци и такси и др.

Трет модул: Принципи на присилно извршување- овој модул е од примарно значење за спречување на случаи во кои што обврзникот се обидува да ја измами општинската даночна администрација. Во пракса ако нема присилно извршување плаќањето на данокот станува доброволно.

Четврт модул: Рамка за присилно извршување- овој модул содржи практични совети за спроведување на процедурите на присилното извршување.

Петти модул: Административен систем- овој модул е насочен кон начинот на кој што општинските услуги се обезбедуваат и начинот на кој што е организиран текот на информации.

Шести модул: Комуникација со даночните обврзници- овој модул се однесува на методологијата и техниките кои што општините можат да ги користат во нивната комуникација со обврзниците. Граѓаните и обврзниците треба да бидат информирани за нивните права и обврски.

Седми модул: Човечки ресурси- целта на овој модул е да се нагласат принципите и практиките на добар менаџмент со човечките ресурси во општинските даночни тела. Професионализмот и јаките квалификации се основните столбови при менаџментот со вработените. Професионализмот вклучува комбинација на корпоративската култура, тренинг на вработените и личниот однос кон работата и клиентите.

Осми модул: Информационен систем- стратегијата ориентирана кон клиентот треба да биде базирана на ефективни технолошки решенија. Постојењето на добро организирани системи е од основно значење за ефикасна и ефективна даночна услуга.

Деветти модул: Мерење на извршувањето- овој модул се однесува на главните прашања за ефективна мерење на извршувањето и дава практични совети да тоа како да се детерминираат индикаторите за целите на даночните активности. Стандардите и целите се поставени во бизнис планот на локалните власти.

Десетти модул: Професионална етика- овој модул ја нагласува важноста од личното однесување на вработените од јавната администрација на секое ниво. Сите треба да ги извршуваат своите активности професионално, пристojно и ефикасно. Тие треба да имаат беспрекорна репутација бидејќи имаат пристап кон јавни регистри, доверливи информации и јавните медиуми.

Поддршка на Реформата на јавниот финансиски систем во Србија

Овој проект креиран со цел да го подржи целиот процес на фискална децентрализација е имплементиран од страна на GTZ и е финансиран од страна на Германското федерално министерство за меѓународна соработка BMZ. Проектот обезбедува советнички услуги на три нивоа:

- а) на ниво на република, советнички услуги се пружаат на соодветните министерства и на националното собрание при развојот на правна рамка
- б) на локално ниво, поддршка се обезбедува на избрани пилот општини при превземање на овие нови надлежности

в) улогата на SCTM се зајакнува како посредник помеѓу двете нивоа.

Крајни корисници на овој проект се локалните власти имајќи ја во предвид намерата дека тие треба да станат еднаков партнер во процесот на фискална децентрализација.

Четири пилот општини се избрани да работат со експерти и да примаат финансиска помош. Локални даночни канцеларии се воспоставени, нов софтвер е воведен креиран од институтот Михало Пупин од Белград кој што беше финансиран од страна на националниот инвестиционен план на Владата на Србија. Пилот општините беа целосно екипирани со кадар за извршување на активностите, тренинзи, посети на Германија и запознавање со функционирањето на нивната локална даночна администрација.

Потребната експертиза за фискалната децентрализација постои во рамки на SCTM. Работењето на нејзиниот Финансиски комитет прима постојана поддршка. Најдобрите искуства се прибираат од одговорните на сите даночни администрации низ цела Србија. Ова тело се создаде со цел да прибира прашања, проблеми, решенија примери на добра пракса како и за соработка со даночната администрација.

За дополнителни информации и сите прашања поврзани со проектот заинтересираните страни можат да се обратат на следните контакти: Др. Анке Шолц – Проект лидер, anke.scholz@gtz.de или Александар Бучиќ, како лице одговорно за овој проект од страна на SCTM aleksandar.bucic@skgo.org. Повеќе информации има на веб-страницата на SCTM www.skgo.org

Проект за поддршка на локалната даночна администрација во Косово

Шведската агенција за развој на соработката (СИДА) додели 2,7 милиони евра со цел во текот на следните три години да се креира, развие и воведи ново ИТ решение и да се спроведе целосно ново истражување на сите имоти во Косово со цел да се соберат дополнителните карактеристики на имотите. Партнерство помеѓу MEF и Шведската даночна агенција (STA) се воспостави и експерти од STA работат директно со соработниците од MEF.

Програмот на STA за Подобрување на администрацијата на даноците на имот започна со студиско патување во Шведска со цел да се согледа како даноците на имот се администрираат. Во две последователни посети на Приштина членовите на STA го завршија моделирањето на административните процеси за администрирањето на даноците на имоти и се идентификуваа подрачја кои што можат да бидат автоматизирани со цел подобра ефикасност. Работата на развојот на првата верзија на новото ИТ решение ќе започне во Септември 2008 год. со имплементација закажана за март 2009. Верзиите 2.0 и 3.0 кои ќе придонесат за подобра функционалност и поврзаност со други системи како Трезорот, Катастарот и центрите за услуги на граѓаните ќе бидат имплементирани во Декември 2009 и Декември 2010.

