

**РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА**

НАЦРТ

ЗАКОН О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ

Бања Лука, март 2008. године

ЗАКОН О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим законом уређује се опорезивање непокретности у Републици Српској, ослобађање од опорезивања, одгађање пореске обавезе и умањење пореске основице, начин плаћања пореза и надлежност Пореске управе Републике Српске.

Члан 2.

Изрази који се користе у овом закону имају следеће значење:

- а) Пореска управа означава Пореску управу Републике Српске,
- б) Процијењена вриједност означава процијењену тржишну вриједност непокретности ради опорезивања у складу са овим законом,
- в) Порески рачун означава извод из фискалног регистра непокретности којим Пореска управа утврђује пореску обавезу пореског обвезника у одређеном времену,
- г) Фискални регистар непокретности (Пореска база података непокретности) означава јавну евиденцију у писаном или у електронском облику коју успоставља Пореска управа ради чувања пореских података као што су имена и адресе пореских обвезника, порески број непокретности, њене карактеристике, вриједност непокретности, пореске стопе, порески рачуни, пореско задужење, евиденција о плаћању пореза и свих других података који су потребни или погодни за управљање опорезивањем непокретности у Републици Српској,
- д) Непокретност је земљиште са свим што је трајно спојено са њим, или што је изграђено на површини земљишта, изнад или испод њега,
- ђ) Тржишна вриједност представља вриједност непокретности утврђену путем уобичајених и слободних услова на тржишту,
- е) Лице означава физичко или правно лице,
- ж) Порески обвезник је лице одговорно за плаћање пореза у складу са овим законом,
- з) Порески период представља календарску годину,

и) Пореска листа је годишњи извод из фискалног регистра непокретности за сваку општину, односно град, који садржи идентификацију за сваку непокретност, њену процијењену вриједност, адресу, име носиоца пореске обавезе, порески статус и остале податке који се сматрају неопходним или корисним за Пореску управу.

II УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ

Члан 3.

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

Члан 4.

- (1) Пореску основицу за обрачун пореза на непокретности представља тржишна вриједност непокретности која је утврђена у складу са овим законом.
- (2) За сваку пореску годину тржишна вриједност непокретности која представља основицу за обрачун пореза је њена вриједност на дан 31. децембар претходне године.

Члан 5.

- (1) Порески обвезник пореза на непокретности је власник непокретности.
- (2) Уколико више лица има удио у власништву или заједничко власништво над истом непокретности, свако од тих лица је порески обвезник.
- (3) Уколико се власник непокретности не може одредити или пронаћи, порески обвезник у смислу овог закона је лице које по било ком основу користи непокретност.
- (4) Статус пореског обвезника из става 3. овог члана, у смислу овог закона, не може бити основа за стицање било ког права на непокретности.

Члан 6.

- (1) Обавеза плаћања пореза на непокретности одвија се од дана када порески обвезник стекне или почне да користи непокретност, зависно који од услова буде прије испуњен.
- (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 пет 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) Образац пријаве из става 1. овог члана прописује се Правилником о упису у фискални регистар непокретности.

Члан 8.

- (1) Пореска стопа пореза на непокретности не може бити мања од 0,05 % од процијењене вриједности непокретности, нити већа од 0,50 % од процијењене вриједности непокретности.
- (2) Скупштине општина и градова утврђују пореску стопу која ће се примјењивати за опорезивање непокретности на њиховој територији, у складу са ставом 1. овог члана, најдаље до 31. децембра текуће годину за наредну пореску годину.
- (3) Пореска стопа пореза на непокретности не може се мијењати у току једне пореске године.
- (4) Општине и градови обавезни су да након ступања на снагу прописа по којем се уводи или мијења пореска стопа на непокретности, у року од десет дана од дана ступања на снагу тог прописа о томе писано обавијесте Пореску управу.

III ОСЛОБАЂАЊЕ И ОДГАЂАЊЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ И УМАЊЕЊЕ ПОРЕСКЕ ОСНОВИЦЕ

Члан 9.

- (1) Од плаћања пореза на непокретности ослобођене су сљедеће непокретности:
 - а) непокретности у власништву Босне и Херцеговине, Републике Српске, Федерације Босне и Херцеговине, Брчко Дистрикта и јединица локалне самоуправе које користе њихове институције, организације и сервиси за вршење властите дјелатности,
 - б) непокретности дипломатских и конзуларних представништава страних држава, по принципу реципроцитета,

- в) непокретности вјерских заједница које се користе искључиво у вјерске сврхе,
 - г) културни и историјски споменици, како су утврдили надлежни органи,
 - д) непокретности које се користе у образовне, културне, научне, друштвене, здравствене, хуманитарне и спортске сврхе,
 - ђ) путеви, лучке обале и лучки путеви, бродоградилишта, жељезничке пруге, аеродромске писте, бране (акумулације и водене бране), објекти за заштиту од посљедица поплава, објекти за заштиту пољопривредног и шумског земљишта и други еколошки објекти, искључујући објекте који се на њима налазе, а који служе у пословне сврхе,
 - е) склоништа за заштиту људи и робе од ратних дејстава, осим ако се користе у привредне сврхе,
 - ж) објекти или дијелови објеката који у складу са Законом служе за извођење јавних радова и
 - з) непокретности које се налазе у минским пољима и којима приступ и нормална употреба нису дозвољени.
- (2) Непокретности из става 1. овог члана нису ослобођене од пореза на непокретности уколико се користе за стицање економске користи.
- (3) Право на ослобађање плаћања пореза на непокретности стиче се подношењем захтјева за ослобађење плаћања пореза уз подношење пријаве за упис у фискални регистар непокретности.

