ZAKON O POREZU NA NEPOKRETNOSTI
("Sl. glasnik RS", br. 91/2015)

ZAKON O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

("Sl. glasnik RS", br. 91/2015)

Član 1

Ovim zakonom uređuju se oporezivanje nepokretnosti u Republici Srpskoj, oslobađanje od oporezivanja i umanjenje poreske osnovice, način plaćanja poreza i obaveza Poreske uprave Republike Srpske, drugih organa Republike Srpske i opština i gradova u oblasti poreza na nepokretnosti.

Član 2

Pojmovi koji su korišćeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

1) procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost nepokretnosti u svrhu oporezivanja u skladu sa ovim zakonom,

2) poreski račun je izvod iz Fiskalnog registra nepokretnosti, kojim Poreska uprava Republike Srpske (u daljem tekstu: Poreska uprava) utvrđuje poresku obavezu poreskog obveznika u određenom poreskom periodu,

3) Fiskalni registar nepokretnosti (Poreska baza podataka nepokretnosti) je javna evidencija u pisanom ili u elektronskom obliku, koji vodi Poreska uprava,

4) nepokretnost je zemljište sa svim što je trajno spojeno sa njim ili što je izgrađeno na površini zemljišta, iznad ili ispod njega,

5) poreski obveznik je fizičko ili pravno lice odgovorno za plaćanje poreza u skladu sa ovim zakonom,

6) poreski period predstavlja kalendarsku godinu,

7) lista nepokretnosti je godišnji izvod iz Fiskalnog registra nepokretnosti za svaku opštinu, odnosno grad, koji sadrži identifikaciju za svaku nepokretnost, adresu i procijenjenu vrijednost i

8) institucije su organi uprave, javne ustanove i javne službe.

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 odvojeno oporezivati.

(3) Stambene i poslovne jedinice koje su u sastavu zgrada oporezuju se odvojeno.

Član 4

(1) Poresku osnovicu za obračun poreza na nepokretnosti predstavlja procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti koja je određena u skladu sa ovim zakonom.

(2) Za svaku poresku godinu procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti koja predstavlja osnovicu za obračun poreza je njena vrijednost na dan 31. decembar prethodne godine.

(3) Skupštine opština i gradova dužne su da, najkasnije do 31. januara tekuće godine, dostave Poreskoj upravi u pisanoj formi odluku o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na svojoj teritoriji za sljedeće nepokretnosti:

1) zemljište (građevinsko, poljoprivredno, šumsko, industrijsko i ostalo) i

2) građevinske objekte (stan, kuća, poslovni, industrijski i ostali objekti).

(4) Poreska uprava utvrđuje poresku osnovicu na osnovu vrijednosti iz stava 3. ovog člana i karakteristika nepokretnosti navedenih u prijavi za upis u Fiskalni registar nepokretnosti.

(5) Za svaku karakteristiku nepokretnosti Poreska uprava određuje vrijednost koeficijenta kojim se vrši korekcija tržišne vrijednosti nepokretnosti iz stava 3. ovog člana.

(6) Poreska uprava objavljuje vrijednost koeficijenata iz stava 5. ovog člana jednom godišnje u elektronskoj formi na zvaničnoj internet stranici Poreske uprave.

(7) Izuzetno od stava 2. ovog člana, ukoliko opštine i gradovi ne dostave odluku iz stava 3. ovog člana u propisanom roku, obračun poreza na nepokretnosti za tekuću godinu vrši se primjenom posljednje dostavljene odluke, a ukoliko ne postoji nijedna odluka o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama, Poreska uprava neće izdati poreski račun.

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, srazmjerno vlasničkom udjelu.

(3) Ukoliko se vlasnik nepokretnosti ne može odrediti ili pronaći, poreski obveznik u smislu ovog zakona jeste 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 poreza na nepokretnosti nastaje danom kada poreski obveznik stekne ili počne da koristi nepokretnost, zavisno od dana koji je ranije nastupio.

(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 30 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) Upis nepokretnosti u Fiskalni registar nepokretnosti vrši se prema stvarnom stanju na terenu.

(5) Upis nepokretnosti u Fiskalni registar nepokretnosti vrši se prema katastarskoj oznaci pojedinačne nepokretnosti, odnosno čestici zemljišne površine.

