

**РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВЛАДА**

**ПРИЈЕДЛОГ**

**ЗАКОН  
О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ**

**Бања Лука, август 2015. године**

## ЗАКОН О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ

### Члан 1.

Овим законом уређује се опорезивање непокретности у Републици Српској, ослобађање од опорезивања и умањење пореске основице, начин плаћања пореза и обавеза Пореске управе Републике Српске, других органа Републике Српске и општина и градова у области пореза на непокретности.

### Члан 2.

Појмови који су кориштени у овом закону имају сљедеће значење:

- 1) процијењена тржишна вриједност непокретности представља вриједност непокретности у сврху опорезивања у складу са овим законом,
- 2) порески рачун је извод из Фискалног регистра непокретности, којим Пореска управа Републике Српске (у даљем тексту: Пореска управа) утврђује пореску обавезу пореског обвезника у одређеном пореском периоду,
- 3) Фискални регистар непокретности (Пореска база података непокретности) је јавна евиденција у писаном или у електронском облику који води Пореска управа,
- 4) непокретност је земљиште са свим што је трајно спојено са њим или што је изграђено на површини земљишта, изнад или испод њега,
- 5) порески обвезник је физичко или правно лице одговорно за плаћање пореза у складу са овим законом,
- 6) порески период представља календарску годину,
- 7) листа непокретности је годишњи извод из Фискалног регистра непокретности за сваку општину, односно град, који садржи идентификацију за сваку непокретност, адресу и процијењену вриједност и
- 8) институције су органи управе, јавне установе и јавне службе.

### Члан 3.

(1) Предмет опорезивања порезом на непокретности су непокретности у Републици Српској које нису изузете од опорезивања у складу са овим законом.

(2) Грађевински објекти и земљиште који чине једну цјелину, а нису власништво истог лица, могу се одвојено опорезивати.

(3) Стамбене и пословне јединице које су у саставу зграда опорезују се одвојено.

### Члан 4.

(1) Пореску основицу за обрачун пореза на непокретности представља процијењена тржишна вриједност непокретности која је одређена у складу са овим законом.

(2) За сваку пореску годину процијeњена тржишна вриједност непокретности која представља основицу за обрачун пореза је њена вриједност на дан 31. децембар претходне године.

(3) Скупштине општина и градова дужне су да, најкасније до 31. јануара текуће године, доставе Пореској управи у писаној форми одлуку о висини вриједности непокретности по зонама на својој територији за сљедеће непокретности:

- 1) земљиште (грађевинско, пољопривредно, шумско, индустријско и остало) и
- 2) грађевинске објекте (стан, кућа, пословни, индустријски и остали објекти).

(4) Пореска управа утврђује пореску основицу на основу вриједности из става 3. овог члана и карактеристика непокретности наведених у пријави за упис у Фискални регистар непокретности.

(5) За сваку карактеристику непокретности Пореска управа одређује вриједност коефицијента којим се врши корекција тржишне вриједности непокретности из става 3. овог члана.

(6) Пореска управа објављује вриједност коефицијената из става 5. овог члана једном годишње у електронској форми на званичној интернет страници Пореске управе.

(7) Изузетно од става 2. овог члана, уколико општине и градови не доставе одлуку из става 3. овог члана у прописаном року, обрачун пореза на непокретности за текућу годину врши се примјеном посљедње достављене одлуке, а уколико не постоји ниједна одлука о висини вриједности непокретности по зонама, Пореска управа неће издати порески рачун.

#### Члан 5.

(1) Порески обвезник пореза на непокретности је власник непокретности.

(2) У случају сувласништва и заједничког власништва на непокретности, сваки сувласник и сваки заједничар је порески обвезник, сразмјерно власничком удјелу.

(3) Уколико се власник непокретности не може одредити или пронаћи, порески обвезник у смислу овог закона јесте лице које по било ком основу користи непокретност.

(4) Статус пореског обвезника из става 3. овог члана не може бити основ за стицање било ког права на непокретности.

#### Члан 6.

(1) Обавеза пореза на непокретности настаје даном када порески обвезник стекне или почне да користи непокретност, зависно од дана који је раније наступио.

(2) Непокретност у изградњи подлијеже плаћању пореза према проценту изграђености на дан процјене вриједности.

#### Члан 7.

(1) По настанку пореске обавезе, порески обвезник дужан је да Пореској управи поднесе пријаву за упис у Фискални регистар непокретности.

(2) Пријава из става 1. овог члана подноси се подручној јединици Пореске управе према локацији непокретности у року од 30 дана од дана настанка пореске обавезе.

(3) Пореска управа у року од два дана од дана пријема пријаве врши упис података у Фискални регистар непокретности и свакој непокретности додјељује порески број непокретности.

(4) Упис непокретности у Фискални регистар непокретности врши се према стварном стању на терену.

(5) Упис непокретности у Фискални регистар непокретности врши се према катастарској ознаци појединачне непокретности, односно честици земљишне површине.

(6) Министар финансија (у даљем тексту: министар) доноси правилник којим се прописује упис у Фискални регистар непокретности и прописује образац пријаве за упис у Фискални регистар непокретности, као и услове, начин и поступак уписа непокретности у Фискални регистар непокретности.

#### Члан 8.

(1) Порез на непокретности се плаћа по стопи од 0,20%.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, пореска стопа за непокретности у којима се непосредно обавља производна дјелатност износи 0,18%.

(3) Под непокретностима из става 2. овог члана подразумевају се објекти за производњу и објекти за складиштење сировина, полупроизвода и готових производа, уколико чине заокружену производну цјелину.