SIDA и STA ќе финансираат повторно истражување на целиот недвижен имот во Косово. Овие податоци ќе бидат искористени со цел да се развие модерни модели за вреднување на недвижниот имот за секој тип на имот во секоја општина што во голема мерка ќе ја подобри општинската проценка за оданочување на имотот.

Контакт: Хаџикадрија Фортуна fortuna.haxhikadrija@gmail.com

Локален даночен административен софтвер LTAS, Македонија

Овој софтвер беше значаен за успешната имплементација на новата локална даночна администрација. Користејќи го претходното искуство USAID/Програм за децентрализација разви нова апликација за локалната даночна администрација. Првото софтверско решение беше презентирano на одговорните од Министерството за финансии, УЈП, ЗЕЛС и бројни општински претставници. Пред тоа беше тестиран во следните пилот општини: Велес, Свети Николе, Гостивар и Струга.

Софтверот е интегрирано и опфатно решение за успешно менаџирање и администрирање на даноците на имот и комуналните такси. Тој е направен за потребите на македонските локални власти и базиран на новите легислативни потреби за новата децентрализација.

Софтверот понатаму ги задоволува потребите на корисниците со тоа што е дизајниран на македонски и албански јазик и содржи можности за превод на неколку други јазици. Софтверот е поделен на пет основни модули:

1. Данок на имот
2. Данок на наследство и подарок
3. Комунални такси
4. Даночно книговодство
5. База на податоци

Сите модули автоматски се интегрирани и системот може да генерира различни извештаи во различни формати како на пример: со дефиниран временски рок, според даночниот обврзник, по имот, или за сите обврзници во општината или врз основа на соседството или поединечно. Претставува модерен софтвер кој е поврзлив со сите релевантни институции како трезорот, националниот катастар, Министерството за внатрешни работи и др. институции.

Општинските вработени лица се способни да создадат извештаи поврзани за било кој од даноците на имот и за било кој период. Софтверот ја содржи Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижниот имот и ја дава автоматски пазарната вредност откако податоците ќе се интегрираат во софтверот.

Поврзување на општинскиот информациски систем за администрацијата на недвижниот имот, Црна Гора

Во 2007 и 2008 GTZ организираше серија на семинари и правеше подготовка за поврзување на компјутерскиот систем на администрацијата на недвижниот имот и општинските бази на податоци во еден систем. Оваа соработка ќе го овозможи поврзувањето на податоците од двата извора и ќе го забрзаат процесот на издавањето на решенијата за шумски и земјоделско земјиште што сеуште не е воспоставено во Црна Гора.

Техничка помош на Агенцијата за земјиштето и Катастарот во Молдавија

Во текот на 2006-2009 проектот има за цел да воспостави транспарентен, ефикасен и ефективен катастарски систем што ќе овозможи катастарски и регистрациони услуги по пристапни цени за сите корисници. Целта се постигнува преку:

1. Институционално јакнење на катастарскиот систем и обезбедување на негова финансиска и институционална стабилност
2. Градење на човечкиот капацитет и подобрување на јавниот пристап кон катастарските податоци
3. Придонес за градење на фискален катастар преку помош во имплементацијата на новиот систем за масовна проценка на имотот и евалуација
4. Подобрување на квалитетот и довербата во катастарскиот систем

