

# ZAKON O POREZU NA NEPOKRETNOSTI REPUBLIKE SRPSKE

*Službeni glasnik RS br. 110/08*

## I OSNOVNE ODREDBE

### Član 1.

Ovim zakonom uređuje se oporezivanje nepokretnosti u Republici Srpskoj, oslobađanje od oporezivanja i umanjenje poreske osnovice, način plaćanja poreza i nadležnost Poreske uprave Republike Srpske, u oblasti poreza na nepokretnosti.

### Član 2.

Izrazi koji se koriste u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) "Poreska uprava" označava Poresku upravu Republike Srpske,
- b) "procijenjena vrijednost" označava procijenjenu tržišnu vrijednost nepokretnosti radi oporezivanja u skladu sa ovim zakonom,
- v) "poreski račun" označava izvod iz fiskalnog registra nepokretnosti kojim Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu poreskog obveznika u određenom vremenu,
- g) "fiskalni registar nepokretnosti" (Poreska baza podataka nepokretnosti) označava javnu evidenciju u pisanom ili u elektronskom obliku koju uspostavlja Poreska uprava radi čuvanja poreskih podataka, kao što su imena i adrese poreskih obveznika, poreski broj nepokretnosti, njene karakteristike, vrijednost nepokretnosti, poreske stope, poreski računi, poresko zaduženje, evidencija o plaćanju poreza i svih drugih podataka koji su potrebni ili pogodni za upravljanje oporezivanjem nepokretnosti u Republici Srpskoj,
- d) "nepokretnost" je zemljište sa svim što je trajno spojeno sa njim, ili što je izgrađeno na površini zemljišta, iznad ili ispod njega,
- đ) "tržišna vrijednost nepokretnosti" predstavlja novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmijenjena u datom trenutku na tržištu slobodnom voljom kupca i prodavca,
- e) "lice" označava fizičko ili pravno lice,
- ž) "poreski obveznik" je lice odgovorno za plaćanje poreza u skladu sa ovim zakonom,
- z) "poreski period" predstavlja kalendarsku godinu i
- i) "poreska lista" je godišnji izvod iz fiskalnog registra nepokretnosti za svaku opštinu, odnosno grad, koji sadrži identifikaciju za svaku nepokretnost, njenu procijenjenu vrijednost, adresu, ime nosioca poreske obaveze, poreski status i ostale podatke koji se smatraju neophodnim ili korisnim za Poresku upravu.

## II UTVRĐIVANJE PORESKE OBAVEZE

### Član 3.

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

### Član 4.

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

### Član 5.

- (1) Poreski obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti.
- (2) U slučaju suvlasništva i zajedničkog vlasništva na nepokretnosti, svaki suvlasnik i svaki zajedničar je poreski obveznik.
- (3) Ukoliko se vlasnik nepokretnosti ne može odrediti ili pronaći, poreski obveznik u smislu ovog zakona je lice koje po bilo kom osnovu koristi nepokretnost.
- (4) Status poreskog obveznika iz stava 3. ovog člana ne može biti osnov za sticanje bilo kog prava na nepokretnosti.

### Član 6.

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

### Član 7.

- (1) Po nastanku poreske obaveze, poreski obveznik dužan je da Poreskoj upravi podnese prijavu za upis u fiskalni registar nepokretnosti.
- (2) Prijava iz stava 1. ovog člana podnosi se područnoj jedinici Poreske uprave prema lokaciji nepokretnosti u roku od trideset dana od dana nastanka poreske obaveze.
- (3) Poreska uprava u roku od dva dana od dana prijema prijave vrši upis podataka u fiskalni registar nepokretnosti i svakoj nepokretnosti dodjeljuje poreski broj nepokretnosti.
- (4) Obrazac prijave iz stava 1. ovog člana propisuje se Pravilnikom o upisu u fiskalni registar nepokretnosti koji donosi ministar finansija (u daljem tekstu: ministar).

## Član 8.

- (1) 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.
- (2) U slučaju obavljanja deficitarne proizvodno-zanatske privredne djelatnosti, obveznik može biti oslobođen obaveze, o čemu posebnu odluku donosi skupština opštine, odnosno grada.
- (3) Skupštine opština i gradova utvrđuju poresku stopu koja će se primjenjivati za oporezivanje nepokretnosti na njihovoj teritoriji, u skladu sa stavom 1. ovog člana, najdalje do 31. decembra tekuće godinu za narednu poresku godinu.
- (4) Poreska stopa poreza na nepokretnosti ne može se mijenjati u toku jedne poreske godine.
- (5) Opštine i gradovi obavezni su da o donošenju propisa kojim se uvodi ili mijenja poreska stopa na nepokretnosti pisano obavijeste Poresku upravu u roku od deset dana od dana njegovog stupanja na snagu.