(6) Ministar finansija (u daljem tekstu: ministar) donosi pravilnik kojim se propisuje upis u Fiskalni registar nepokretnosti i propisuje obrazac prijave za upis u Fiskalni registar nepokretnosti, kao i uslove, način i postupak upisa nepokretnosti u Fiskalni registar nepokretnosti.

Član 8

(1) Porez na nepokretnosti plaća se po stopi do 0,20%.

(2) Izuzetno od stava 1. ovog člana, poreska stopa za nepokretnosti u kojima se neposredno obavlja proizvodna djelatnost iznosi do 0,10%.

(3) Pod nepokretnostima iz stava 2. ovog člana podrazumijevaju se objekti za proizvodnju i objekti za skladištenje sirovina, poluproizvoda i gotovih proizvoda, ukoliko čine zaokruženu proizvodnu cjelinu.

(4) Skupštine opština i gradova dužne su donijeti odluku o visini stope poreza na nepokretnosti iz st. 1. i 2. ovog člana, na svom području do 31. januara za tekuću godinu.

Član 9

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

1) javna dobra, osim objekata koji se na njima nalaze, a služe za sticanje ekonomske koristi,

2) nepokretnosti u vlasništvu Bosne i Hercegovine, Republike Srpske, Federacije BiH, Brčko Distrikta BiH i jedinica lokalne samouprave koje koriste njihove institucije,

3) nepokretnosti u vlasništvu institucija čiji je osnivač Bosna i Hercegovina, Republika Srpska, Federacija BiH, Brčko Distrikt BiH i jedinice lokalne samouprave,

4) nepokretnosti diplomatskih i konzularnih predstavništava stranih država, po principu reciprociteta,

5) nepokretnosti vjerskih zajednica koje se koriste u obavljanju vjerskih obreda,

6) kulturni i istorijski spomenici, koje je kao takve proglasio nadležni organ,

7) nepokretnosti koje se koriste u humanitarne svrhe,

8) skloništa za zaštitu ljudi i robe od ratnih dejstava,

9) objekti ili dijelovi objekata koji u skladu sa zakonom služe za izvođenje javnih radova,

10) nepokretnosti koje se nalaze u minskim poljima i kojima pristup i normalna upotreba nisu dozvoljeni,

11) nepokretnosti koje poreski obveznik gradi, odnosno sagradi, a koje su u poslovnim knjigama poreskog obveznika evidentirane, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo i revizija, kao sredstva koja su isključivo namijenjena daljoj prodaji i

12) 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 stava 1. t. 11. i 12. ovog člana.

(3) U slučaju nastanka materijalne štete na nepokretnostima kao posljedice prirodne katastrofe ili elementarne nepogode na teritoriji opštine, odnosno grada, kao i u slučaju obavljanja deficitarne

proizvodno-zanatske djelatnosti, obveznici mogu biti oslobođeni plaćanja obaveze za taj poreski period, o čemu posebnu odluku donosi skupština opštine, odnosno grada.

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

(5) Ako nepokretnost ima više namjena, poreska oslobađanja mogu se koristiti srazmjerno površini koja se koristi za svrhe za koje se može odobriti oslobađanje.

Član 10

(1) Poreski obveznik iz člana 5. ovog zakona ima pravo na umanjenje poreske osnovice utvrđene u skladu sa ovim zakonom, za vrijednost do 50 m² za obveznika i po 10 m² za svakog člana njegovog domaćinstva od procijenjene vrijednosti nepokretnosti koja je njihovo prebivalište.

(2) Ako više obveznika ima prebivalište u jednoj stambenoj jedinici, tada samo jedan od obveznika može koristiti umanjenje u vrijednosti od 50 m², a za ostale obveznike i članove njihovog domaćinstva umanjuje se osnovica za vrijednost od po 10 m².

(3) Umanjenje iz stava 1. ovog člana odnosi se samo na jednu nepokretnost u kojoj poreski obveznik ili članovi njegovog domaćinstva imaju prebivalište.

(4) Samo jedno lice može biti nosilac prava na umanjenje poreske osnovice iz stava 1. ovog člana na jednoj nepokretnosti.