#### Члан 9.

(1) Од плаћања пореза на непокретности ослобођене су сљедеће непокретности:

1) јавна добра, осим објеката који се на њима налазе, а служе за стицање економске користи,

2) непокретности у власништву Босне и Херцеговине, Републике Српске, Федерације БиХ, Брчко Дистрикта БиХ и јединица локалне самоуправе које користе њихове институције,

3) непокретности у власништву институција чији је оснивач Босна и Херцеговина, Република Српска, Федерација БиХ, Брчко Дистрикт БиХ и јединице локалне самоуправе,

4) непокретности дипломатских и конзуларних представништава страних држава, по принципу реципроцитета,

5) непокретности вјерских заједница које се користе у обављању вјерских обреда,

6) културни и историјски споменици, које је као такве прогласио надлежни орган,

7) непокретности које се користе у хуманитарне сврхе,

8) склоништа за заштиту људи и робе од ратних дејстава,

9) објекти или дијелови објеката који у складу са законом служе за извођење јавних радова,

10) непокретности које се налазе у минским пољима и којима приступ и нормална употреба нису дозвољени,

11) непокретности које порески обвезник гради, односно сагради, а које су у пословним књигама пореског обвезника евидентирани, у складу са прописима којима се уређује рачуноводство и ревизија, као средства која су искључиво намијењена даљој продаји и

12) обрађено пољопривредно земљиште и непокретности које служе за властиту пољопривредну производњу.

(2) Непокретности из става 1. овог члана нису ослобођене од пореза на непокретности уколико се користе за стицање економске користи, осим непокретности из става 1. т. 11. и 12. овог члана.

(3) У случају настанка материјалне штете на непокретностима као последице природне катастрофе или елементарне непогоде на територији општине, односно града, као и у случају обављања дефицитарне производно-занатске дјелатности, обвезници могу бити ослобођени плаћања обавезе за тај порески период, о чему посебну одлуку доноси скупштина општине, односно града.

(4) Право на ослобађање плаћања пореза на непокретности стиче се подношењем захтјева за ослобађање плаћања пореза уз подношење пријаве за упис у Фискални регистар непокретности.

(5) Ако непокретност има више намјена, пореска ослобађања се могу користити сразмјерно површини која се користи за сврхе за које се може одобрити ослобађање.

#### Члан 10.

(1) Порески обвезник из члана 5. овог закона има право на умањење пореске основице утврђене у складу са овим законом, за вриједност до 50 m<sup>2</sup> за обвезника и по 10 m<sup>2</sup> за сваког члана његовог домаћинства од процијењене вриједности непокретности која је њихово пребивалиште.

(2) Ако више обвезника има пребивалиште у једној стамбеној јединици, тада само један од обвезника може користити умањење у вриједности од 50 m<sup>2</sup>, а за остале обвезнике и чланове њиховог домаћинства умањује се основица за вриједност од по 10 m<sup>2</sup>.

(3) Умањење из става 1. овог члана односи се само на једну непокретност у којој порески обвезник или чланови његовог домаћинства имају пребивалиште.

(4) Само једно лице може бити носилац права на умањење пореске основице из става 1. овог члана на једној непокретности.

(5) Министар доноси правилник којим се прописује порески рачун и начин плаћања пореза на непокретности, поступак и услови остваривања права на умањење пореске основице из става 1. овог члана, као и садржај, услови и поступак издавања пореског рачуна и начин плаћања пореза на непокретности.

#### Члан 11.

У складу са овим законом, Пореска управа обавља:

1) регистровање свих опорезивих и неопорезивих непокретности у Републици Српској,

2) успостављање, вођење и одржавање Фискалног регистра непокретности (у писаном, односно електронском облику),

3) процјену тржишне вриједности непокретности,

4) утврђује пореску обавезу,

5) припремање и издавање пореских рачуна,

6) вођење евиденције о уплатама пореза и пореским рачунима и

7) друге обавезе прописане овим и законом којим се уређује порески поступак.

#### Члан 12.

(1) Пореска управа успоставља и води Фискални регистар непокретности који садржи податке о: порезу на непокретности, пореском броју непокретности, њеној

адреси, адреси власника и корисника, карактеристикама и вриједности непокретности и другим подацима који могу бити од значаја за непокретности.

(2) Пореска управа утврђује одговарајући формат и медије за чување и заштиту Фискалног регистра непокретности.

(3) Подаци из Фискалног регистра непокретности доступни су јавности, осим података који представљају пореску тајну.

(4) Пореска управа доставља примјерак листе непокретности свакој општини, односно граду за сваку пореску годину, у року од пет радних дана од дана израде листе за ту општину, односно град.

(5) Листа из става 4. овог члана садржи адресу непокретности, порески број и процијењену вриједност непокретности.

(6) На захтјев општине или града, Пореска управа је дужна да достави податке о пријављеним непокретностима на територији те општине, односно града, достављеним пореским рачунима и наплаћеним порезима.

(7) Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове дужна је да омогући Пореској управи и општинама и градовима несметан приступ подацима о стварним правима на непокретностима, које се воде код тог органа.

(8) Општине и градови дужни су да обавијесте Пореску управу о непокретностима које се налази на њиховој територији, а које порески обвезник није пријавио.

### Члан 13.

(1) Власник или корисник непокретности може да тражи од Пореске управе да процијени нову вриједност непокретности када непокретност претрпи штету која утиче на тржишну вриједност те непокретности.