<http://www.orgut.se/referenceinfo.aspx?rid=768>

ФУЧОТИ

- Almy, R., 2001: A survey of property tax systems in Europe, MoF, Slovenia.
- Beesley, S. (2008): Tax policies and tax administration for minimizing fraud, *in*: Péteri, G. (Editor): Finding the money. Public accountability and service efficiency through fiscal transparency. OSI/LGI, Budapest. http://lgi.osi.hu/publications_datasheet.php?id=383.
- Bland, R.L., 1989: A revenue guide for local government. ICMA, Washington, DC.
- GFS Manual, 2001: Government Finance Statistics Manual, IMF <http://www.imf.org/external/pubs/ft/gfs/manual/pdf/ch5.pdf> or the OECD classification of tax revenues: http://www.oecdwash.org/PUBS/ELECTRONIC/SAMPLES/revenue_methodology2004.pdf.
- IAAO, 1990: Property Appraisal and Assessment Administration, (General editor: Joseph K. Eckert) Chicago.
- Ladd, H. 1998: Local government tax and land use policies in the US. Understanding the links. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- McCluskey, W., 1999: Property tax: an international comparative review. Ashgate, Aldershot, UK.
- McCluskey, W. - Plimmer, F. - Connellan, O.: Property tax banding: a solution for developing countries. Manuscript.
- Müller, A. 2003: Importance of the recurrent property tax in public finance, tax policy and fiscal decentralisation. Danish Ministry of Taxation, Conference paper.
- , 2000: Property taxes and valuation in Denmark, OECD Seminar, Vienna.
- , 2001: Valuation of Land and Buildings for the Recurrent Property Tax and for other Taxes. <http://www1.worldbank.org/publicsector/tax/valuation.html#valuation>.
- Nisavic, D. - Péteri, G., 2008: Law on communal fees: an assessment and proposals, Council of Europe-EAR Joint Project, Podgorica.
- Péteri, G., 2006: Fiscal Equalization in South Eastern Europe. FDI Project, Budapest, <http://lgi.osi.hu/publications/2006/346/Summary.pdf>.
- Schreurs, H., 2006: Reforming property taxation in Southeast Europe. A comparative review. FDI Project, Budapest http://lgi.osi.hu/publications/2006/343/FDI_Property_tax_2.pdf.
- Slack, E., 2006: Alternative approaches to taxing land and property, *in*: Bird, R.-Vaillancourt, F.: Perspectives on fiscal federalism. World Bank Institute, Washington, DC.
- Youngman, J.M.-Malme, J.H., 1994: An international survey of taxes on lands and buildings. Kluwer Publishers, Deventer.

АНЕКСИ

Анекс 1.

данок за стан



Република Црна Гора

Општина Никшиќ

Секретаријат за економија и финансии

I. Идентификација на даночниот обврзник

1.	Име и презиме	
2.	Единствен идентификациски број	
3.	Адреса (улица, број, локална заедница)	
4.	Тел. број	
5.	Дали имотот го поседуваат повеќе од едно лице?	да не

Во случај на неколку иматели на сопственички права ве молиме назначете ги правата на имателите и нивниот удел во прашањето 5а:

Име и презиме	Единствен идентификациски број	Удел	Адреса

II. Членови на семејството кои живеат во овој имот

III. 6. Ве молиме назначете ја листата на членови на семејството кои живеат во овој имот

Име и презиме	Единствен идентификациски број	Фамилијарен однос	Дата на раѓање

7. Дали имотот е прво место на живеење на даночниот обврзник?

да не

IV. Опис на имотот

8. Адреса на имотот (улица, број, број на зграда, влез и локална заедница)

9. Дали овој стан за живеење веќе е регистриран во Директоратот на недвижен имот?

да не

10. Големина на имот _____ m² (внатрешната површина на станот).

11. Дали станот за живеење е..... (ве молиме одговорете на најсоодветниот одговор)

- Посебен стан за живеење за едно семејство
 Единица во рамки на зграда од повеќе единици
 Викенд куќа

12. Број на соби: _____

13. Број на балкони и лоџии? _____ балкони _____ лоџии _____ тераси

14. Вкупна површина на _____ балкони _____ лоџии _____ тераси

15. Број на бањи? _____

16. Број на други простории? _____

17. Колку станови има во зградата(во случај на куќа)? _____

18. Дали оваа зграда има подрум

да не

19. Дали зградата има таван?

да не

20. ко овој стан за живеење е лоциран во повеќекатна зграда која опфаќа повеќе станови, посочете ја точната локација

- Приземје
 подрум
 поткровје
 кат

21. Во случај на зграда која се гради, посочете што е завршено :

да | не | Само сидови и покрив

Листа на работи кои треба да се завршат

Наведете делови или подрачја на завршениот дел

V. Квалитет на имотот

22. Градежниот материјал од кој е изграден имотот е

дрво
 Камен

Бетонски плочи
 Зајакнати Бетонски плочи

Друг материјал

Печена тула Градежен челик

23. Година наградба на зградата? _____

24. Структура на покривот? _____ рамен покрив _____ кос покрив

25. Дали фасадата е завршена?

да не

26. Квалитет на фасадата

Сиромашна Просечна добра

27. Дали има лифтови во зградата?

да не

28. Дали зградата има сопствен паркинг?

да не

29. Вид на материјал од кој се вратите и прозорите во зградата

Метална

Дрво

Друго

30. Ниво на завршеност на бањата

Комплетирано

Делумно завршено

Нема бања

31. Дали зградата е поврзана со

водовод

Бунар резервоар

32. Дали има генератор во станот или во зградата?

да не

33. Дали станот е поврзан на енергетска мрежа?

да не

34. Дали станот има телефон?

да не

35. Систем за греење

пареа моќ друго

Електрично греење Друго

Дрво

36. Дали има систем за вентилација во зградата?

да не

37. Дали има базен во зградата?

да не

38. Дали зградата има коси тавани?

Број на соби површина

39. Назначете ги просториите под косите тавани

40. Дали зградата има помошни простории кои се дел од истата?

