

Miroslava Grujić-Kalkan\*

# Oporezivanje nekretnina u Republici Srpskoj

## Rezime

Aktuelni Zakon o porezu na imovinu uveo je porez na imovinu, porez na naslijeđe i poklon i porez na prenos nepokretnosti i prava. Porez na nepokretnosti na koje obveznik ima pravo plaća se na površinu nepokretnosti i plaća se u apsolutnom iznosu na površinu nekretnine. Nekretninama u smislu poreskog zakona smatraju se: zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže, zgrade i prostorije za odmor i rekreaciju i drugi građevinski objekti.

U ukupno prikupljenim prihodima, učešće prihoda od svih poreza na imovinu je sasvim malo. Lokalne vlasti u Republici Srpskoj nemaju nadležnost da uspostave vlastite poreske stope i zavisne su od poreske administracije na nivou entiteta pri prikupljanju i distribuciji prihoda.

TARA je privela kraju reforme direktnog oporezivanja koju su vodili donatori. Ovaj projekat pomogao je Federaciji, Republici Srpskoj i Distriktu Brčko da se uspostavi moderan i koherentan okvir za direktno oporezivanje koji obuhvata poreze na dobit preduzeća, poreze na prihod građana, kao i poreze na nekretnine bazirane na njihovoj tržišnoj vrijednosti.

Novi zakon na nepokretnosti primjenjivaće se na tržišnu vrijednost nepokretnosti. Novi zakon prebacuje nadležnost sa entiteta na lokalne zajednice da propišu poresku stopu na tržišnu vrijednost nekretnine u intervalu od 0,05% do 0,50%. TARA je radila na kreiranju i implementaciji zakonskog okvira koji će biti sveobuhvatan, koherentan i konzistentan najboljoj međunarodnoj praksi.

**Ključne riječi:** porez na imovinu, Republika Srpska, nepokretnosti, poreski prihodi, lokalne zajednice, poreska stopa, poreska reforma, TARA projekat.

## UVOD

Prilikom svake reforme poreskog sistema obično se raspravlja i o oporezivanju imovine. Pod pojmom "imovina" podrazumijeva se vrlo širok spektar potencijalno oporezivog, na primjer, nekretnine: stanovi, zemljišta, vikendice, višak stambenog prostora, ali i pokretnine, gotov novac, vrijednosnice, umjetnička djela ili nakit i sl. U Evropi se obično u okviru imovine najčešće oporezuju nekretnine, pa će se ovaj rad detaljnije pozabaviti upravo porezom na posjedovanje nekretnina u EU i Republici Srpskoj.

Porez na nekretnine ubire se na vlasništvo/korištenje nekretnine na području gdje se ona nalazi, bez obzira na mjesto prebivališta njezina vlasnika. Nekretnina obuhvaća izgrađeno i neizgrađeno zemljište i građevine. Osnovica ovog poreza može biti tržišna, procijenjena ili rentna vrijednost nekretnine. Porez na nekretnine uglavnom je prihod budžeta jedinica lokalne samouprave.

U pitanju je jedan od najstarijih poreza. Nominalni porez na imovinu je redovan porez koji se plaća periodično, ali ne iz supstance, već iz obveznikovih prihoda.

U pitanju je, takođe, neposredan porez, jer tereti neto vrijednost imovine (rjeđe bruto) iskazanu u novcu, bilo da je u svojini pravnih, bilo fizičkih lica. Predmet oporezivanja je kako nepokretna tako i pokretna (sa mogućim različitim definicijama sadržaja) imovina.

Nominalni porez na imovinu je subjektan porez i prilikom njegovog obračunavanja mogu da se priznaju obvezniku olakšice ličnog i predmetnog karaktera. Budući da je ovaj porez po svom karakteru opšti porez, to su olakšice vrlo rijetke i vezuju se bilo za poštovanje međunarodnih sporazuma i konvencija, bilo za vrlo specifične momente socijalne prirode konkretnog obveznika (stara i nemoćna lica, ali uz uslov da im imovina ne prelazi neki nivo i da nije izvor prihoda i slično).

Za razliku od nominalnog, realni porez iz imovine je neredovan porez. Kako se nominalni porez na imovinu plaća iz prihoda obveznika, pravi porez na imovinu je realni porez iz imovine, budući da se plaća iz imovine, odnosno iz aktive (supstance). Ovaj porez je vanredan porez i uglavnom se javlja u vanrednim situacijama, kada treba obezbijediti izuzetno velika sredstva.

## 1. OPOREZIVANJE NEKRETNINA

### 1.1. Razlozi za uvođenje poreza na nekretnine

Uvođenje oporezivanja nekretnina kao najznačajnijeg oblika imovine uglavnom se opravdava kriterijima koristi i mogućnosti plaćanja.<sup>1</sup>

\* Poreska uprava Republike Srpske. E-mail: pjsokolac@poreskaupravs.org

<sup>1</sup> Kesner-Škreb, M.: *Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina*, Institut za javne financije, Zagreb, 2009.

Prema kriteriju koristi smatra se da vlasnici nekretnina imaju koristi od države, pa za te koristi moraju platiti porez. Jedan od osnovnih zadataka države je zaštita vlasništva, pa vlasnici moraju platiti državi troškove zaštite i brige za njihove nekretnine (policija, sudstvo ili državna administracija i dr.). Osim sigurnosti i zaštite imovine, država pruža vlasnicima javne usluge u zdravstvu, školstvu, ili komunalnim službama koje podižu vrijednost nekretninama, te koriste njenim vlasnicima. Tako, na primjer, gradeći cestu pored kuće nekog građanina država podiže vrijednost te kuće, a vlasnik ima olakšan pristup svome domu. Zbog takvih koristi vlasnik mora platiti porez na posjedovanje kuće. Takve se usluge pružaju uglavnom na lokalnom nivou, pa je i porez na nekretnine najčešće prihod lokalnih, a ne državnog budžeta.

Prema kriteriju mogućnosti plaćanja, posjedovanje nekretnine znači da je njen vlasnik platežno sposobniji, pa prema tome mora platiti veći porez. Tako porez na nekretnine služi za uvođenje veće pravednosti u poreski sistem. Naime, dohodak ne označava mogućnost plaćanja u cijelosti, pa ni poreski kapacitet pojedinca. Posjedovanje nekretnine povećava taj kapacitet iznad nivoa dohotka: dvije porodice s jednakim dohocima, ali s različitim nekretninama, u ekonomskom smislu nisu jednake. Bogatije porodice imaju veće mogućnosti, veću sigurnost u periodima ekonomske depresije, te veći stepen likvidnosti.

## 1.2. Karakteristike poreza na nekretnine

Porez na nekretnine ima određene ekonomske i socijalne karakteristike.

Iako u lokalni budžet uglavnom donosi malo prihoda, porez na nekretnine obično je predmet snažnog otpora poreznih obveznika. Naime, ubire se uglavnom godišnje, pa predstavlja veliki jednokratani teret za pojedinca. Po ovome se porez na nekretnine razlikuje od poreza na dohodak koji se mjesečno ubire iz plate, ili pak od poreza na dodatu vrijednost koji je uglavnom "nevidljiv" i plaća se pri kupovini robe i usluga u malim iznosima.