(2) Власник или корисник непокретности дужан је да Пореској управи пријави промјене које утичу на повећање вриједности непокретности које настану у току пореске године, а најкасније до краја пореске године.

(3) Упис промјене података у Фискални регистар непокретности, након 1. јануара године за коју се утврђује порез на непокретности, не утиче на утврђивање пореза на непокретности за ту годину, осим у случајевима утврђеним одредбама овог закона.

### Члан 14.

(1) Пореска управа издаје пореске рачуне за порез на непокретности до 31. марта године за коју се порез утврђује.

(2) Пореском обвезнику који стекне непокретност у току пореске године, за коју није издат порески рачун за дату пореску годину, Пореска управа издаје порески рачун за текућу пореску годину у року од 30 дана од дана стицања непокретности.

(3) Порески рачун садржи сљедеће податке:

- 1) јединствени идентификациони број непокретности,
- 2) име и идентификациони број пореског обвезника,
- 3) адресу непокретности,
- 4) адресу за достављање пореског рачуна, уколико се разликује од адресе непокретности,
- 5) процијењену вриједност непокретности,
- 6) пореску стопу,
- 7) укупно пореско задужење,

- 8) датум доспијећа плаћања пореске обавезе,
  - 9) поступак плаћања по пореском рачуну и
  - 10) поуку о правном лијеку.
- (4) Порески рачун може бити у писаној или електронској форми.

#### Члан 15.

(1) Порез на непокретности плаћа се у два дијела – први дио најкасније до 30. јуна и други дио најкасније до 30. септембра у пореској години, с тим да уплата првог дијела не може бити мања од 50% укупног износа пореске обавезе према пореском рачуну.

(2) У случају да је одлука из члана 9. став 3. овог закона донесена у току године за текућу годину, обвезницима који су ослобођени плаћања пореза у складу са том одлуком Пореска управа не утврђује обавезу, а ако је обавеза утврђена, Пореска управа је отписује.

(3) Порески обвезник који у току пореске године изврши пренос власништва над непокретности на другог пореског обвезника обавезан је да измири све доспјеле пореске обавезе за ту непокретност до дана преноса власништва над непокретности.

(4) Испуњеност услова из става 3. овог члана провјерава нотар приликом сачињавања нотарске исправе која представља правни основ за упис преноса права на непокретности, о чему је дужан да упозори пореског обвезника и о томе сачињава забиљешку у нотарској исправи.

(5) Испуњеност услова у смислу става 4. овог члана нотар провјерава увидом у увјерење Пореске управе о стању пореских обавеза које је порески обвезник дужан да достави нотару у поступку сачињавања нотарске исправе.

#### Члан 16.

(1) Против пореског рачуна порески обвезник има право приговора у року од 15 дана од дана достављања пореског рачуна пореском обвезнику.

(2) О приговору из става 1. овог члана одлучује Пореска управа, у складу са одредбама закона којим се уређује порески и општи управни поступак.

(3) Против рјешења по приговору порески обвезник има право жалбе, у складу са одредбама закона којим се уређује порески поступак.

#### Члан 17.

(1) Порески рачун стиче својство извршне исправе:

- 1) протеком рока за изјављивање приговора, ако приговор није изјављен,
- 2) протеком рока за изјављивање жалбе против рјешења којим је приговор одбијен, ако жалба није изјављена,
- 3) достављањем пореском обвезнику закључка којим се жалба одбацује и
- 4) достављањем пореском обвезнику рјешења којим се одбија жалба изјављена против приговора.

(2) Након наступања извршности пореског рачуна из става 1. овог члана, Пореска управа може, у складу са одредбама закона којим се уређује порески поступак, принудно наплатити утврђену, а неплаћену обавезу из тог пореског рачуна.

#### Члан 18.

Контрола, утврђивање и наплата пореза на непокретности врши се на начин и по поступку који је прописан законом којим се уређује порески поступак.

#### Члан 19.

(1) Непријављивање непокретности у Фискални регистар непокретности на начин и у роковима прописаним одредбама овог закона представља прекршај поступка регистрације у складу са законом којим се уређује порески поступак.

(2) Порески обвезник је дужан да омогући несметан увид и улазак у непокретност овлашћеним службеницима Пореске управе, а ради утврђивања пореске основице пореза на непокретност.

#### Члан 20.

Приходи од пореза на непокретности припадају општинама и градовима на чијој територији се налази непокретност.

#### Члан 21.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај порески обвезник правно лице које у току пореске године изврши пренос власништва над непокретности на другог пореског обвезника, а не измири све доспјеле пореске обавезе за ту непокретност до дана преноса власништва над непокретности.

(2) Новчаном казном од 1.500 КМ до 4.500 КМ за прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу.

(3) Новчаном казном од 1.000 КМ до 3.000 КМ казниће се за прекршај порески обвезник физичко лице које у току пореске године изврши пренос власништва над непокретности на другог пореског обвезника, а не измири све доспјеле пореске обавезе за ту непокретност до дана преноса власништва над непокретности.

#### Члан 22.

Новчаном казном од 3.000 КМ до 9.000 КМ казниће се за прекршај нотар уколико приликом сачињавања нотарске исправе која представља правни основ за упис преноса права на непокретности не провјери испуњеност услова из члана 15. став 3. овог закона и о томе не сачини забиљешку у нотарској исправу.

#### Члан 23.

За повреде одредаба овог закона које имају обиљежја прекршаја, изузев за прекршаје из чл. 21. и 22. овог закона, као и одговорности и санкције за прекршаје, примјењиваће се закон којим се уређује порески поступак.