Остава Гаража друго

41. Ако има некои посебни прашања поврзани за квалитетот на имотот наведете ги

недостатоци Да Не Просечен квалитет

V. Опис на земјиштето кое е интегрален дел на имотот

42. Големина на земјата во м2:

<input type="checkbox"/>	Двор
<input type="checkbox"/>	Градина
<input type="checkbox"/>	Овоштарник
<input type="checkbox"/>	друго

43. Дали дворот има елементи кои го карактеризираат како урбано?

<input type="checkbox"/>	Паркови	<input type="checkbox"/>	фонтани	<input type="checkbox"/>	друго
<input type="checkbox"/>	патеки	<input type="checkbox"/>	Спортски терени		

VI. Опис на промените во сопственоста и на др. Промени во врска со посочениот имот.

44. Дали имотот до сега е регистриран кај компетентните даночни власти на име на тековниот сопственик?

да не

45. Во случај на некакви промени наведете го името на преходниот сопственик _____

46. Основа за побарување право врз имотот.

<input type="checkbox"/>	Наследство
<input type="checkbox"/>	Подарок
<input type="checkbox"/>	Купување
<input type="checkbox"/>	Друго

(поднесете копија на доказ)

47. ако имотот е реновиран наведете ја годината на реновирање: _____

Име на лицето кое што го пополни овој документ _____

Потпис _____

Република Црна Гора
Општина Никшиќ

Секретаријат за економија и финансии

1. Податоци за даночниот обврзник

Име на компанијата	
Седиште на компанијата	
Улица и број	
Телефонски број	

Број за регистрација	Даночен идентификациски број	Личен број
Шифра на дејност	Број на жиро сметка	

Име и адреса на лицето кое што е одговорно за плаќање и име на банката кај која е отворена жиро сметката

2. податоци за имотот

бројг	Локација на имотот	Улица и број	Опис на имотот	Книговодствена вредност на 31.12.200__
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

3. Забелешка на даночниот обврзник

--

Потпис

Анекс 2.

Практичен пример за процена на пазарната вредност на недвижниот имот и процедурата за наплата на данокот

Во практичниот пример е приложена пресметка на данокот на промет на недвижност во овој случај стан во Скопје при што за утврдување на истиот е применета методологијата за процена на пазарната вредност на недвижниот имот. Покрај приложената пресметка, практичниот пример ја содржи и опомената за неплатен данок на промет на недвижности, како и решението за присилна наплата кое што даночните администрации го користат како инструмент за наплата на даночните обврски.



Град Скопје

ПРЕСМЕТКА НА ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ НА СТАН

улица: **Јуриј Гагарин**
бр. **43/1-12**

стан	66,00	m2
подрум	0,00	m2
тераса	0,00	m2
балкон	0,00	m2
лоџиа	0,00	m2
пом. простории	0,00	m2

1 Вид на градба		m2	
армирано бетонска	100 x	66,00 =	6.600,00
неармирано бетонска	80 x	0,00 =	0,00
монтажна	70 x	0,00 =	0,00
2 Инсталации		m2	
водоводна	60 x	6,00 =	360,00
канализациона	40 x	6,00 =	240,00
електрична			
монофазна	2 x	46 =	0,00
трофазна	4 x	46 =	184,00
модерна	7 x	46 =	0,00
парно	25 x	66,00 =	1.650,00
плинска	15 x	0,00 =	0,00
безбедносен систем	2 x	0,00 =	0,00
телефон	5 x	66,00 =	330,00
3 Лифт		m2	
	15 x	0,00 =	0,00
4 Подна подлога		m2	
паркет			
буков	20 x	60,00 =	1.200,00
дабов	30 x	0,00 =	0,00
останат	50 x	0,00 =	0,00
патос	20 x	0,00 =	0,00

ламинат	15	x	0,00	=	0,00
---------	----	---	------	---	------

плочки		m2			
стандардни-керамика-терацо	15	x	6,00	=	90,00
модерни	25	x	0,00	=	0,00
луксузни	40	x	0,00	=	0,00

5 Санитарија		m2			
класична	100	x	4,00	=	400,00
модерна	200	x	0,00	=	0,00
ексклузивна	800	x	0,00	=	0,00

6 Фасадна столарија		ком.			
дрвена - класична					
мали	50	x	3	=	150,00
големи	70	x	2	=	140,00

дрво - ротооков термопан ст.					
мали	150	x	0	=	0,00
големи	200	x	0	=	0,00

ПВЦ прозори					
мали	200	x	0	=	0,00
големи	250	x	0	=	0,00

Алуминиумска					
мали	180	x	0	=	0,00
големи	220	x	0	=	0,00

7 Врати		ком.			
Внатрешни					
шперовани	60	x	5	=	300,00
фурнирани	150	x	0	=	0,00

Надворешни					
дрвени	250	x	1	=	250,00
алуминиумски	300	x	0	=	0,00
ПВЦ	400	x	0	=	0,00
блиндор	600	x	0	=	0,00

8 Фасада		m2			
класична	2	x	66,00	=	132,00
травертин	4	x	0,00	=	0,00
пикована	6	x	0,00	=	0,00
димит	3	x	0,00	=	0,00
мермерни плочки и сл.	9	x	0,00	=	0,00
фасадна цигла	8	x	0,00	=	0,00

9 Изолација		m2			
хидро	3	x	6,00	=	18,00
звучна	8	x	0,00	=	0,00

термо	10	x	0,00	=	0,00
					12.044,00

10 Година на градба 1973 год.