(5) Ministar donosi pravilnik kojim se propisuju poreski račun i način plaćanja poreza na nepokretnosti, postupak i uslovi ostvarivanja prava na umanjenje poreske osnovice iz stava 1. ovog člana, kao i sadržaj, uslovi i postupak izdavanja poreskog računa i način plaćanja poreza na nepokretnosti.

Član 11

U skladu sa ovim zakonom, Poreska uprava obavlja:

1) registrovanje svih oporezivih i neoporezivih nepokretnosti u Republici Srpskoj,

2) uspostavljanje, vođenje i održavanje Fiskalnog registra nepokretnosti (u pisanom, odnosno elektronskom obliku),

3) procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti,

4) utvrđuje poresku obavezu,

5) pripremanje i izdavanje poreskih računa,

6) vođenje evidencije o uplatama poreza i poreskim računima i

7) druge obaveze propisane ovim i zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Član 12

(1) Poreska uprava uspostavlja i vodi Fiskalni registar nepokretnosti koji sadrži podatke, 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) Podaci iz Fiskalnog registra nepokretnosti dostupni su javnosti, osim podataka koji predstavljaju poresku tajnu.

(4) Poreska uprava dostavlja primjerak liste nepokretnosti svakoj opštini, odnosno gradu za svaku poresku godinu, u roku od pet radnih dana od dana izrade liste za tu opštinu, odnosno grad.

(5) Lista iz stava 4. ovog člana sadrži adresu nepokretnosti, poreski broj i procijenjenu vrijednost nepokretnosti.

(6) Na zahtjev opštine ili grada, Poreska uprava je dužna da dostavi podatke o prijavljenim nepokretnostima na teritoriji te opštine, odnosno grada, dostavljenim poreskim računima i naplaćenim porezima.

(7) Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove dužna je da omogući Poreskoj upravi i opštinama i gradovima nesmetan pristup podacima o nepokretnostima koje se vode kod tog organa.

(8) Opštine i gradovi dužni su da obavijeste Poresku upravu o nepokretnostima koje se nalaze na njihovoj teritoriji, a koje poreski obveznik nije prijavio.

Član 13

(1) Vlasnik ili korisnik nepokretnosti može da traži od Poreske uprave da procijeni novu vrijednost nepokretnosti kada nepokretnost pretrpi štetu koja utiče na tržišnu vrijednost te nepokretnosti.

(2) 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.

(3) Upis promjene podataka u Fiskalni registar nepokretnosti, nakon 1. januara godine za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti, ne utiče na utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu, osim u slučajevima utvrđenim odredbama ovog zakona.

Član 14

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

(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:

1) jedinstveni identifikacioni broj nepokretnosti,

2) ime i identifikacioni broj poreskog obveznika,

3) adresu nepokretnosti,

4) adresu za dostavljanje poreskog računa, ukoliko se razlikuje od adrese nepokretnosti,

5) procijenjenu vrijednost nepokretnosti,

6) poresku stopu,

7) ukupno poresko zaduženje,

8) datum dospijeća plaćanja poreske obaveze,

9) postupak plaćanja po poreskom računu i

10) pouku o pravnom lijeku.

(4) Poreski račun može biti u pisanoj ili elektronskoj formi.

Član 15

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

(2) U slučaju da je odluka iz člana 9. stav 3. ovog zakona donesena u toku godine za tekuću godinu, obveznicima koji su oslobođeni plaćanja poreza u skladu sa tom odlukom Poreska uprava ne utvrđuje obavezu, a ako je obaveza utvrđena, Poreska uprava je otpisuje.

(3) Poreski obveznik koji u toku poreske godine izvrši prenos vlasništva nad nepokretnosti na drugog poreskog obveznika obavezan je da izmiri sve dospjele poreske obaveze za tu nepokretnost do dana prenosa vlasništva nad nepokretnosti.

(4) Ispunjenost uslova iz stava 3. ovog člana provjerava notar prilikom sačinjavanja notarske isprave koja predstavlja pravni osnov za upis prenosa prava na nepokretnosti, o čemu je dužan da upozori poreskog obveznika i o tome sačinjava zabilješku u notarskoj ispravi.

(5) Ispunjenost uslova u smislu stava 4. ovog člana notar provjerava uvidom u uvjerenje Poreske uprave o stanju poreskih obaveza koje je poreski obveznik dužan da dostavi notaru u postupku sačinjavanja notarske isprave.