Prihodi od poreza na nekretnine predstavljaju relativno stabilan izvor sredstava lokalnih budžeta. Budući da se nekretnine ne mogu sakriti niti odnijeti, porez na nekretnine obveznici teško mogu izbjeći. Poreska osnovica je stabilna, za razliku od poreza na dohodak i dobit, koji su podložniji uticajima privrednih ciklusa, pa se iznosi poreza na nekretnine mogu lakše prognozirati.

Često se navodi da porez na nekretnine smanjuje štednju, a povećava potrošnju. Naime, ako se oporezuju nekretnine, tada će bogatiji manje štedjeti, a više će trošiti na tekuću potrošnju. U tom smislu porez na nekretnine može imati negativan utjecaj na štednju i privredni rast. No, također se navodi da će porez na nekretnine vlasnike navesti na ulaganje u one oblike imovine koje donose veću dobit, npr. dionice. U tom slučaju porezi na nekretnine mogu imati pozitivan učinak na privredni rast.<sup>2</sup>

Za efikasno provođenje poreza na nekretnine država mora posjedovati kvalitetne popise nekretnina, između ostalog zemljišne knjige u kojima su navedeni veličina, smještaj i vlasnik nekretnine. Može se očekivati da pojedinci ne prijavljuju tačno i u potpunosti svoju nekretninu, pa država mora imati dobro razrađenu informacijsku osnovu za efikasno kontrolisanje i pravilno razrezivanje ovog poreza.

Poseban problem predstavlja vrednovanje nekretnina. Nekretnine su heterogena kategorija – ne postoje dvije sasvim identične nekretnine. Njihova vrijednost uključuje niz činilaca: blizinu saobraćajnica i tržnih centara, postojanje kulturnih i rekreacijskih sadržaja, starost

nekretnine, kvalitet gradnje i opreme, položaj stana u zgradi, i sl. Vrijednost zemlje zavisi pak od njenog kvaliteta i veličine, kao i od kvaliteta okoline. Procijenjena vrijednost nekretnine koja služi kao osnovica za oporezivanje morala bi što bolje odražavati njezinu tržišnu vrijednost. Vrednovanje imovine dodatno komplikuje inflacija, pa je potrebno godišnje revalorizovati imovinu kako bi se održavala njena realna vrijednost. Sve poslove pravilnog vrednovanja nekretnina trebalo bi da na godišnjoj osnovi obavlja poreska uprava.

Porezi na nekretnine važni su prihodi lokalnih budžeta, te utiču na urbanizaciju i industrijalizaciju, tj. na odluku o mjestu stanovanja ili lokaciji preduzeća. Međutim, na tu odluku utiču takođe i lokalne javne usluge koje se finansiraju iz takvih poreza. Osim visine lokalnih poreza na nekretnine, pri odluci o lokaciji nekretnine poreski obveznici uzimaju u obzir i kvalitet javnih lokalnih usluga.

Smatra se da su porezi na nekretnine efikasniji od ostalih poreza, jer je njihov uticaj na alokaciju resursa u privredi relativno mali. Ovi porezi ne utiču na odluke ekonomskih subjekata o ponudi rada, investicijama u ljudski kapital, proizvodnji, investicijama i inovacijama, kao ostali porezi. Takođe se smatra da su ovi porezi pozitivno povezani s privrednim rastom.

## 2. POREZ NA NEKRETNINE U ZEMLJAMA EVROPSKE UNIJE

U nastavku je dat pregled poreza na nekretnine u Evropskoj uniji kako bi se bolje sagledali institucionalni oblici, ali i relativna veličina ovog poreza u evropskim poreskim sistemima. U tabeli 1. prikazane su institucionalne odrednice poreza na nekretnine u zemljama EU-27.

Na temelju prikaza u tabeli 1. moguće je zaključiti sljedeće:

- Porez na nekretnine široko je rasprostranjen te se u nekom obliku primjenjuje u svim članicama EU, osim u Belgiji i Malti.
- Porez na nekretnine uglavnom određuju lokalne vlasti, koje i prikupljaju prihode. U nekim državama (Grčka, Švedska), uz lokalne, postoje i državni porezi na nekretnine.
- Obveznici su pravna i fizička lica koja su vlasnici ili korisnici stambenog, odnosno poslovnog prostora ili zemljišta.
- U svim prikazanim zemljama oporezuju se nekretnine koje obuhvataju građevine i zemljište, osim u Estoniji, gdje se porez na nekretnine ubire samo na zemljište.
- Osnovica poreza je, uglavnom, vrijednost nekretnine koju procjenjuje lokalna poreska uprava. U nekim zemljama (Francuska, Irska, Ujedinjeno Kraljevstvo) osnovica se utvrđuje na osnovu rentne vrijednosti nekretnine, tj. procijenjene ili tržišne vrijednosti najamnine.
- Stope se kreću uglavnom od 0,1 do maksimalnih 3%, a određuju ih lokalne vlasti.
- Stambeni prostor u kojem stanuju vlasnici često ima poseban tretman, pa su oni u nekim zemljama posve oslobođeni (Grčka, Irska, Italija, Litva, Portugal) ili plaćaju niži porez (Bugarska, Slovenija).

Većina zemalja relativno malo poreza ubire od nekretnina. Kada se isključe Poljska, Francuska i Ujedinjeno Kraljevstvo, koje uveliko odskakuju od ostalih zemalja, tada udio poreza na nekretnine

<sup>2</sup> Musgrave, R. A. i Musgrave, P. B.: *Public Finance in Theory and Practice*, New York: McGraw-Hill, 1989.

čini samo 1,3% ukupnih poreza preostalih zemalja. Natprosječno se nekretnine oporezuju u Poljskoj (3,6%), Francuskoj (4,9%) i Ujedinjenom kraljevstvu (čak 8,9% ukupnih poreza). U okviru starih

članica EU najmanje prihoda od poreza na nekretnine ubire se u Luksemburgu (svega 0,2% ukupnih poreza), a relativno malo ubiru tri nove članice, tj. Češka (0,4%), Mađarska (0,7%), i Slovačka (1,5%).<sup>3</sup>