11 Ексклузивност	750	x	0,00	=	0,00
					12.044,00 €

12 Амортизација

Вк. год. за пресметка на амортизација 24 год.

Проценти кои се одбиваат за амортизација: 12,00 %

13 Вкупна градежна вредност:

10.598,72 €

14 Катност

m2

приземје	30	x	0,00	=	0,00
кат I	25	x	0,00	=	0,00
кат II	15	x	0,00	=	0,00
кат III	5	x	66,00	=	330,00
					330,00
под плоча -10%	-10%				0,00
подкровје -20%	-20%				0,00
мансарда -15%	-15%				0,00
					10.928,72

Вкупна градежна вредност со катност:

10.928,72 €

15 Микролокација

m2

комплекс дуќани	45	x	0,00	=	0,00
поликлиника	35	x	0,00	=	0,00
основни училишта	35	x	66,00	=	2.310,00
комуникации	35	x	66,00	=	2.310,00
паркинг простор	15	x	66,00	=	990,00
детски игралишта	25	x	0,00	=	0,00
					5.610,00

16 Непристапен терен

-30%

0,00

17 Макролокација

зона

m2

1	550	x	0,00	=	0,00
2	500	x	0,00	=	0,00
3	450	x	66,00	=	29.700,00
4	400	x	0,00	=	0,00
5	350	x	0,00	=	0,00
6	300	x	0,00	=	0,00
7	250	x	0,00	=	0,00
8	200	x	0,00	=	0,00
9	150	x	0,00	=	0,00
10	100	x	0,00	=	0,00

29.700,00

18 Атрактивност 100 x 0,00 = 0,00

ВКУПНО
: 46.238,72 €

* 61,50 = 2.843.681,28 ден.

/ 66,00 = 43.086,08 ден./м2

~ 43.086,00 ден./м2

* 66,00 = 2.843.676,00 ден.

	m2	%	
подрум	0,00 x	0,30 x	43.086,00
	= 0,00 x	12.926,00	
	= 0,00 ден.		
тераса	0,00 x	0,25 x	43.086,00
	= 0,00 x	10.772,00	
	= 0,00 ден.		
балкон	0,00 x	0,50 x	43.086,00
	= 0,00 x	21.543,00	
	= 0,00 ден.		
лоѓиа	0,00 x	0,75 x	43.086,00
	= 0,00 x	32.315,00	
	= 0,00 ден.		
пом. простории	0,00 x	0,25 x	43.086,00
	= 0,00 x	10.772,00	
	= 0,00 ден.		

СЕ ВКУПНО: ден. 2.843.676,00

или вкупно: 46.238,63 €

ДАНОК (3%): 85.310,28 ден.

данок (3%): 1.387,16 €

Анекс 3.

Пресметка на даночната основа за зграда за индивидуи во Романија

Вид на зграда	Taxable value, RON /m ²	
	Со вода, дренажа, електрична и инсталација за греење (кумулативни услови)	Без вода, дренажа, електрична или инсталација за греење
А. Зграда со бетонски челични рамки или со надворешни ѕидови од цигли или од други материјали кои што се резултат на термички или хемиски третман.	669	397
В. Зграда со надворешни дрвени ѕидови, од природен камен, од непечени цигли, од цилиндри или од други материјали кои што не биле предмет на термичка или хемиска обработка	182	114
С. Засебна зграда со бетонски челични рамки или со надворешни ѕидови од цигли или од други материјали кои што се резултат на термички или хемиски третман..	114	102
Д. Засебна зграда со надворешни дрвени ѕидови, од природен камен, од непечени цигли, од цилиндри или од други материјали кои што не биле предмет на термичка или хемиска обработка.	68	45

Корективни коефициенти според типот на локацијата и зоната

Зона во рамки на локацијата	Локација дефинирана со закон					
	0 Букурешт	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

Понатамошни корекции според типот на зградта, старост и големина

“...(6) Во случај на стан лоциран во блок на станови со повеќе од 3 нивоа и 8 станови, корективниот коефициент назначен во параграф (5) се намалува за 0.10.

(7) Даночната вредност на зградата пресметана по примената на одредбите од параграфите (1) - (6), се редуцира според годината на нејзиното завршување како што следува:

- а) 20%, за згради 50 год. или постари, на 1 Јануари за односната фискална година;

б) 10%, згради од 30 до 50 год. стари, заклучно, на 1 Јануари од односната фискална година.