Član 16

(1) Protiv poreskog računa poreski obveznik ima pravo prigovora u roku od 15 dana od dana dostavljanja poreskog računa poreskom obvezniku.

(2) O prigovoru iz stava 1. ovog člana odlučuje Poreska uprava, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje poreski i opšti upravni postupak.

(3) Protiv rješenja po prigovoru poreski obveznik ima pravo žalbe, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje poreski postupak.

Član 17

(1) Poreski račun stiče svojstvo izvršne isprave:

1) protekom roka za izjavljivanje prigovora, ako prigovor nije izjavljen,

2) protekom roka za izjavljivanje žalbe protiv rješenja kojim je prigovor odbijen, ako žalba nije izjavljena,

3) dostavljanjem poreskom obvezniku zaključka kojim se žalba odbacuje i

4) dostavljanjem poreskom obvezniku rješenja kojim se odbija žalba izjavljena protiv prigovora.

(2) Nakon nastupanja izvršnosti poreskog računa iz stava 1. ovog člana, Poreska uprava može, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje poreski postupak, prinudno naplatiti utvrđenu, a neplaćenu obavezu iz tog poreskog računa.

Član 18

Kontrola, utvrđivanje i naplata poreza na nepokretnosti vrši se na način i po postupku koji je propisan zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Član 19

(1) Neprijavljivanje nepokretnosti u Fiskalni registar nepokretnosti na način i u rokovima propisanim odredbama ovog zakona predstavlja prekršaj postupka registracije u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

(2) Poreski obveznik dužan je da omogući nesmetan uvid i ulazak u nepokretnost ovlašćenim službenicima Poreske uprave, a radi utvrđivanja poreske osnovice poreza na nepokretnost.

Član 20

Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju opštinama i gradovima na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost.

Član 21

(1) Novčanom kaznom od 5.000 KM do 15.000 KM kazniće se za prekršaj poreski obveznik pravno lice koje u toku poreske godine izvrši prenos vlasništva nad nepokretnosti na drugog poreskog obveznika, a ne izmiri sve dospjele poreske obaveze za tu nepokretnost do dana prenosa vlasništva nad nepokretnosti.

(2) Novčanom kaznom od 1.500 KM do 4.500 KM za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu.

(3) Novčanom kaznom od 1.000 KM do 3.000 KM kazniće se za prekršaj poreski obveznik fizičko lice koje u toku poreske godine izvrši prenos vlasništva nad nepokretnosti na drugog poreskog obveznika, a ne izmiri sve dospjele poreske obaveze za tu nepokretnost do dana prenosa vlasništva nad nepokretnosti.

Član 22

Novčanom kaznom od 3.000 KM do 9.000 KM kazniće se za prekršaj notar ukoliko prilikom sačinjavanja notarske isprave koja predstavlja pravni osnov za upis prenosa prava na nepokretnosti ne provjeri ispunjenost uslova iz člana 15. stav 3. ovog zakona i o tome ne sačini zabilješku u notarskoj ispravi.

Član 23

Za povrede odredaba ovog zakona koje imaju obilježja prekršaja, izuzev za prekršaje iz čl. 21. i 22. ovog zakona, kao i odgovornosti i sankcije za prekršaje, primjenjivaće se zakon kojim se uređuje poreski postupak.

Član 24

Ministar u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donosi:

1) Pravilnik o upisu u Fiskalni registar nepokretnosti (član 7. stav 6) i

2) Pravilnik o poreskom računu i načinu plaćanja poreza na nepokretnosti (član 10. stav 5).

Član 25

Do donošenja pravilnika iz člana 24. ovog zakona primjenjivaće se odredbe pravilnika donesenih na osnovu Zakona o porezu na nepokretnost (“Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 110/08, 118/09 i 64/14), a koje nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Član 26

Ukoliko opštine i gradovi odluku iz člana 4. stav 3. ovog zakona ne dostave do 31. marta 2016. godine, Poreska uprava neće izdati poreski račun za porez na nepokretnosti za 2016. godinu za nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji te opštine, odnosno grada.

Član 27

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na nepokretnosti (“Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 110/08, 118/09 i 64/14).

Član 28

Ovaj zakon se objavljuje u “Službenom glasniku Republike Srpske”, a stupa na snagu 1. januara 2016. godine.