#### Члан 24.

Министар у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона доноси:

- 1) Правилник о упису у Фискални регистар непокретности (члана 7. став б) и
- 2) Правилник о пореском рачуну и начину плаћања пореза на непокретности (члан 10. став 5).

#### Члан 25.

До доношења правилника из члана 24. овог закона примјенљиваће се одредбе правилника донесених на основу Закона о порезу на непокретност („Службени гласник Републике Српске“, бр. 110/08, 118/09 и 64/14), а које нису у супротности са овим законом.

#### Члан 26.

Уколико општине и градови одлуку из члана 4. става 3. овог закона не доставе до 31. марта 2016. године, Пореска управа неће издати порески рачун за порез на непокретности за 2016. годину за непокретности које се налазе на територији те општине, односно града.

#### Члан 27.

Ступањем на снагу овог закона престаје да важи Закон о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, бр. 110/08, 118/09 и 64/14).

#### Члан 28.

Овај закон се објављује у „Службеном гласнику Републике Српске“, а ступа на снагу 1. јануара 2016. године.

Број:  
Датум:

ПРЕДСЈЕДНИК  
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

Недељко Чубриловић

## **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРИЈЕДЛОГА ЗАКОНА О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ**

### **I УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Уставни основ за доношење Закона о порезу на непокретности садржан је у тачки 7. Амандмана XXXII, којим је замијењен члан 68. Устава Републике Српске, а којим је прописано да Република уређује и обезбјеђује банкарски и порески систем.

Чланом 70. тачка 2. Устава Републике Српске прописано је да Народна скупштина доноси законе, друге прописе и опште акте.

### **II УСКЛАЂЕНОСТ СА УСТАВОМ, ПРАВНИМ СИСТЕМОМ И ПРАВИЛИМА НОРМАТИВНОПРАВНЕ ТЕХНИКЕ**

Према Мишљењу Републичког секретаријата за законодавство број: 22/02-021-580/15 од 13. августа 2015. године, уставни основ за доношење овог закона садржан је у Амандману XXXII на члан 68. т. 7. и 18. Устава Републике Српске према којима Република, између осталог, уређује и обезбјеђује порески систем и друге односе од интереса за Републику. Такође, чланом 70. тачка 2. Устава Републике Српске прописано је да Народна скупштина доноси законе, друге прописе и опште акте.

Секретаријат је на Нацрт закона о порезу на непокретности, актом број: 22/02-021-124/15 од 21. фебруара 2015. године, дао позитивно мишљење, а Народна скупштина Републике Српске је Нацрт закона усвојила на Седмој посебној сједници, одржаној 6. марта 2015. године.

Разлози за доношење овог закона садржани су у потреби унапређивања јединствене политике опорезивања непокретности.

Најбитније разлике између Нацрта и Приједлога овог закона, које су резултат проведене скупштинске и јавне расправе, огледају се у томе да је продужен рок за достављање одлуке о висини вриједности непокретности по зонама јединица локалне самоуправе са 10. јануара на 31. јануар, те је прецизирано да ако општине и градови не доставе ову одлуку у прописаном року, обрачун пореза на непокретности за текућу годину врши се примјеном посљедње достављене одлуке, а у случају да не постоји ниједна оваква одлука, Пореска управа не издаје порески рачун.

Једнствена пореска стопа на непокретности смањена је са 0,25% на 0,20%, а повлаштена стопа за производне непокретности са 0,20% на 0,18%, те је прецизирано које се непокретности сматрају непокретностима које се директно користе у производњи.

Порески обвезник који у току пореске године изврши пренос власништва на непокретности на другог пореског обвезника обавезан је да измири све доспјеле пореске обавезе за ту непокретност до дана преноса власништва на непокретности. Ову чињеницу провјерава нотар приликом сачињавања нотарске исправе која представља правни основ за упис преноса права на непокретности, увидом у увјерење Пореске управе о стању пореских обавеза, и о томе је дужан сачинити забиљежбу у нотарској исправи. С тим у вези, закон је допуњен и прекршајним санкцијама које се односе на непоштовање напријед наведених одредби.

Такође, с обзиром на материју која се уређује овим законом измијењено је и вријеме његовог ступања на снагу на почетак календарске године, који истовремено представља и почетак пореске године.

Истовремено, обрађивачу су дате одређене сугестије које су се односиле на прецизирање формулација Закона, као и њихово усклађивање са Правилима за израду закона и других прописа Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 24/14).

Будући да је Републички секретаријат за законодавство утврдио је да је овај приједлог усклађен са Уставом, правним системом Републике и правилима нормативно-правне технике, мишљења смо да се Приједлог закона о порезу на непокретности може упутити на разматрање.

### **III УСКЛАЂЕНОСТ СА ПРАВНИМ ПОРЕТКОМ ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ**

Према Мишљењу Министарства за економске односе и регионалну сарадњу број: 17.03-020-1944/15 од 24. августа 2015. године, а након увида у прописе Европске уније и анализе одредаба Приједлога закона о порезу на непокретности, није установљено да ЕУ *acquis* садржи изворе који су релевантни за предмет уређивања достављеног приједлога, због чега у Изјави о усклађености стоји оцјена „непримјењиво“.

### **IV РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Усвајањем Закона о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, бр. 110/08, 118/09 и 64/14), који је у примјени од 1. јануара 2012. године, опорезивање непокретности у Републици Српској се врши по тржишној вриједности и по стопи коју утврђују скупштине општина и градова у распону од 0,05% до 0,5%.