**Tabela 1.** Pregled poreza na nekretnine u zemljama EU-27<sup>4</sup>

DRŽAVA	OSNOVICA	STOPA	NAPOMENA
Austrija	Procijenjena vrijednost	0,2 – 1%	
Bugarska	Procijenjena vrijednost	0,05 – 0,2%	Za nekretninu u kojoj poreski obveznik stanuje odobrava se olakšica od 50%.
Kipar	Procijenjena vrijednost	0 – 0,4%	Porez se plaća na procijenjenu tržišnu vrijednost od 1. januara 1980.
Češka	Za zemlju – tržišna cijena	0,25 – 0,75%	
	Za građevine – površina tlocrta	1 – 10 CZK po m <sup>2</sup>	
Danska	Poreska vrijednost	1,6 – 3,4%	
Estonija	Tržišna vrijednost zemljišta	0,1 – 2,5%	Porez se ubire samo na zemljište.
Finska	Poreska vrijednost	0,5 – 1%	
Francuska	Rentna vrijednost koju određuju lokalne vlasti	Koeficijenti koje određuju lokalne vlasti	Taxe fonciere ( <i>property tax</i> ) plaća vlasnik, Taxed'habitation ( <i>residence tax</i> ) plaća stanar. Ako stanar stanuje u vlastitom stanu, plaća oba poreza.
Njemačka	Fiskalna vrijednost	Utvrđuje ih lokalna vlast, u prosjeku 1,9%	
Grčka	Procijenjena vrijednost	Državni porez – 0,1% Lokalni porez – 0,025 – 0,035%	Osnovno stanovanje oslobođeno je plaćanja državnog poreza.
Mađarska	Tržišna vrijednost	Maksimum 3%	
Irska	Rentna vrijednost	Stope godišnje utvrđuju lokalne vlasti	Porez se ne plaća za stambeni prostor.
Italija	Imputirani dohodak od nekretnine	0,4 – 0,7%	Osnovno stanovanje oslobođeno je plaćanja poreza.
Latvija	Katastarska vrijednost	1%	
Litva	Prosječna tržišna vrijednost	1%	Obveznici su samo pravna lica.
Luksemburg	Procijenjena vrijednost	0,7 – 1%	
Holandija	Procijenjena vrijednost	Stope određuju lokalne jedinice	
Poljska	Površina tlocrta, zemlje	0,37 – 19,81 PLN po m <sup>2</sup>	
Portugal	Procijenjena vrijednost	0,2 – 1%	Izuzeto osnovno stanovanje.
Rumunija	Računovodstvena vrijednost	0,25 – 1,5%	
Slovačka	Procijenjena vrijednost	Zemlja – 0,25%; Građevine – 1SKK po m <sup>2</sup>	
Slovenija	Zakonom utvrđena vrijednost	0,1 – 1,5%	Prvih 160 m <sup>2</sup> stana oslobođeno je poreza ako vlasnik u njemu stanuje.
Španija	Katastarska vrijednost	0,3 – 0,4%	
Švedska	Procijenjena vrijednost	0,5 – 1%	Državni porez na građevine koje se koriste u komercijalne i trgovačke svrhe.
	Procijenjena vrijednost	0,4 – 0,75%	Lokalni porez za građevine u kojima se stanuje.
Ujedinjeno Kraljevstvo	Procijenjena vrijednost za council tax; rentna vrijednost za <i>national non-domestic rate</i>	Stope svake godine određuju lokalne vlasti	Za privatno stanovanje plaća se <i>council tax</i> . Preduzeća plaćaju <i>national non-domestic rate</i> .

Napomena: Belgija i Malta nemaju porez na nekretnine. U Belgiji postoji samo jedan oblik poreza na rentnu vrijednost nekretnina za pravna lica.

<sup>3</sup> OECD: Revenue Statistics 1965-2007. Paris: OECD, 2008.

<sup>4</sup> Izvor: IBFD (2009).

### 3. AKTUELNO STANJE OPOREZIVANJA NEPOKRETNOSTI U REPUBLICI SRPSKOJ

Zakon o porezima na imovinu<sup>5</sup> koji je u primjeni od 01.01.2002. godine uveo je porez na imovinu, porez na naslijeđe i poklon i porez na prenos nepokretnosti i prava.

Obveznik poreza na imovinu je pravno i fizičko lice, koje je imalac prava na nepokretnosti i nalazi se na teritoriji Republike Srbije. Porez na nepokretnosti plaća se na površinu nepokretnosti. Utvrđivanje poreza vrši se na osnovu podataka iz poreske prijave, poslovnih knjiga poreskog obveznika i drugih podataka kojima nadležni poreski organ raspolaze.

Aktuelni porez na nepokretnosti na koje obveznik ima pravo, plaća se na površinu nepokretnosti i plaća se u apsolutnom iznosu (po metru kvadratnom ili po jednom prodajnom mjestu). Nekretninama u smislu poreskog zakona smatraju se: zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže, zgrade i prostorije za odmor i rekreaciju i drugi građevinski objekti.

Aktuelni zakon o porezu na imovinu propisuje i tzv. porez na imovinu u dinamici, odnosno porez na naslijeđe i poklon i porez na prenos nepokretnosti.

Porez na naslijeđe i poklon se plaća na pravo svojine i druga prava na nepokretnosti, koje nasljednici odnosno poklonoprincipi nasljeđuju odnosno prime na poklon. Obveznik poreza je izičko lice koje naslijedi imovinu, kao i fizičko i pravno lice koje tu imovinu primi na poklon. Osnovica poreza na naslijeđe je tržišna vrijednost naslijeđene imovine umanjena za iznos dugova, troškova i drugih tereta koje je obveznik dužan da isplati, a poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

Porez na nepokretnosti i prava plaća se kod prenosa uz naknadu. Obveznik poreza na nepokretnosti i prava je lice koje prenosi pravo, a kad se pravo prenosi po osnovu ugovora o razmjeni između dva lica, obveznik poreza je prenosilac prava veće tržišne vrijednosti. Osnovica poreza na prenos nepokretnosti je ugovorena cijena u trenutku nastanka poreske obaveze ukoliko nije niža od tržišne vrijednosti. Poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora o prenosu ili razmjeni nepokretnosti i prava.

Stopa poreza na prenos nepokretnosti i prava iznosi 3% na poresku osnovicu.

Dosadašnji zakon (Zakon o porezu na imovinu) ima čisti fiskalni karakter i ne omogućava vođenje ozbiljnije politike u ovoj oblasti, čime nepokretnosti, kao jedan od značajnih dijelova ukupnog društvenog bogatstva RS, ostaju izvan poželjne ekonomske regulacije.

Porez na imovinu je do sada imao minorno učešće u ukupnim poreskim prihodima, kao i u vlastitim prihodima lokalnih zajednica. Nivo obuhvatnosti nepokretnosti porezom bio je veoma nizak (tek oko 9% objekata, odnosno 1,3% ukupnog broja nepokretnosti)<sup>6</sup>, što je proizvelo niz loših posljedica po alokaciju resursa i regionalni razvoj. Takođe je bio nizak nivo naplate poreza na nepokretnosti (u 2008. godini svega 5,4 miliona KM u čitavoj RS, a na promet nepokretnosti naplaćeno 24 miliona KM)<sup>7</sup>. Ispostavilo se da je stimulatивно ne plaćati porez, jer nije bilo sankcija ili su bile minimalne.

### 4. NOVI NAČIN OPOREZIVANJA NEPOKRETNOSTI

#### 4.1. Zakon o porezu na nepokretnosti

Novim zakonom o porezu na nepokretnosti<sup>8</sup> uređuje se oporezivanje nepokretnosti u Republici Srpskoj, oslobađanje od oporezivanja i umanjenje poreske osnovice, način plaćanja poreza i nadležnost Poreske uprave Republike Srbije, u oblasti poreza na nepokretnosti.