(8) Во случај на згради кои се користат како резиденции, каде што површината надминува 150 м², вредноста за оданочување по примената на одредбите од параграфите (1) - (7), се зголемува за 5% за секои 50 м².

ANEXA 1 2008 - IMPOZITE ȘI TAXE PREVĂZUTE DE CODUL FISCAL

I IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE FIZICE – 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii

TABEL NR.1 Valorile impozabile pe metru pătrat de suprafață construită desfășurată la clădiri și alte construcții aparținând persoanelor fizice

Nr.crt.	Tipul clădirii	VALOAREA IMPOZABILĂ (lei/imp)																
		cu instalații								fără instalații								
ZONA	Blocuri sub 3 niveluri și 8 apartamente	Blocuri peste 3 niveluri și 8 apartamente				Blocuri sub 3 niveluri și 8 apartamente				Blocuri peste 3 niveluri și 8 apartamente								
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	
1.	Clădire																	
a)	cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	1686	1616	1546	1475	1616	1546	1475	1405	1001	959	917	876	959	917	876	834	
b).	cu pereți exteriori din lemn, plăci naturale, cărămidă nearsă, vălături sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	459	440	420	401	440	420	401	382	288	275	264	251	275	264	251	239	
2.	Clădire – anexă																	
a).	cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	288	275	264	251	275	264	251	239	257	247	235	225	247	235	225	214	
b).	cu pereți exteriori din lemn, plăci naturale, cărămidă nearsă, vălături sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	171	164	158	150	164	158	150	143	113	109	104	100	109	104	100	99	
3.	Pentru locuințe situate la subsol, demisol sau la mansardă	75 % DIN SUMA CARE S-AR APLICA CLĂDIRII																
4.	Pentru spații cu altă destinație, situate la subsolul, mansarda, sau demisolul clădirii	50 % DIN SUMA CARE S-AR APLICA CLĂDIRII																

Municipiul Zalău se situează în cadrul localităților de rangul II, iar satele aparținătoare (Stăna) fac parte din categoria localităților de rangul V.

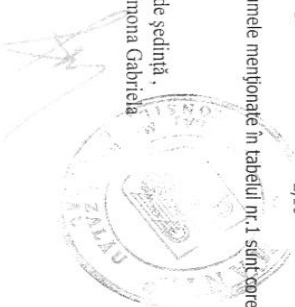
Coefficienții de corecție pozitivă pe zone sunt:

Zona		Rangul II	Rangul V
	pentru blocuri sub trei niveluri și opt apartamente	2,40	1,05
A		2,30	1,00
B		2,20	0,95
C		2,10	0,90
D		2,10	0,90

Sumele menționate în tabelul nr.1 sunt corectate cu coeficienții de corecție prevăzuți anterior.

Președinte de ședință,
Trif Dan Simona Gabriela

Contrasemnază,
Secretar,
Petroviță Stelian



Анекс 4. Даночно вреднување на згради во Бугарија

$$TV = BV * Cl * Ci * Cc * Ch * Cd * A,$$

каде:

TV е даночната вредност во бугарски левови;

BV – вредност на м2 во левови;

Cl – коефициент за локација;

Ci - коефициент за инфраструктура;

Cc - коефициент за индивидуални карактеристики;

Ch - коефициент за висина;

Cd - коефициент за амортизација;

A – површина на зградата или дел од неа изразена во метри квадратни.

Основна вредност

Основната вредност во бугарски левови за еден м2:

Конструкција	Станови/ куќи за живеење		Станови/куќи во кои не се живее
	Станови	куќи	
FB	4,40	3,70	4,80
SS	7,50	6,40	8,20
S1	11,00	9,40	12,10
S2	14,00	12,00	15,40
S3	17,00	14,50	18,70

Код	Вид на градба
FB	Метална конструкција
SS	Полу-јака
S1	Јака без зајакнати бетонски елементи или делови од азбест и други плочи, јака со делумно зајакнати бетонски елементи
S2	Солидна-големи плочи
S3	Солидна со цигли и целосно монолитична или делумно зајакнати бетонски подни структури, јака-делумно, метална и бетонска зајакната конструкција, плочи, голема површина и лизгачки прозори, конструкција – конструкција без греди, специјална конструкција (челик и итн.)