Члан 10.

- (1) Порески обвезник из члана 5. има право на умањење пореске основице, утврђене у складу са овим законом, за вриједност 20 м² по члану домаћинства од процјењене вриједности некретнине у којој станује.
- (2) Умањење из става 1. овог члана односи се само на једну непокретност у којој порески обвезник и чланови његовог домаћинства станују, односно која је њихово пребивалиште.
- (3) Једно лице може бити носилац права на умањење пореске основице из става 1. само на једној непокретности.
- (4) Поступак и услови остваривања права на умањење пореске основице из става 1. овог члана прописују се Правилником о пореском рачуну и начину плаћања пореза на непокретности.

IV НАДЛЕЖНОСТ ПОРЕСКЕ УПРАВЕ И НАЧИН ПЛАЋАЊА ПОРЕЗА

Члан 11.

У складу са обавезама прописаним овим законом, Пореска управа надлежна је за:

- а) регистравање свих опорезивих и неопорезивих непокретности у Републици Српској,
- б) вођење фискалног регистра непокретности (у писаном и електронском облику),
- в) процјењивање вриједности непокретности,
- г) припремање и издавање пореских рачуна,
- д) вођење евиденције о уплатама пореза и пореским рачунима и
- ђ) вршење других обавеза прописаних Законом о Пореској управи и овим законом.

Члан 12.

- (1) Пореска управа успоставља и води фискални регистар непокретности са свим подацима 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) Пореска управа доставља примјерак пореске листе свакој општини за сваку пореску годину у року од пет радних дана од дана састављања пореске листе за дату општину.
- (4) Подаци из фискалног регистра непокретности доступни су јавности.
- (5) Листа непокретности у општинама, односно градовима објављује се једном годишње у дневним новинама доступним у општинама, односно градовима, у року од десет радних дана од дана пријема пореске листе.
- (6) Листа из става 5. овог члана садржи адресу непокретности, порески број и процијењену вриједност непокретности.

Члан 13.

- (1) Пореска основица утврђује се у складу са методологијом за процјену тржишне вриједности непокретности, прописаном у Правилнику о процјени вриједности непокретности.
- (2) Пореска управа прегледа и ажурира тржишну вриједност свих непокретности у фискалном регистру непокретности сваких пет година.
- (3) Пореска управа процјењује нову вриједност непокретности, прије рока из става 2. овог члана, када се промијени намјена коришћења непокретности или када се десе значајне промјене тржишне вриједности непокретности.
- (4) Власник или корисник непокретности може да тражи од Пореске управе да процијени нову вриједност непокретности када непокретност претрпи штету.

Члан 14.

- (1) Пореска управа издаје пореске рачуне за порез на непокретности до 31. марта сваке године.
- (2) Пореском обвезнику који стекне непокретност у току пореске године, Пореска управа издаје порески рачун за текућу пореску годину у року од 30 дана од дана стицања непокретности.
- (3) Порески рачун садржи сљедеће податке:
 - а) јединствени идентификациони број непокретности,
 - б) име и идентификациони број пореског обвезника,
 - в) адресу непокретности,
 - г) адресу за доставу пореског рачуна, уколико се разликује од адресе непокретности,
 - д) процијењену вриједност непокретности,
 - ђ) пореску стопу,
 - е) укупно пореско задужење,
 - ж) датум доспијећа плаћања пореске обавезе,
 - з) поступак плаћања по пореском рачуну и
 - и) поуку о правном лијеку.
- (4) Порески рачун може бити у писаној или електронској форми и он се издаје на начин и по поступку који је прописан Правилником о пореском рачуну и начину плаћања пореза на непокретности.

Члан 15.

- (1) Порез на непокретности плаћа се у два дијела: први, најкасније до 30. јуна и

други, најкасније до 31. децембра у пореској години, с тим да уплата првог дијела не може бити мања од 50% укупног износа пореске обавезе према пореском рачуну.

- (2) Порески обвезник који у току пореске године изврши пренос власништва над непокретности на другог пореског обвезника, обавезан је да измири доспјели дио пореске обавезе за период од почетка године до дана преноса власништва над непокретности.

Члан 16.

Против утврђене пореске обавезе из пореског рачуна, порески обвезник има право жалбе у складу са одредбама Поглавља XV Закона о Пореској управи Републике Српске.

Члан 17.

Контрола, утврђивање и наплата пореза на непокретности врши се на начин и по поступку који је прописан Законом о Пореској управи.

Члан 18.

За повреде одредаба овог закона које имају обиљежја прекршаја, као и одговорности и санкције за прекршаје, примјењиваће се Закон о Пореској управи.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 19.

Порески обвезник дужан је да у року од 90 дана након ступања на снагу овог закона Пореској управи достави пријаву за упис у фискални регистар непокретности коју порески обвезник посједује или користи.

Члан 20.

- (1) Министар ће у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона донијети правилник из члана 7. став 4. овог закона.
- (2) Правилнике из члана 10. став 4. и члана 13. став 1. министар ће донијети у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 21.

Почетком примјене овог закона престају да важе одредбе Закона о порезима на имовину („Службени гласник Републике Српске“, број 51/01).

Члан 22.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“, а примјењиваће се од 1. јануара 2010. године.

Број:
Бања Лука,

ПРЕДСЈЕДНИК НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

Мр Игор Радојичић