Циљ доношења тог закона био је постизање синхронизације опорезивања имовине са другим реформским законима из области пореза, прије свега са Законом о порезу на добит и Законом о порезу на доходак. Тржишна вриједност непокретности је саставни дио укупне економске снаге појединца и привредног друштва, па тиме и саставни дио основе за процјену њиховог економског и социјалног положаја и оцјену способности укупне економско-пословне способности.

У претходне три године примјене Закона о порезу на непокретности постигнути су значајни резултати у обухвату непокретности које се опорезују, као и оних који не подлијежу опорезивању, а обавезно се воде у Фискалном регистру непокретности.

Општине и градови, као власници прихода од пореза на непокретности, имају увид у опорезивање непокретности на њиховој територији кроз сарадњу с Пореском управом Републике Српске.

Међутим, евидентна је неконзистентност у поступању локалних заједница у вођењу политике опорезивања непокретности у домену благовременог доношења одлука скупштине локалних заједница и њиховог достављања Пореској управи на администрирање, као и безразложно одређивање пореских стопа на нивоу минималног или максималног интервала који је остављен локалним заједницама у Закону.

Ради даљег унапређивања опорезивања непокретности, и самим тим повећања ефикасности овог пореза Влада Републике Српске предложила је, а Народна скупштина Републике Српске усвојила је у оквиру Економске политике Републике Српске за 2015. годину, доношење Закона о измјенама и допунама Закона о порезу на непокретности са циљем унапређивања ове области, утврђивањем јединствене пореске стопе пореза на непокретности, утврђивањем повољнијег третмана непокретности које се директно користе у производњи, као и непокретности које служе за даљу продају.

Дакле, овим законом предложено је утврђивање јединствене пореске стопе пореза на непокретност за све локалне заједнице (0,20%), утврђивање ниже пореске

стопе за непокретности које се користе директно у производне сврхе (0,18%), редефинисање начина утврђивања процијењене тржишне вриједности непокретности као пореске основице пореза на непокретности, повољнији третман непокретности које су намијењене за даљу продају, односно непокретности које се у пословним књигама воде као залихе, у ограниченом периоду, омогућавање Пореској управи и јединицама локалне самоуправе приступ подацима Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове о стварним правима на непокретностима, за потребе употпуњавања фискалног катастра непокретности, промјена рокова плаћања пореза на непокретност, као и побољшање одрживости буџета јединица локалне самоуправе.

Будући да се разлике у односу на важећи текст Закона о порезу на непокретности односе на више од 50% одредаба тог закона, предложено је доношење новог Закона о порезу на непокретности.

## **V ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ РЈЕШЕЊА**

Чл. 1. и 2. дефинишу опште одредбе и појмове који су коришћени у овом закону.

Чланом 3. дефинисан је предмет опорезивања, а то су непокретности у Републици Српској које нису изузете од опорезивања у складу са овим законом. Такође, овим чланом прописано је да се објекти и земљиште, као и станови у зградама који су власништво различитих лица, опорезују одвојено.

Члан 4. дефинише пореску основицу. Пореску основицу пореза на непокретности представља процијењена тржишна вриједност непокретности која је одређена у складу са овим законом. Тржишну вриједност непокретности представља њена вриједност на дан 31. децембар претходне године за годину у којој се утврђује тржишна вриједност непокретности. Почетну вриједност непокретности утврђују скупштине општина и градова у Републици Српској својим одлукама које одлуке достављају Пореској управи ради утврђивања пореске основице пореза на непокретности. Овакво нормирање је различито у односу на одредбе важећег Закона о порезу на непокретности. Према важећим одредбама Закона, почетну вриједност непокретности утврђује Пореска управа Републике Српске на основу параметара, као што су промети непокретности у тим зонама, упоређивањем података и сличним радњама, што је врло тешко прецизно утврдити за оне зоне гдје се налазе непокретности, а у којима није никако било промета. Овакав начин утврђивања почетне вриједности непокретности је потпунији, јаснији, јер свака општина и град имају боље начине и услове за утврђивање почетне вриједности непокретности на њиховој територији него што то има Пореска управа. Из тог разлога предложено је као у овој одредби. Да би се даље утврдила пореска основица, Пореска управа на ту почетну вриједност непокретности примјењује коефицијенте за сваку карактеристику непокретности из пријава у Фискални регистар непокретности, чиме се добије пореска основица за опорезивање порезом на непокретности. Имајући у виду да су општине и градови власници цјелокупног прихода од пореза на непокретности, јасно је да су заинтересовани да више учествују у поступку утврђивања пореза да би се постигла и наплата на највишем нивоу.

Чланом 5. дефинише се порески обвезник пореза на непокретности. Порески обвезник пореза на непокретности је власник непокретности. Уколико више лица имају удјела у непокретности, онда је порески обвезник свако од тих лица. Ако се не може одредити власник непокретности, порески обвезник је лице које користи непокретност.

Члан 6. утврђује настанак пореске обавезе, односно утврђује моменат када једно лице постаје порески обвезник. Тако, пореска обавеза за све пореске обвезнике настаје

даном када порески обвезник стекне или почне да користи непокретност зависно од дана који је раније наступио. Овим чланом утврђено је и да се непокретност у изградњи опорезује према проценту завршености на дан процјене вриједности.

Чланом 7. утврђен је рок подношења пријаве за упис у Фискални регистар непокретности. Порески обвезник дужан је да у року од 30 дана од дана настанка пореске обавезе поднесе пријаву за упис подручној јединици Пореске управе према локацији непокретности.