Коефициент за локација (C_i)

Категорија на локација (дефинирана со закон)	Зона					Градежни зони	Надвор од градежни зони	Зона на вили	
	I	II	III	IV	V			Кат. I.	Кат. II.
Софија	62,4	49,9	42,1	28,1	18,7	17,2	15,6	43,7	25,0
Варна	59,3	46,8	37,4	28,1	18,7	17,2	15,6	40,6	21,8
Бургас	45,2	39,0	34,3	23,4	15,6	14,0	12,5	34,3	15,6
Стара Загора	42,1	35,9	29,6	22,6	15,6	14,0	12,5	29,6	15,6
Пловдив	39,0	32,8	25,0	21,8	15,6	14,0	12,5	25,0	15,6
I, 1 група	32,8	25,0	20,3	15,6	14,0	12,5	10,9	18,7	14,0
I, 2 група	21,0	15,0	10,6	7,6	-	6,0	4,6	9,0	7,6
II	14,4	8,6	7,2	5,8	-	4,3	3,6	5,8	4,3
III	7,9	5,8	4,3	-	-	3,6	2,9	4,3	3,6
IV, V	4,3	2,9	-	-	-	2,9	2,2	3,6	2,9
VI, VII, VIII	2,2	-	-	-	-	1,6	1,4	1,9	1,7

Коефициент за инфраструктура (C_i)

$$C_i = 1 + A + B + C + D + E + F.$$

Инфраструктурни елементи	Вредност на елементите		
	Расположливи	нерасположливи	Не се во зградата, но се во кварталот
A. Водовод	0,0	-0,05	-0,03
B. Канализација	0,0	-0,05	-0,03
C. Електричана струја	0,0	-0,07	-0,05
D. Телефон	0,0	-0,02	-0,02
E. Реонско греење	+0,06	0,00	0,00
F. Мрежа на улици	0,0	-0,08	-0,08

Коефициент за индивидуални карактеристики (Cс)

$$C_c = 1 + k_1 + k_2 + k_3$$

Имотот се наоѓа на	Корекција (k1)			
	Згради со 6 или повеќе спратови без лифт		Други згради	
	Не се за живеење	станови	Не се за живеење	станови
1. прв спрат	+ 0,10	- 0,05	+ 0,10	- 0,05
2. спрат 2.-5.	- 0,03	+ 0,03	0,00	+ 0,03
3. спрат 6.-	- 0,10	- 0,03	- 0,08	0,00

Физички статус	Корекција (k2)
Без голема поправка во текот на повеќе од 20 години	- 0,05
Лош физички статус	од - 0,10 до - 0,60

Корекција за подобрувањата: $k_3 = A + B + C + D + E + F$

Тип на подобрување	корекција (k3)	
	Постои	непостои
A. Инсталација за греење	0,00	0,04
B. Клима	0,00	0,06
C. Луксузни или алуминиумски рамки на прозори	0,00	0,04
D. Звучна или топлинска изолација	0,00	0,03
E. кровен покривач	0,00	0,03
F. Декративни елементи	0,00	0,02

Коефициент за висина (Ch)

За места за производство или фарми,кога висината на катот е поголем од 4м со следната формула: $Ch = (H - 3)0.05$ каде што H е точната висина на катот со прецизност од 0.5 m.

Коефициент за амортизација (Cd)

$$C_d = [100 - (NY - 5)*P]/100$$

Каде , NY: број на години

P: годишен процент на амортизација на зградата според типот на градба

Тип на градба	P: годишен % на амортизација.
FB	1,0
SS	0,8
S1	0,7
S2	0,6
S3	0,5

Анекс 5. Опомена

Град Скопје
Сектор за Финансии
Одделение за утврдување и
наплата на даноци, такси и
други надоместоци
Бр. _____ од _____ 2008 год.

Скопје

До
Н.Н.
ул. X бр.X
Скопје

О П О М Е Н А

Врз основа на член 54 од Законот за Даноците на имот (Сл. весник на Р.М. бр. 80/93, ... 61/04) и член 38 од Законот за Даноците на имот (Сл. весник на Р.М. бр. 80/93, ... 61/04), а врз основа на книговодствената евиденција **СЕ ПОВИКУВАТЕ** во рок од 8 дена од приемот на оваа Опомена да го платите долгот и каматата по основ на данок на наследство и подароци и данок на промет на недвижности и тоа:

Бр. на документ	Од датум	Износ	Уплатна сметка
	_____ 2008 г.	85.310,00	по наведеното во Решението за секој примач поодделно

На обрасците со кои ќе ги платите наведените обврски **ЗАДОЛЖИТЕЛНО** на страната на **ПРИМАЧИТЕ**, впишете **под назив на примачот** како што е наведено во добиеното Решение.

Под Банка на примачот : Народна банка на Р.Македонија.
Под сметка **100000000063095** а под **ПРИХОДНА ШИФРА** како што е наведено во Решението
На страната на **НАЛОГОДАВАЧОТ** впишете го Вашиот **ДАНОЧЕН БРОЈ**

Во спротивно наплатата ќе биде извршена по присилен пат, согласно член 53 од Законот за Даноците на имот (Сл. весник на Р.М. бр. 80/93, ... 61/04).