Predmet oporezivanja porezom na nepokretnosti su nepokretnosti u Republici Srpskoj koje nisu izuzete od oporezivanja u skladu sa ovim zakonom. Građevinski objekti i zemljište koji čine jednu cjelinu, a nisu vlasništvo istog lica, mogu se pojedinačno oporezivati. Stambene i poslovne jedinice koje su u sastavu zgrada oporezuju se pojedinačno.

Poresku osnovicu za obračun poreza na nepokretnosti predstavlja tržišna vrijednost nepokretnosti koja je utvrđena u skladu sa ovim zakonom. Za svaku poresku godinu tržišna vrijednost nepokretnosti koja predstavlja osnovicu za obračun poreza je njena vrijednost na dan 31. decembar prethodne godine.

Poreski obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti. U slučaju suvlasništva i zajedničkog vlasništva na nepokretnosti, svaki suvlasnik i svaki zajedničar je poreski obveznik. Ukoliko se vlasnik nepokretnosti ne može odrediti ili pronaći, poreski obveznik je lice koje po bilo kom osnovu koristi nepokretnost.

Obaveza plaćanja poreza na nepokretnosti nastaje danom kada poreski obveznik stekne ili počne da koristi nepokretnost, zavisno od toga koji od uslova bude prije ispunjen. Nepokretnost u izgradnji podliježe plaćanju poreza prema procentu izgrađenosti na dan procjene vrijednosti.

Poreska stopa poreza na nepokretnosti ne može biti manja od 0,05% od procijenjene vrijednosti nepokretnosti, niti veća od 0,50% od procijenjene vrijednosti nepokretnosti. U slučaju obavljanja deficitarne proizvodno-zanatske privredne djelatnosti, obveznik može biti oslobođen obaveze, o čemu posebnu odluku donosi skupština opštine, odnosno grada.

#### 4.2. Fiskalni registar nepokretnosti

Po nastanku poreske obaveze, poreski obveznik dužan je da Poreskoj upravi podnese prijavu za upis u fiskalni registar nepokretnosti. Fiskalni registar nepokretnosti je javna evidencija u pisanom ili elektronskom obliku koju vodi Poreska uprava. Podaci o svim nepokretnostima, porezu na nepokretnosti, poreskom broju, adresi nepokretnosti, njenim karakteristikama i vrijednostima, kao i drugi podaci nalaze se u fiskalnom registru.

Vlasnici, odnosno korisnici, koji su stekli nepokretnosti do dana stupanja na snagu ovog zakona, dužni su da Poreskoj upravi podnesu Prijavu za upis u fiskalni registar. Prijava za upis podnosi se područnoj jedinici Poreske uprave prema lokaciji nepokretnosti u roku od trideset dana od dana nastanka poreske obaveze. Podaci iz prijave za upis se upisuju u fiskalni registar nepokretnosti i svakoj nepokretnosti se dodjeljuje poreski broj nepokretnosti (PBN).

<sup>5</sup> "Službeni glasnik RS" br. 51/01.

<sup>6</sup> www.poreskaupravar.org

<sup>7</sup> www.poreskaupravar.org

<sup>8</sup> "Službeni glasnik RS" br. 110/08.

PBN je jedinstveni indikator svake nepokretnosti. PBN dodjeljuje Poreska uprava u obliku šifre od 17 karaktera.<sup>9</sup>

- 000 – trocifrena šifra opštine;
- MMM - trocifrena šifra mjesne zajednice unutar opštine;
- TTTTT - petocifrena šifra tipa nepokretnosti;
- XXXXX - petocifreni sekvencijalni broj nepokretnosti;
- K - kontrolni broj po modulu 11.

PBN se dodjeljuje svakoj nepokretnosti za koju je podnesena prijava za upis. U slučaju spajanja više nepokretnosti u jednu cjelinu, novonastaloj nepokretnosti se dodjeljuje novi PBN, dok se postojeći PBN proglašava neaktivnim. U slučaju podjele nepokretnosti, svaka novonastala nepokretnost dobija novi PBN, dok se postojeći PBN proglašavaju neaktivnim. Ukoliko dođe do promjene namjene nepokretnosti 50% i više, takva nepokretnost dobija novi PBN, dok se postojeći PBN proglašava neaktivnim.

Poreski obveznik ima obavezu podnošenja prijave za upis za svih nepokretnosti koje posjeduje. Ukoliko građevinski objekat i zemljište čine jednu cjelinu, poreski obveznik podnosi jednu prijavu za upis. Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu koja se nalazi u sastavu stambeno-poslovne zgrade ili objekta podnosi se prijava za upis.

Ako dijeljenjem nepokretnosti nastanu dvije ili više cjelina, za svaku nepokretnost potrebno je podnijeti prijavu za upis. Ako spajanjem dvije ili više nepokretnosti nastane cjelina, za novu nepokretnost potrebno je podnijeti prijavu za upis. Suvlasnici nepokretnosti podnose pojedinačno prijavu za upis.

Suvlasnik nepokretnosti koji koristi cijelu nepokretnost, ili njen najveći dio, podnosi jedinstvenu prijavu, ukoliko ostali suvlasnici nisu poznati ili su nedostupni. Članovi istog domaćinstva koji su suvlasnici nepokretnosti, mogu sporazumno podnijeti jedinstvenu prijavu. Potrebna je saglasnost suvlasnika koja se daje potpisom na prijavi za upis. Zajedničari na nepokretnosti sporazumno podnose jedinstvenu prijavu za upis. Potrebna je saglasnost zajedničara koja se daje potpisom na prijavi za upis.

Pravo na oslobađanje plaćanja poreza stiže se od dana podnošenja Zahtjeva za oslobađanje. Zahtjev se podnosi u roku koji je propisan za podnošenje prijave za upis. Jednim zahtjevom može se tražiti oslobađanje za više nepokretnosti u vlasništvu jednog lica.

Podaci iz fiskalnog registra nepokretnosti dostupni su javnosti. Poreska lista je godišnji izvod iz fiskalnog registra nepokretnosti za svaku opštinu, odnosno grad.

Poreska lista za određenu opštinu sadrži:

- adresu nepokretnosti;
- PBN;
- procijenjenu vrijednost nepokretnosti.

Poreska uprava dostavlja primjerak Poreske liste svakoj opštini za svaku poresku godinu. Poreska lista se godišnje objavljuje u dnevnim novinama.

### 4.3. Metodologija procjene vrijednosti nepokretnosti

Tržišna vrijednost nepokretnosti je novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmijenjena u datom trenutku na tržištu slobodnom voljom kupca i prodavca. Tržišna vrijednost nepokretnosti izražava se u jedinicama domaće valute.

Manji broj nepokretnosti bio je u prometu – tržište je odredilo njihove cijene, to su tzv. “nepokretnosti u dinamici”. Većina nepokretnosti nisu bile u prometu - “nepokretnosti u statici”, a neizvjesno je da li će ikada i biti, pa je pitanje kako saznati njihovu tržišnu vrijednost. Podaci o prometovanim nepokretnostima koriste se za procjenu potencijalne tržišne vrijednosti nepokretnosti “u statici”.

Procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti vrši se korišćenjem modela masovne procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti – KAMA. KAMA model je sistematska procjena vrijednosti grupe imovine na određeni dan primjenom standardizovanih procedura i statističkih testiranja.<sup>10</sup>

Prednosti KAMA modela su u tome što obezbjeđuje:

- istovremenost,
- jednoobraznost i
- objektivnost utvrđivanja poreske osnovice za sve nepokretnosti na cijeloj teritoriji Republike Srpske.

KAMA model izbjegava favorizovanje, obezbjeđuje nediskriminaciju i transparentnost u oporezivanju.

KAMA model funkcioniše na principu upoređivanja podataka nepokretnosti čija se procjena tržišne vrijednosti vrši i slične nepokretnosti koja je bila u prometu. Procijenjena tržišna vrijednost se koriguje uticajem razlika predmetne nepokretnosti i prometovane nepokretnosti (pomoću koeficijenata). KAMA model zasniva se na korišćenju standardnog statističkog softverskog paketa (NCSS).

Elementi na kojim počiva KAMA model su:

- izovrijednosna linija – zamišljena linija, statistički utvrđena, koja predstavlja skup tačaka u prostoru na kojima nepokretnosti imaju istu tržišnu vrijednost;
- lokacioni centar visoke vrijednosti – tačka u realnom prostoru u odnosu na koju nijedna druga tačka nema veću tržišnu vrijednost nepokretnosti;
- ostali parametri: x, y koordinate nepokretnosti, udaljenost od centra visoke vrijednosti, površina, namjena, građevinska zona.

Osnovni model za procjenu:

$$V = GQ * (PI * QI + PL * QL + OL)$$

V - tržišna cijena nepokretnosti

GQ - opšti kvalitativni faktor (mjesto i vrijeme prodaje)

PI - vrijednost poboljšanja (u KM po kvadratnom metru)

QI - količina poboljšanja (u kvadratnim metrima, sobe, kupatilo i sl.)

PL - cijena zemljišta po kvadratnom metru

QL - veličina zemljišta (iz katastra)

OL - ostali faktori (npr. garaža)

Troškovni model:

$$TV = OK [ VZ + (TI - A) ]$$

TV – procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti

OK – opšti kvalitativni faktor

VZ – tržišna vrijednost zemljišta

TI – troškovi izgradnje istog takvog objekta

A – amortizacija date nepokretnosti

<sup>9</sup> Pravilnik o upisu u fiskalni registar nepokretnosti, “Službeni glasnik RS” br. 16/09.

<sup>10</sup> Pravilnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti, “Službeni glasnik RS” br. 37/09.

#### 4.4. Poreski račun i način plaćanja poreza

Poreski račun označava izvod iz fiskalnog registra nepokretnosti kojim poreska uprava utvrđuje poresku obavezu. Za svaku registrovanu i oporezivu nepokretnost izdaje se poreski račun. Poreska uprava vodi poreske račune u elektronskoj formi. Poreski obveznik dobija poreski račun u pisanoj formi, nastao na osnovu elektronskog zapisa.

Poreski račun sadrži:<sup>11</sup>

- PBN;
- ime i identifikacioni broj poreskog obveznika;
- adresu nepokretnosti;
- adresu za dostavljanje poreskog računa;
- procijenjenu vrijednost nepokretnosti;
- poresku stopu;
- ukupno poresko zaduženje;
- datum dospijeca plaćanja poreske obaveze;
- postupak plaćanja i pouku o pravnom lijeku.

Poreska uprava izdaje poreske račune za tekuću poresku godinu do 31. marta za sve nepokretnosti čija je vrijednost procijenjena na dan 31. decembar prethodne godine. Poreski račun se dostavlja na adresu poreskog obveznika. Ukoliko je adresa poreskog obveznika izvan teritorije BiH, poreski račun se dostavlja na adresu na kojoj se nalazi nepokretnost.

Poreskom obvezniku kojem nije izdat poreski račun Poreska uprava izdaje poreski račun za tekuću poresku godinu u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti. Poreska obaveza se utvrđuje proporcionalno broju mjeseci za koji je on ili ona obveznik za stečenu nepokretnost.

Za svaku registrovanu nepokretnost izdaje se onoliko računa koliko je registrovanih poreskih obveznika. Ukupna poreska obaveza za nepokretnost dijeli se na više poreskih računa proporcionalno udjelu obveznika u vlasništvu nad nepokretnosti.

Poreska uprava dostavlja jedinstven poreski račun za nepokretnosti na kojoj postoji suvlasništvo, ukoliko su se suvlasnici pismeno izjasnili na prijavi za opis da se izdaje jedinstveni račun.

Ukoliko se izvrši prenos vlasništva u toku poreske godine, poreski obveznik koji je izvršio prenos dužan je da izmiri dospjeli dio obaveze za period od početka godine do dana prenosa vlasništva. U ovakvim slučajevima Poreska uprava izdaje novi poreski račun.

Iznos zaduženja utvrđuje se množenjem procijenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti na dan 31. decembra prethodne poreske godine i poreske stope koju utvrđuje skupština opštine, odnosno grada.

Poreska uprava utvrđuje iznos umanjenja poreske osnovice za svakog poreskog obveznika. Iznos umanjenja poreske osnovice utvrđuje se kao

$$UPO = (PTVN : PM2) \times [50 + 10 \times (B\check{C}D-1)]$$

UPO (umanjenje poreske osnovice)

PTVN (procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti)

PM2 (površina u metrima kvadratnim)

BČD (broj članova domaćinstva)

Umanjenje poreske osnovice ostvaruje se podnošenjem Zahtjeva za umanjenje poreske osnovice.

Umanjenje poreske osnovice – jedno domaćinstvo

Vrijednost stana 100 000 KM, površina 80 m<sup>2</sup>., sa tri člana domaćinstva.

$$UPO = (100\ 000 : 80) \times [50 + 10 \times (3-1)]$$

$$UPO = (1250) \times [50 + 20]$$

$$UPO = 1250 \times 70$$

$$UPO = 87\ 500\ KM$$

Porez se plaća na iznos 100 000 – 87 500 = 12 500 KM.

Umanjenje poreske osnovice - različita domaćinstva

Ako poreski obveznici nisu članovi istog domaćinstva, a suvlasnici su iste nepokretnosti, Poreska uprava će umanjenje poreske osnovice u vrijednosti od 50 m<sup>2</sup> podijeliti na poreske obveznike proporcionalno njihovom učešću u vlasništvu:

$$UPO = (PTVN\ 50\ M^2 : BrPO) + PTVN\ 10\ M^2 \times (B\check{C}D-1)$$

PTVN (procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti)

PM<sup>2</sup> (površina u metrima)

BrPO (broj poreskih obveznika)

BČD (broj članova domaćinstva).

Umanjenje poreske osnovice – obveznici nisu članovi istog domaćinstva

Dva obveznika su suvlasnici iste kuće (vlasništvo 1/2) i svaki je posebno podnio prijavu. Kuća je površine 180 m<sup>2</sup> i vrijedi 300 000 KM. Jedno domaćinstvo ima dva člana, a drugo tri člana.