Чланом 8. прописују се пореске стопе, и то јединствен пореска стопа од 0,20% и пореску стопу од 0,18% за грађевинске објекте у којима се непосредно обавља производна дјелатност. Под грађевинским објектима у којима се непосредно обавља дјелатност сматрају се прозводни објекти и објекти који служе складиштењу сировина полупроизвода и производа при чему се у тим објектима одвија заокружен процес производње.

Члан 9. садржи одредбе о ослобађањима. Таксативно су побројане непокретности које су ослобођене пореза на непокретности. Ова пореска ослобађања се не односе на оне непокретности које се користе за стицање економске користи. Ослобађања предложена у овом члану у највећем дијелу одговарају ослобађањима садржаним у Закону о порезу на непокретности који је на снази, са том разликом што су сада ослобођена и јавна добра, као и непокретности у власништву институција чији је оснивач БиХ, Република Српска, Федерација БиХ, Брчко Дистрикт БиХ и јединице локалне самоуправе, јер су то непокретности индиректно, не формално у власништву Републике Српске, БиХ, Федерације БиХ и Брчко Дистрикта БиХ. Предвиђено је и ослобађање за непокретност које порески обвезник води у пословним књигама као средство искључиво намијењено даљој продаји. Ово из разлога што се ове непокретности у рачуноводству воде као роба на залихама, док се не продају као и свака друга роба, па није ни логично да се као такве опорезују порезом на непокретности.

Члан 10. садржи одредбе о умањењу пореске основице и то за вриједност 50 m<sup>2</sup> за обвезника и по 10 m<sup>2</sup> за сваког члана његовог домаћинства, од процијењене вриједности непокретности која је њихово пребивалиште. Овакво рјешење о умањењу пореске основице постоји и у одредбама важећег Закона о порезу на непокретности. Ова пореска олакшица може се признати само за једну непокретност у којој порески обвезник или чланови његовог домаћинства имају пребивалиште.

Чл. 11, 12. и 13. прописују послови Пореске управе у поступку регистравања непокретности, успостављања, вођења и одржавања Фискалног регистра непокретности, као и у поступку процијењивања вриједности непокретности, издавања пореских рачуна и вођења евиденција о уплатама пореза. Овим законом уводи се и обавеза Пореске управе да, на захтјев града или општине, достави податке о пријављеним непокретностима на њеној територији, достављеним пореским рачунима и наплаћеним порезима, чиме се успоставља координација између локалних и централних органа власти, што ће допринијети ефикаснијој наплати пореза. Поред тога, уводи се обавеза Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове да обезбиједи стални приступ Пореској управи и јединицама локалне самоуправе подацима о стварним правима на непокретностима. Ово законско рјешење у значајној мјери треба да допринесе употпуњавању фискалног регистра и регистра пореских обвезника.

Чланом 14. прописује се форма, садржај и вријеме издавања пореског рачуна. Наиме, порески рачун се издаје у писаној или електронској форми до 31. марта године за коју се порез утврђује, а за обвезника који стекне непокретност у току пореске

године, за коју није издат порески рачун, Пореска управа издаје порески рачун у року од 30 дана од дана стицања непокретности.

Чланом 15. одређено је да се порез на непокретности плаћа у два дијела: први најкасније до 30. јуна и други најкасније до 30. септембра у пореског години, с тим да уплата првог дијела не може бити мања од 50% укупног износа пореске обавезе. У случају да је скупштина општине или града донијела одлуку о ослобађању пореза на непокретности оних обвезника који обављају дефицитарне дјелатности или обвезника који су услед елементарних непогода или природних катастрофа претрпјели штету, Пореска управа неће за њих утврђивати пореску обавезу, а ако је обавеза утврђена, Пореска управа је отписује. Такође, утврђена је обавеза пореског обвезника да у цијелости измири своју доспјелу пореску обавезу прије располагања непокретношћу предметном непокретношћу, те да се ова чињеница утврђује у поступку сачињавања нотарске исправе. Ово значи да ће нотари у Републици Српској имати обавезу да приликом сачињавања уговора о купопродаји, поклону или других нотарских исправа које служе као правни основ за упис промјене права на непокретности, провјере чињеницу да ли је плаћен порез на непокретности за ову непокретност или није, и о томе сачине забиљешку у нотарској исправи. Ове норме су у чл. 21. и 22. заштићене прекршајном санкцијом.

Чланом 16. предвиђена је могућност изјављивања приговора против пореског рачуна као правног механизма заштите пореских обвезника који сматрају да је њихова обавеза погрешно утврђена или да није уопште требало да буде утврђена. Приговор се може изјавити у року од 15 дана од дана предаје пореског рачуна пореском обвезнику, а о приговору одлучује Пореска управа. Против рјешења о одбијању приговора порески обвезник има право жалбе, у складу са одредбама закона којим се уређује порески поступак.

Чланом 17. утврђују се случајеви у којима порески рачун стиче својство извршне исправе, иако је у правном систему Републике Српске тростепеност која овдје постоји, правни изузетак у нашем систему. Међутим, овакво рјешење садржи и важећи Закон, а кроз праксу се показало као ефективно и ефикасно рјешење, због великог броја пореских рачуна које годишње издаје Пореска управа. Ово законско рјешење подразумијева да Пореска управа може спровести поступак принудне наплате и на основу пореског рачуна, ако је стекао својство извршне исправе.

Чланом 18. одређена је сходна примјена закона којим се уређује порески поступак приликом контроле, утврђивања и наплате пореза на непокретности.