## III OSLOBAĐANJE I UMANJENJE PORESKE OSNOVICE

### Član 9.

(1) Od plaćanja poreza na nepokretnosti oslobođene su sljedeće nepokretnosti:

- a) nepokretnosti u vlasništvu Bosne i Hercegovine, Republike Srpske, Federacije Bosne i Hercegovine, Brčko Distrikta i jedinica lokalne samouprave koje koriste njihove institucije, organizacije i servisi za vršenje vlastite djelatnosti,
  - b) nepokretnosti diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, po principu reciprociteta,
  - v) nepokretnosti vjerskih zajednica koje se koriste isključivo u vjerske svrhe,
  - g) kulturni i istorijski spomenici, kako su utvrdili nadležni organi,
  - d) nepokretnosti koje se koriste u obrazovne, kulturne, naučne, društvene, zdravstvene, humanitarne i sportske svrhe,
  - đ) putevi, lučke obale i lučki putevi, brodogradilišta, željezničke pruge, aerodromske piste, brane (akumulacije i vodene brane), objekti za zaštitu od posljedica poplava, objekti za zaštitu poljoprivrednog i šumskog zemljišta i drugi ekološki objekti, isključujući objekte koji se na njima nalaze, a koji služe u poslovne svrhe,
  - e) skloništa za zaštitu ljudi i robe od ratnih dejstava, osim ako se koriste u privredne svrhe,
  - ž) objekti ili dijelovi objekata koji u skladu sa zakonom služe za izvođenje javnih radova,
  - z) nepokretnosti koje se nalaze u minskim poljima i kojima pristup i normalna upotreba nisu dozvoljeni i
  - i) obrađeno poljoprivredno zemljište i nepokretnosti koje služe za vlastitu poljoprivrednu proizvodnju.
- (2) Nepokretnosti iz stava 1. ovog člana nisu oslobođene od poreza na nepokretnosti ukoliko se koriste za sticanje ekonomske koristi, osim nepokretnosti iz tačke i) stava 1. ovog člana.

(3) Pravo na oslobađanje plaćanja poreza na nepokretnosti stiče se podnošenjem zahtjeva za oslobađanje plaćanja poreza uz podnošenje prijave za upis u fiskalni registar nepokretnosti.

#### **Član 10.**

(1) Poreski obveznik iz člana 5. ovog zakona ima pravo na umanjenje poreske osnovice utvrđene u skladu sa ovim zakonom, za vrijednost 50m<sup>2</sup> za obveznika i po 10m<sup>2</sup> za svakog člana njegovog domaćinstva, od procjenjene vrijednosti nepokretnosti u kojoj stanuje. Ako više obveznika stanuje u jednoj stambenoj jedinici, tada samo jedan od obveznika može koristiti umanjenje u vrijednosti od 50m<sup>2</sup>, a za ostale obveznike i članove njihovog domaćinstva, umanjuje se osnovica za vrijednost od po 10m<sup>2</sup>.

(2) Umanjenje iz stava 1. ovog člana odnosi se samo na jednu nepokretnost u kojoj poreski obveznik ili članovi njegovog domaćinstva stanuju, odnosno koja je njihovo prebivalište.

(3) Jedno lice može biti nosilac prava na umanjenje poreske osnovice iz stava 1. samo na jednoj nepokretnosti.

(4) Postupak i uslovi ostvarivanja prava na umanjenje poreske osnovice iz stava 1. ovog člana propisuju se Pravilnikom o poreskom računu i načinu plaćanja poreza na nepokretnosti koji donosi ministar.

### **IV NADLEŽNOST PORESKE UPRAVE I NAČIN PLAĆANJA POREZA**

#### **Član 11.**

U skladu sa obavezama propisanim ovim zakonom, Poreska uprava nadležna je za:

- a) registrovanje svih oporezivih i neoporezivih nepokretnosti u Republici Srpskoj,
- b) uspostavljanje i vođenje fiskalnog registra nepokretnosti (u pisanom i elektronskom obliku),
- v) procjenjivanje vrijednosti nepokretnosti,
- g) pripremanje i izdavanje poreskih računa,
- d) vođenje evidencije o uplatama poreza i poreskim računima i
- đ) vršenje drugih obaveza propisanih Zakonom o Poreskoj upravi i ovim zakonom.

#### **Član 12.**

(1) Poreska uprava uspostavlja i vodi fiskalni registar nepokretnosti sa svim podacima o porezu na nepokretnosti, poreskom broju nepokretnosti, njenoj adresi, adresi vlasnika i korisnika, karakteristikama i vrijednosti nepokretnosti i drugim podacima koji mogu biti od značaja za nepokretnosti.

(2) Poreska uprava utvrđuje odgovarajući format i medije za čuvanje i zaštitu fiskalnog registra nepokretnosti.

(3) Poreska uprava dostavlja primjerak poreske liste svakoj opštini za svaku poresku godinu u roku od pet radnih dana od dana sastavljanja poreske liste za datu opštinu.

(4) Podaci iz fiskalnog registra nepokretnosti dostupni su javnosti.