Umanjenje za prvog poreskog obveznika

$$UPO = (83\ 333/2) + 16\ 667 \times (2-1) = 41\ 665.5 + 16\ 667 = 58\ 333.5\ KM^{12}$$

Umanjenje za drugog poreskog obveznika

$$UPO = (83\ 333/2) + 16\ 667 \times (3-1) = 41\ 665 + 33\ 334 = 74\ 999\ KM$$

Ukupno umanjene za nepokretnost

$$58\ 333.5\ KM + 74\ 999\ KM = 133\ 332\ KM$$

Porez na nepokretnosti plaća se na osnovu poreskog računa u dva dijela: prvi najkasnije do 30. juna i drugi do 31. decembra u poreskoj godini. Uplata prvog dijela ne može biti manja od 50% ukupnog iznosa poreske obaveze iz poreskog računa. Uplata poreza se vrši striktno prema primjeru uplatnice koja je data uz poreski račun.

Poreski obveznik ima pravo da uloži pismeni prigovor na iznos poreske obaveze. Prigovor se podnosi područnoj jedinici poreske uprave na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost. Poreski obveznik ima obavezu da plati porez na način i u roku propisanom zakonom. Na iznos poreske obaveze koja ne bude uplaćena u roku, plaća se zatezna kamata za svaki dan zakašnjenja.

<sup>11</sup> Pravilnik o poreskom računu i načinu plaćanja poreza na nepokretnosti, "Službeni glasnik RS" br. 29/09, 33/09.

<sup>12</sup> 50 m<sup>2</sup> = 83 332 KM, 10 m<sup>2</sup> = 16 667 KM.

## 5. OSNOVNE PROMJENE U ZAKONU O POREZU NA NEPOKRETNOSTI U ODNOSU NA ZAKON O POREZIMA NA IMOVINU

Slijedi pregled osnovnih promjena koje donosi novi Zakon na nepokretnosti u odnosu na dosadašnji Zakon o porezu na imovinu.

**Tabela 2:** Razlike između Zakona na nepokretnosti i Zakona o porezu na imovinu<sup>13</sup>

Zakon o porezu na imovinu	Zakon o porezu na nepokretnosti
Zakonom se uvodi porez na imovinu.	Zakonom se uvodi porez na nepokretnosti.
<p><u>Predmet oporezivanja</u></p> <p>Predmet oporezivanja su prava na nepokretnostima u Republici Srpskoj, i to prava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svojine;</li> <li>- plodouživanja;</li> <li>- upotrebe i pravo stanovanja;</li> <li>- zakupa stana i zakupa poslovne prostorije i drugih nepokretnosti preko jedne godine;</li> <li>- korišćenja gradskog građevinskog zemljišta.</li> </ul> <p><u>Nepokretnosti obuhvataju:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zemljište;</li> <li>- stambene i poslovne zgrade;</li> <li>- stanove;</li> <li>- poslovne prostorije;</li> <li>- garaže;</li> <li>- zgrade i prostorije za odmor i rekreaciju.</li> </ul>	<p><u>Predmet oporezivanja</u></p> <p>Predmet oporezivanja su nepokretnosti u Republici Srpskoj. Nepokretnost je zemljište sa svim što je trajno spojeno sa njim, ili što je izgrađeno na površini zemljišta, iznad ili ispod njega. Nepokretnosti obuhvataju zemljište sa svim što je trajno spojeno sa njim, kao što su kuće, stambene zgrade, poslovne zgrade, garaže, benzinske pumpe, hoteli i sl.</p>
<p><u>Poreski obveznik</u></p> <p>Poreski obveznik je pravno i fizičko lice koje je imalac prava na nepokretnosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ukoliko više pravnih ili fizičkih lica ostvaruju pravo na istoj nepokretnosti, poreski obveznik je svako od njih, srazmjerno svom udjelu u nepokretnosti.</li> </ul>	<p><u>Poreski obveznik</u></p> <p>Poreski obveznik je svaki vlasnik nepokretnosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nepokretnost, a ne vlasnik nepokretnosti, podliježe plaćanju poreza.</li> <li>- Ukoliko se vlasnik ne može utvrditi ili pronaći, poreski obveznik je korisnik ili lice koje zauzima nepokretnost.</li> </ul> <p>U slučaju suvlasništva i zajedničkog vlasništva, svaki suvlasnik i zajedničar je poreski obveznik.</p> <p>Status poreskog obveznika po osnovu prava korišćenja nepokretnosti ne može biti osnov za sticanje prava na nepokretnosti.</p>
<p><u>Poreska osnovica</u></p> <p>Porez na imovinu plaća se u apsolutnom iznosu po kvadratnom metru korisne površine ili u propisanom iznosu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porez se plaća na površinu nepokretnosti.</li> </ul>	<p><u>Poreska osnovica</u></p> <p>Porez na nepokretnosti plaća se na tržišnu vrijednost nepokretnosti utvrđenu u skladu sa Zakonom.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Za svaku poresku godinu tržišna vrijednost nepokretnosti je njena procijenjena vrijednost na dan 31. 12. prethodne godine. Procijenjena vrijednost je novčani iznos na osnovu koga se oporezuje nepokretnost.</li> </ul>
<p><u>Poreska stopa</u></p> <p>Nema poreske stope.</p> <p>Stambena površina 0,3-0,5 KM/ m<sup>2</sup>.</p> <p>Vikend kuća i poslovni prostor 0,1 KM/ m<sup>2</sup>.</p> <p>Prodajni i ugostiteljski prostor 2 KM/ m<sup>2</sup>.</p> <p>Zemljište za benzinsku pumpu 3 KM/ m<sup>2</sup>.</p> <p>Benzinska pumpa 3000 KM /pumpi;</p> <p>Uslužni poslovni prostor 0,10 KM/ m<sup>2</sup>.</p> <p>Kancelarijski prostor 1 KM/ m<sup>2</sup>.</p> <p>Ostala prava 0,05 KM/ m<sup>2</sup>.</p>	<p><u>Poreska stopa</u></p> <p>Poreska stopa ne može biti manja od 0,05% procijenjene vrijednosti nepokretnosti, niti veća od 0,5% procijenjene vrijednosti nepokretnosti.</p> <p>Skupštine opština i gradova utvrđuju poresku stopu koja će se primjenjivati za oporezivanje nepokretnosti na njihovoj teritoriji najdalje do 31. decembra tekuće za narednu poresku godinu.</p> <p>Poreska stopa poreza na nepokretnosti se ne može mijenjati u toku jedne poreske godine.</p>
<p><u>Nastanak poreske obaveze</u></p> <p>Poreska obaveza nastaje danom sticanja prava, odnosno danom početka korišćenja, danom osposobljavanja, danom izdavanja upotrebne dozvole ili danom omogućavanja korišćenja imovine na drugi način.</p>	<p><u>Nastanak poreske obaveze</u></p> <p>Poreska obaveza nastaje danom sticanja nepokretnosti, odnosno danom početka korišćenja nekretnine.</p> <p>Prvi događaj određuje nastanak poreske obaveze.</p> <p>Nepokretnosti u izgradnji podliježu plaćanju poreza prema procentu izgrađenosti.</p>