Чланом 19. прописано је да непријављивање непокретности у Фискални регистар непокретности представља прекршај који се кажњава одредбама Закона о пореском поступку Републике Српске, те да је порески обвезник дужан да омогући, у сврху утврђивања пореске основице пореза на непокретности, несметан приступ својим непокретностима службеним лицима Пореске управе Републике Српске.

Члан 20. садржи одредбу о припадности прихода од пореза на непокретности. Према тој одредби, цјелокупан приход од пореза на непокретности припада локалним заједницама.

Чл. 21. и 22. прописане су санкције за прекршаје садржане у одредби члана 15. предложеног Закона и то за пореског обвезника правно лице, физичко лице, као и за нотара који пропусти да провјери чињеницу да ли је или није плаћен порез на непокретности и да изврши забиљешку у нотарској исправи о преносу права власништва о тој чињеници.

Чланом 23. дефинишу се казнене одредбе и прописује да ће се за повреде одредаба овог закона које имају обиљежја прекршаја, као и у погледу одговорности и санкција за прекршаје, примјењивати закон којим се уређује порески поступак.

Чл. 24. и 25. садрже прелазне одредбе којима се прописује обавеза доношења подзаконских прописа. Министар финансија дужан је да у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона донесе Правилник о упису у Фискални регистар непокретности и Правилник о поступку и условима остваривања права на умањење пореске основице завршне одредбе које прописују обавезу доношења подзаконских прописа, престанак важења ранијег закона, као и вријеме ступања на снагу новог закона. Прописано је да ће се правилници који су донесени на основу закона који се овим законом ставља ван снаге примјењивати до доношења нових у дијелу који није супротан Закону о порезу на непокретности.

Члан 26. садржи прелазну одредбу којом је прописан дужи рок за локалне заједнице за доношење и достављање Пореској управи Републике Српске, одлуке о утврђивању почетне вриједности непокретности (31. март 2016. године), као и да уколико у том року локалне заједнице не доставе предметне одлуке, Пореска управа неће издати пореске рачуне за 2016. годину.

Чл. 27. и 28. садржи завршне одредбе које прописују да ступањем на снагу овог закона престаје да важи Закона о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, бр. 110/08, 118/09 и 64/14), као и да се Закон објављује у „Службеном гласнику Републике Српске“, а ступа на снагу 1. јануара 2016. године. Ово из разлога што је ријеч о пореском закону који се обрачунава и плаћа за једну календарску годину, па је због једноставније примјене и за пореске обвезнике и за администрацију оправдано његово ступање на снагу почетком календарске године.

## **VI РАЗЛИКЕ ПРИЈЕДЛОГА У ОДНОСУ НА УСВОЈЕНИ НАЦРТ ЗАКОНА**

Народна скупштина је на Седмој посебној сједници одржаној 5. и 6. марта 2015. године усвојила Нацрт закона о порезу на непокретности и упутила га на јавну расправу. Као резултат скупштинске расправе, јавне расправе и поновног сагледавања одредаба од предлагача, утврђене су сљедеће измјене садржане у овом закону, а у односу на усвојени Нацрт закона о порезу на непокретности:

- У члану 4. у ставу 3. продужен је рок са 10. јануара на 31. јануар за достављање одлуке локалне заједнице о почетној вриједности непокретности, а у ставу 7. прецизирано је да уколико локалне заједнице не доставе Пореској управи Републике Српске у року, одлуку о утврђивању почетне вриједности непокретности, Пореска управа ће користити податке из претходне године, али у случају да никада није достављена нити једна одлука, Пореска управа Републике Српске неће утврђивати порез на непокретности, односно неће издати пореске рачуне.
- У члану 6. брисани су ст. 3. и 4. из разлога што су непокретности које порески обвезник гради, односно сагради, а које су у пословним књигама евидентирание као средство искључиво намијењено даљој продаји у потпуности ослобођене пореза на непокретности и уврштене су у ослобађања која су наведена у члану 9.
- У члану 8. јединствена стопа је смањена са 0,25% на 0,20%, а повлаштена стопа за производне непокретности са 0,20% на 0,18%, те је прецизирано које се тачно непокретности сматрају непокретностима које се директно користе у производњи.
- У члану 9. додата је нова тачка 11. којом је предвиђено ослобађање пореза за непокретности које порески обвезник гради, односно сагради, а које су у пословним књигама евидентирание као средство искључиво намијењено даљој продаји. Ово из разлога што се ове непокретности у рачуноводству воде као

роба на залихама, док се не продају као и свака друга роба, па није ни логично да се као такве опорезују порезом на непокретности.

- У члану 15. измијењена је одредба о забрани располагања непокретностима за које није плаћен порез на непокретности и прецизирана одредба да је порески обвезник, прије прометовања непокретности дужан да измири све доспјеле пореске обавезе пореза на непокретности.
- Додати су нови чл. 21. и 22. који садрже прекршајне санкције у виду новчаних казни за учињени прекршај прометовања непокретности за које није плаћен порез на непокретности (новчана казна за пореског обвезника правно и пореског обвезника физичко лице) и санкција за нотара који не провјери и забиљежи у нотарској исправи чињеницу о плаћеном или неплаћеном порезу на непокретности.
- Додат је нови члан 25 – прелазна одредба, која се односи на за правилнике који су на снази.
- У члану 26. прописано је ступање на снагу закона 1. јануара 2016. године, те су с тим у вези извршене измјене и у члану 28.

Остале одредбе приједлога Закона су идентичене одредбама усвојеног Нацрта закона о порезу на непокретности.