(5) Lista nepokretnosti u opštinama, odnosno gradovima objavljuje se jednom godišnje u dnevnim novinama dostupnim u opštinama, odnosno gradovima, u roku od deset radnih dana od dana prijema poreske liste.

(6) Lista iz stava 5. ovog člana sadrži adresu nepokretnosti, poreski broj i procijenjenu vrijednost nepokretnosti.

### **Član 13.**

(1) Poreska osnovica utvrđuje se u skladu sa metodologijom za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti, propisanom u Pravilniku o procjeni vrijednosti nepokretnosti koji donosi ministar.

(2) Poreska uprava pregleda i ažurira tržišnu vrijednost svih nepokretnosti u fiskalnom registru nepokretnosti svakih pet godina.

(3) Poreska uprava procjenjuje novu vrijednost nepokretnosti, prije roka iz stava 2. ovog člana, kada se promijeni namjena korišćenja nepokretnosti ili kada se dese značajne promjene tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(4) Vlasnik ili korisnik nepokretnosti može da traži od Poreske uprave da procijeni novu vrijednost nepokretnosti kada nepokretnost pretrpi štetu.

(5) Vlasnik ili korisnik nepokretnosti dužan je da Poreskoj upravi prijavi promjene koje utiču na povećanje vrijednosti nepokretnosti koje nastanu u toku poreske godine, a najkasnije do kraja poreske godine.

### **Član 14.**

(1) Poreska uprava izdaje poreske račune za porez na nepokretnosti do 31. marta svake godine.

(2) Poreskom obvezniku koji stekne nepokretnost u toku poreske godine, za koju nije izdat poreski račun za datu poresku godinu, Poreska uprava izdaje poreski račun za tekuću poresku godinu u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti.

(3) Poreski račun sadrži sljedeće podatke:

a) jedinstveni identifikacioni broj nepokretnosti,

b) ime i identifikacioni broj poreskog obveznika,

v) adresu nepokretnosti,

g) adresu za dostavu poreskog računa, ukoliko se razlikuje od adrese nepokretnosti,

d) procijenjenu vrijednost nepokretnosti,

đ) poresku stopu,

e) ukupno poresko zaduženje,

ž) datum dospjeća plaćanja poreske obaveze,

z) postupak plaćanja po poreskom računu i

i) pouku o pravnom lijeku.

(4) Poreski račun može biti u pisanoj ili elektronskoj formi i on se izdaje na način i po postupku koji je propisan Pravilnikom iz člana 10. stav 4. ovog zakona.

#### **Član 15.**

(1) Porez na nepokretnosti plaća se u dva dijela: prvi, najkasnije do 30. juna i drugi, najkasnije do 31. decembra u poreskoj godini, s tim da uplata prvog dijela ne može biti manja od 50 % ukupnog iznosa poreske obaveze prema poreskom računu.

(2) Poreski obveznik koji u toku poreske godine izvrši prenos vlasništva nad nepokretnosti na drugog poreskog obveznika, obavezan je da izmiri dospjeli dio poreske obaveze za period od početka godine do dana prenosa vlasništva nad nepokretnosti.

#### **Član 16.**

(1) Protiv utvrđene poreske obaveze iz poreskog računa, poreski obveznik ima pravo prigovora u skladu sa Zakonom o Poreskoj upravi .

(2) Protiv rješenja o odbijanju prigovora poreski obveznik ima pravo žalbe u skladu sa Zakonom o Poreskoj upravi.

#### **Član 17.**

Kontrola, utvrđivanje i naplata poreza na nepokretnosti vrši se na način i po postupku koji je propisan Zakonom o Poreskoj upravi.

#### **Član 18.**

Za povrede odredaba ovog zakona koje imaju obilježja prekršaja, kao i odgovornosti i sankcije za prekršaje, primjenjivaće se Zakon o Poreskoj upravi.

### **V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 19.**

(1) Poreski obveznik dužan je da u roku od četiri mjeseca nakon stupanja na snagu ovog zakona Poreskoj upravi dostavi prijavu za upis u fiskalni registar nepokretnosti koju poreski obveznik ima u vlasništvu ili koju koristi.

(2) Poreski obveznik koji stekne ili počne da koristi nepokretnost po isteku roka iz stava 1. ovog člana, a prije primjene ovog zakona, dužan je da dostavi prijavu za upis u fiskalni registar nepokretnosti Poreskoj upravi u roku od 30 dana od dana sticanja ili početka korišćenja nepokretnosti.

#### **Član 20.**

(1) Ministar će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti pravilnik iz člana 7. stav 4. ovog zakona.

(2) Pravilnike iz člana 10. stav 4. i člana 13. stav 1. ministar će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **Član 21.**

Početak primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezima na imovinu ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 51/01 i 53/07).

### **Član 22.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske", a primjenjivaće se od 1. januara 2010. godine.

Broj: 01-1742/08

Datum: 05. novembar 2008. godine