<sup>13</sup> www.poreskaupravar.org

<p><u>Poreska oslobađanja (nepokretnosti)</u></p> <p>Porez na imovinu ne plaća se na prava na nepokretnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u vlasništvu države, koje koriste njeni organi;</li> <li>- diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država (ukoliko postoji reciprocitet);</li> <li>- vjerskih zajednica;</li> <li>- od kulturnog i istorijskog značaja;</li> <li>- koje se koriste u obrazovne, kulturne, naučne, društvene, zdravstvene, humanitarne i sportske svrhe;</li> <li>- puteve, lučke obale i lukobrane, brodske prevodnice, pruge, aerodromske piste, brane, objekte za zaštitu i dr. objekte od javnog značaja;</li> <li>- skloništa za zaštitu ljudi i roba od ratnih dejstava;</li> <li>- poljoprivredno zemljište i ekonomske zgrade u poljoprivredi;</li> <li>- proizvodni i poslovni prostor i poslovni prostor površine do 10 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p><u>Poreska oslobađanja (nepokretnosti)</u></p> <p>Sljedeće nepokretnosti su oslobođene plaćanja poreza na nekretnine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u vlasništvu, države koje koriste njeni organi;</li> <li>- diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država (ukoliko postoji reciprocitet)</li> <li>- vjerskih zajednica;</li> <li>- kulturni i istorijski spomenici;</li> <li>- koje se koriste u obrazovne, kulturne, naučne, društvene, zdravstvene, humanitarne i sportske svrhe;</li> <li>- putevi, lučke obale i lučki putevi, brodogradilišta, željezničke pruge, aerodromske piste, brane, objekti za zaštitu i dr. objekti od javnog značaja;</li> <li>- skloništa za zaštitu ljudi i roba od ratnih dejstava;</li> <li>- objekti ili dijelovi objekata koji služe za izvođenje javnih radova;</li> <li>- nepokretnosti koje se nalaze u minskim poljima i obrađeno poljoprivredno zemljište i nepokretnosti koje služe za vlastitu poljoprivrednu proizvodnju.</li> </ul>
<p><u>Poreska oslobađanja (lica)</u></p> <p>Poreza na imovinu (na zgrade, stanove ili stanarsko pravo) oslobođene su i sljedeće kategorije fizičkih lica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ratni vojni invalidi od I do III kategorije;</li> <li>- porodice poginulih i nestalih boraca;</li> <li>- penzioneri;</li> <li>- lica registrovana kod Centra za socijalni rad.</li> </ul>	<p><u>Poreska oslobađanja (lica)</u></p> <p>Poreska oslobađanja nisu predviđena.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nema oslobađanja za određene kategorije stanovništva.</li> </ul>
<p><u>Umanjenje poreske osnovice</u></p> <p>Nisu predviđena umanjnja ove vrste.</p>	<p><u>Umanjenje poreske osnovice</u></p> <p>Poreski obveznik ima pravo na umanjenje osnovice za vrijednost 50m<sup>2</sup> za obveznika i po 10m<sup>2</sup> za svakog člana njegovog domaćinstva.</p> <p>Ako više obveznika stanuje u jednoj stambenoj jedinici, tada samo jedan ima pravo na umanjenje od 50m<sup>2</sup>, a za ostale obveznike i članove domaćinstva umanjuje se osnovica za vrijednost od po 10m<sup>2</sup>.</p> <p>Jedno lice može biti nosilac prava na umanjenje samo na jednoj nepokretnosti.</p>
<p><u>Utvrđivanje poreza</u></p> <p>Utvrđivanje poreza vrši se na osnovu podataka iz poreske prijave, poslovnih knjiga i drugih podataka kojim raspolaže poreski organ. Vršiti se kontrola ispravnosti obračuna poreza.</p>	<p><u>Utvrđivanje poreza</u></p> <p>Utvrđivanje poreza vrši se na osnovu podataka iz poreske prijave i propisanih standarda za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ažuriranje tržišnih vrijednosti procijenjene imovine vrši se svakih pet godina.</li> <li>- Podaci u fiskalnom registru su dostupni javnosti.</li> </ul> <p>Potpune liste oporezovanih nepokretnosti u svakoj opštini objavljujuće se jednom godišnje.</p>
<p><u>Poreska prijava</u></p> <p>Poreska prijava se podnosi do 28. februara godine za koju se vrši utvrđivanje poreza.</p> <p>Prijava se podnosi u područnoj jedinici u opštini na čijoj se teritoriji nalazi nekretnina.</p>	<p><u>Poreska prijava</u></p> <p>Prijava za upis u fiskalni registar podnosi se u roku od četiri mjeseca nakon stupanja na snagu zakona.</p> <p>Prijava se podnosi u područnoj jedinici u opštini na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost.</p> <p>Poreski obveznik koji stekne ili počne da koristi nepokretnosti po isteku roka od četiri mjeseca, a prije početka primjene zakona, dužan je da dostavi prijavu za upis u roku od 30 dana od dana sticanja ili korišćenja nepokretnosti.</p>
<p><u>Odgovornost Poreske uprave</u></p> <p>Poreska uprava obavlja sljedeće poslove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utvrđuje oporezivu imovinu u Republici Srpskoj;</li> <li>- procjenjuje imovinu, odnosno kontroliše ispravnost procijenjene vrijednosti;</li> <li>- vrši naplatu i prinudnu naplatu poreza na imovinu;</li> <li>- rješava po žalbama poreskih obveznika.</li> </ul>	<p><u>Odgovornost Poreske uprave</u></p> <p>Poreska uprava obavlja sljedeće poslove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- registruje oporezive i neoporezive nepokretnosti u Republici Srpskoj;</li> <li>- uspostavlja i vodi fiskalni registar nepokretnosti;</li> <li>- procjenjuje vrijednost nepokretnosti;</li> <li>- priprema i izdaje poreske račune;</li> <li>- vodi evidenciju o uplatama poreza i poreskim računima;</li> <li>- vrši druge obaveze propisane Zakonom o Poreskoj upravi i ovim zakonom.</li> </ul>



Plaćanje poreza

*Porez na imovinu može se platiti u ukupnom iznosu prilikom podnošenja poreske prijave ili tromjesečno, i to u roku od 45 dana od dana početka tromjesečja (15. februara, 15. maja, 15. avgusta i 15. novembra).*

Plaćanje poreza

*Porez na nepokretnosti se plaća u dvije rate, i to prva najkasnije do 30. juna i druga najkasnije do 31. decembra u poreskoj godini. Uplata do 30. juna mora biti najmanje 50% od ukupnog iznosa dospjele obaveze. Ukoliko poreski obveznik izvrši prenos vlasništva na novog poreskog obveznika, dužan je izmiriti dospjeli dio obaveze od početka godine do dana prenosa vlasništva.*

Porez na imovinu, odnosno nepokretnost, uplaćuje se na račun opštine ili grada na čijoj teritoriji se imovina (nepokretnost) nalazi.

Početak primjene Zakona o porezu na nepokretnosti prestaje da važi Zakon o porezima na imovinu. Zakon o porezu na nepokretnosti primjenjivaće se od 1. januara 2010. godine.