## **VII ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА И ЕКОНОМСКА ОПРАВДАНОСТ ДОНОШЕЊА ЗАКОНА**

Под претпоставком да степен наплате буде као претходних година и под претпоставком да ће се употпунити Фискални регистар непокретности, примјеном предложеног закона, процјењује се да ће износ уплаћеног пореза на непокретности бити већи за око 3.500.000 КМ.



## ИЗВЈЕШТАЈ О РЕЗУЛТАТИМА ЈАВНЕ РАСПРАВЕ

Народна скупштина Републике Српске је Закључком број: 02/1-021-292/15 од 6. марта 2015. године упутила Нацрт закона о порезу на непокретности на јавну расправу и обавезала Министарство финансија Републике Српске да расправу спроведе.

Поступајући по Закључку, Министарство финансија је у сарадњи са Привредном комором Републике Српске организовало и спровело обједињену јавну расправу о сету закона из области пореског система, у оквиру које и расправу о Нацрту закона о одгођеном плаћању пореског дуга према сљедећем редослиједу:

- 16. април 2015. године, Град Источно Сарајево
- 17. април 2015. године, Град Требиње
- 21. април 2015. године, Град Добој
- 22. април 2015. године, Град Бијељина
- 23. април 2015. године, Град Приједор
- 24. април 2015. године, Град Бања Лука.

На јавној расправи укупно је учествовало 137 представника пореских обвезника од којих:

- 84 представника привредних друштава и предузетника,
- два представника синдикалних организација,
- четири начелника јединица локалне самоуправе,
- 13 представника административних служби јединица локалне самоуправе
- десет представника јавних установа, те остали представници грађана, невладиних организација и других пореских обвезника у Републици Српској.

Као резултат одржане Јавне расправе, Министарству финансија достављене су примједбе и сугестије о којима се Министарство определијелило дијелом у току Јавне расправе, а дијелом у току израде текста Приједлога закона о одгођеном плаћању пореског дуга.

Приједлози који су били упућени на текст Нацрта закона о одгођеном плаћању пореског дуга су сљедећи:

1. Смањити стопу пореза на непокретности,
2. Оставити јединицама локалне самоуправе да одређују висину стопе пореза на непокретности као и до сада,
3. Увести још нижу стопу пореза за производне непокретности,
4. Продужити рок за ослобађање од опорезивања непокретности које се у пословним књигама воде као залихе,
5. Јединице локалне самоуправе не могу утврђивати тржишну вриједност непокретности, боље је да то врши Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове,
6. Пребацити дио службеника Пореске управе Републике Српске у јединице локалне самоуправе да би се брже усагласио и успоставио Фискални регистар непокретности,
7. Омогућити онлајн приступ Фискалном регистру непокретности,
8. Прецизирати и појединачно навести на која јавна добра се не плаћа порез на непокретности, јер израз јавна добра није адекватан из разлога што поједина добра нису укњижена као таква,
9. Прописати да одлуке о процијењеној вриједности непокретности достављају локалне заједнице у дужем року од рока 10. јануара.
10. Прецизирати које се непокретности користе у производне сврхе (земљиште, магацини, хале и слично)

11. Омогућити да се у пријави у Фискални регистар непокретности унесе и класа земљишта.

Образложење прихватања, односно неприхватања наведених приједлога и сугестија:

1. Приједлог је прихваћен у члану 8. Приједлога закона о порезу на непокретности, те је прописана једниствена стопа од 0,20%, док је у Нацрту закона стопа била 0,25%.
2. Приједлог није прихваћен због претходно образложених неконзистентности у утврђивању пореских стопа од локалних заједница.
3. Приједлог је прихваћен у члану 8. Приједлога закона о порезу на непокретности, те је прописана стопа од 0,18%, док је у Нацрту закона стопа била 0,20%.
4. Приједлог је прихваћен, те је предлагач одустао од опорезивања непокретности које порески обвезник гради, односно сагради, а које су у пословним књигама евидентирание као средство искључиво намијењено даљој продаји.
5. Јединице локалне самоуправе су према припадности прихода од пореза на непокретности највише заинтересоване за тачно утврђивање пореске обавезе, а према природи ствари имају прецизније податке и информације о непокретностима на њиховој територији и стога овај приједлог није прихваћен.
6. Овај приједлог/сугестија није предмет регулисања овог закона, стога није ни разматран у оквиру овог закона.
7. Приступ Фискалном регистру непокретности није онемогућен и подаци из тог регистра уколико не представљају пореску тајну су доступни, међутим онлајн приступ захтијева унапређивање информационог система Пореске управе, па у овом тренутку то није технички могуће. Када се створе услови за такав приступ, биће омогућен.
8. Јавна добра су општи појам утврђен у Закону о стварним правима, па предлагач сматра да није потребно у овом закону прецизирати о којим је јавним добрима ријеч.
9. Приједлог је прихваћен и у члану 4. у ставу 3. прописано је да су локалне заједнице дужне да доставе одлуке о утврђивању почетне вриједности непокретности до 31. јануара текуће године за претходну, док је овај рок у усвојеном Нацрту закона о порезу на непокретности био 10. јануар текуће године за претходну.
10. Приједлог прихваћен и члан 8. је допуњен нормом у ставу 3. којом је прописано да се под непокретностима у којима се непосредно обавља производна дјелатност подразумијевају објекти за производњу и објекти за складиштење сировина, полупроизвода и готових производа уколико чине заокружену производну цјелину.
11. Предложен је предмет регулисања подзаконског акта, па ће се приликом доношења тог акта и разматрати.