Изготвил _____

Градоначалник на Град Скопје

Согласен _____

Анекс 6. Решение за блокирање на сметка

Врз основа на член 55 и 73 од Законот за Даноците на имот (Сл. весник на Р.М. бр. 80/93, ... 61/04) и член 26 од Законот за Даноците на имот (Сл. весник на Р.М. бр. 80/93, ... 61/04), Градоначалникот на Град Скопје го донесе следното :

РЕШЕНИЕ

За присилна наплата на данок на наследство и подароци и данок на промет на недвижности

СЕ СТАВА ЗАБРАНА НА КОРИСТЕЊЕ НА СРЕДСТВА НА ДАНОЧНИОТ ОБВРЗНИК

Н.Н.

со ЕМБГ: 12342324256637

со живеалиште на ул.Х бр.Х Скопје

сметка на даночниот обврзник : 2000000133182

банка депонент : Стопанска банка АД Скопје

до **ПОТПОЛНА НАПЛАТА** на данокот на промет на недвижности во вкупен износ од **85.310,00 денари.**

СЕ НАЛАГА на Стопанска банка АД Скопје, да изврши уплата на долговниот износ за данокот на промет на недвижности во вкупен износ од **85.310,00 денари** и тоа на :

1. Примач : Општина Чаир

Банка на примачот : Народна банка на Р.Македонија – Трезорска сметка.

Под сметка 10000000063095

Уплатна сметка : 840 – 183 – 02400, Приходна шифра : 713311, Програма : 00

Износ : _____ денари

2. Примач : Град Скопје

Банка на примачот : Народна банка на Р.Македонија – Трезорска сметка.

Под сметка 10000000063095

Уплатна сметка : 840 – 185 – 02580, Приходна шифра : 713312, Програма : 00

Износ : _____ денари

3. Примач : Општина Чаир

Банка на примачот : Народна банка на Р.Македонија – Трезорска сметка.

Под сметка 10000000063095

Уплатна сметка : 840 – 183 – 02580, Приходна шифра : 713312, Програма : 00

Износ : _____ денари

Жалбата против ова Решение не го одлага неговото извршување

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Даночниот обврзник **Н.Н.**, должи на име неплатен данок на промет на недвижности **Според решение бр. _____ од _____2008 година во вкупен износ од 85.310,00 денари.**

На даночниот обврзник му е доставена писмена **ОПОМЕНА бр. _____ од _____2008 година** со која е повикан да го плати данокот на промет на недвижности.

Бидејќи данокот на промет на недвижности не е платен во рокот даден во опомената, се пристапува кон присилна наплата, согласно член 55 и 73 од Законот за Даноците на имот.

ПОУКА : Против ова Решение даночниот обврзник може да поднесе жалба во рок од 8 дена од денот на доставувањето на Решението преку овој орган до Министерот за Финансии во Скопје,

со уплата од 250,00 денари на име административни такси Уплатна сметка : 840 – 185 – 03182, Приходна шифра : 722315.

Решението е извршно на денот на приемот во банка.

Решено во Секторот за Финансии – Одделение за утврдување и наплата на даноците, такси и други надоместоци во Скопје на ден _____ 2008 година под бр. _____

Изготвил _____
Согласен _____

Градоначалник на Град Скопје

Анекс 7. Законите за локалните даноци на имот на интернет (на локалните јазици и на англиски јазик) – листа обезбедена од страна на членките на NALAS

SCTM, Србија

Закон за данок на имот

http://www.skgo.org/upload/SITE/Pravni_okvir/Property%20Tax%20Law.pdf

<http://www.skgo.org/code/navigate.php?id=11629>

NAMRB, Бугарија:

Закон за локални даноци и такси

: http://www.bcnl.org/doc_en.php?DID=322

SGOFBH: Босна и Херцеговина:

Закон за данок на имот за Република Српска:

<http://www.poreskaupravars.org/english/pdf/prt.pdf>

NLAMM, Молдавија:

Законите се достапни само на романски и руски: www.justice.md.

Фискалниот код на Молдавија кој го регулира данокот на имот:

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=326971>

UOM, Црна Гора:

Закон за данок на недвижен имот ("Sl. list RCG" No 65/01 and 69/03):

<http://www.gov.me/files/1084889278.doc>

Одлука за поблиски критериуми и методологија за определување на пазарната

вредност на недвижен имот ("Sl. list RCG" No 23/03, 25/04, 40/04, 60/04 and 31/05):

<http://www.gov.me/minfin/vijesti.php?akcija=vijesti&id=16009>

ZELS, Република Македонија

Закон за даноци на имот (Службен лист на Република Македонија, Бр. 80/93, измени

Бр. 3/94, дополнувањаво Бр. 71/96 и Бр. 54/2000)

http://www.finance.gov.mk/gb/laws/property_tax_law.pdf

AKM, Косово:

Одредба Бр. 2003/29 за даноците на недвижен имот во Косово

http://www.unmikonline.org/regulations/2003/RE2003_29.pdf

Целосна листа на регулатива:

http://www.unmikonline.org/regulations/index_reg_2003.htm