## 6. CILJEVI REFORME POREZA NA IMOVINU U RS

Reforma poreza na nekretnine neophodna je zbog potrebe za vlastitim prihodima lokalnih zajednica. Neophodna je decentralizacija oporezivanja imovine. Reformom bi se podstakla efikasna alokacije resursa, kao i racionalnije korišćenje nekretnina (alternativna upotreba). Reforma poreza na nekretnine doprinijeće i realnijem iskazivanju cijena, kao i usklađivanju pravne osnove oporezivanja imovine sa dostignutim nivoom poreskih reformi u drugim sektorima. Povrh svega, neophodno je poboljšanje registra imovine.

Trenutni ciljevi reforme poreza na imovinu u RS su:

- sinhronizacija oporezivanja imovine sa drugim reformskim poduhvatima u oblasti poreza (PDV, porez na dohodak i porez na dobit),
- kreiranje alternativnog izvora javnih prihoda za lokalne zajednice,
- poboljšanje pravednosti raspodjele poreskog opterećenja među poreskim obveznicima – značajno će se unaprijediti horizontalna i vertikalna jednakost,
- unapređenje decentralizacije i opštinske fiskalne autonomije davanjem vlastitog izvora prihoda lokalnim vlastima, lakog za upravljanje,
- diferenciranje poreske osnovice od koje zavisi finansiranje opštinskih javnih usluga,
- uspostavljanje kontinuirane kreditne sposobnosti opština,
- poboljšanje efikasnosti korišćenja zemljišta kroz podsticanje alternativne upotrebe zemljišta kao ograničenog resursa,
- poboljšanje pozicije lokalnih vlasti u RS povećanjem finansijskih kapaciteta lokalnih vlasti,
- poboljšanje poslovnog okruženja u opštinama.

Dugoročni ciljevi reforme poreza na imovinu u RS su:

- unapređenje gruntovnice i katastra,
- podsticaj registrovanja imovine,
- razvoj dinamičnijeg tržišta nekretnina,

- reorganizacija hipotekarnih kredita,
- unapređenje rada procjenitelja imovine.

## ZAKLJUČAK

Zakon o porezu na nepokretnosti je zakon koji je nedostajao da bi direktni porezi koji su potpuno u nadležnosti RS bili uređeni modernim zakonima i da bi tržište nepokretnosti, kao jedno od najvažnijih tržišta, dobilo stabilnu, na ekonomskim principima utemeljenu, regulaciju.

Zakon o porezima na imovinu iz 2001. godine, koji je do sada bio u primjeni, ne nudi potrebni nivo regulacije ove oblasti u skladu sa dostignutim stepenom reformi i ukupnog razvoja RS. Dosadašnji zakon ima čisti fiskalni karakter i ne omogućava vođenje ozbiljne politike u ovoj oblasti, čime nepokretnosti, kao jedan od značajnih dijelova ukupnog društvenog bogatstva RS, ostaju izvan poželjne ekonomske regulacije.

Dosadašnja iskustva sa primjenom Zakona o porezima na imovinu nisu zadovoljavajuća u smislu da nije postignut visok stepen obuhvatnosti nepokretnosti porezom, opštine nemaju gotovo nikakav uvid u oporezivanje nepokretnosti na njihovoj teritoriji, poresko opterećenje nije proporcionalno vrijednosti nepokretnosti, a time ni ekonomskoj snazi poreskog obveznika, što je u suprotnosti sa odredbama Ustava Republike Srpske. Isto tako, postojeći zakon nije stimulisao racionalno investiranje u nepokretnosti.

Jedan od važnih razloga zbog kojih je usvojen novi zakon o oporezivanju nepokretnosti je težnja ka konstituisanju stabilnog tržišta nepokretnosti sa cjelokupnom infrastrukturom koju ono podrazumijeva. Novim zakonom predviđeno je ukidanje poreza na prenos vlasništva nad nepokretnostima i poreza na poklon i nasljedstvo nepokretnosti.

Po Zakonu o porezu na nepokretnosti, poreska osnovica je tržišna vrijednost nepokretnosti. Tržišna vrijednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmijenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem, u transakciji između zainteresovanih strana, koje posjeduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

Poreska politika ide u pravcu da se oporezivanje vrši na osnovu tržišnih vrijednosti nepokretnosti, da su vremenski periodi procjene što kraći, da se koristi tehnika savremene kontrole kvaliteta u rukovođenju postupcima koji se izvode u osnovnim procjenama, masovnoj procjeni i poreskoj administraciji, jer su svi oni na kritičnom putu za uspješno i profesionalno utvrđivanje i funkcionisanje poreza na nepokretnostima.

## IZVORI

1. Kesner-Škreb Marina, *Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina*, Institut za javne financije, Zagreb, 2009.
2. Lovčević Jovan, *Institucije javnih finansija*, "Službeni list SFRJ", Beograd 1991.
3. Milojević Aleksa, Trklja Milivoje, *Javne finansije*, Ekonomski fakultet, Srpsko Sarajevo 2000.
4. Musgrave Richard i Musgrave Peggy, *Public Financein Theory and Practice*, New York: McGraw-Hil, 1989.
5. Zakon o porezu na imovinu, "Službeni glasnik RS" br. 51/01.
6. Pravilnik o upisu u fiskalni registar nepokretnosti, "Službeni glasnik RS", 16/09.
7. Zakon o porezu na nepokretnosti, "Službeni glasnik Republike Srpske", 110/08.
8. Pravilnik o poreskom računu i načinu plaćanja poreza na nepokretnosti, "Službeni glasnik RS", br. 29/09.
9. Pravilnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti, "Službeni glasnik RS", br. 37/09.
10. IBFD, 2009. *European Tax Surveys*. Amsterdam: IBFD.  
Dostupno na: [<http://online2.ibfd.org/eth/>].
11. OECD: *Revenue Statistics 1965-2007*. Paris: OECD, 2008.
12. [www.poreskaupravars.org](http://www.poreskaupravars.org)

## Summary

*Current Law on property tax imposed tax on property, inheritance and gift tax, as well as tax on transfer of real estate and rights. Real estate tax on which the taxpayer is entitled, is paid on size of property and is paid in the absolute amount of surface area. Real estate in tax sense are considered: land, residential and commercial buildings, business premises, garages, buildings and facilities for recreation and other buildings.*

*In total collected revenues, the share of revenue from all property tax is quite low. Local authorities in Republic of Srpska do not have the authority to establish their own tax rates and are dependent upon the tax administration at the entity level in collection and distribution of income.*

*TARA has completed the reform of direct taxation led by donors. This project has helped Federation of Bosnia and Herzegovina, Republic of Srpska and Brcko District to establish a modern and coherent framework for direct taxation which includes corporate income taxes, taxes on the income of citizens, as well as real estate taxes based on their market value.*

*New Law on real estate shall be applied to real estate market value. This new Law transfers jurisdiction from the entities to local communities to regulate the rate of tax on real estate market value in the range from 0.05 % to 0.50 %. TARA has worked on creating and implementing a legal framework that will be comprehensive, coherent and consistent with the best international practice.*

**Key words:** *property tax, Republic of Srpska, real estate, tax revenues, local communities, tax rates, tax reform, TARA project.*