

Porezna politika i rješavanje stambenog pitanja mladih

Prilikom izrada strategija vezanih za rješavanje stambenog pitanja mladih u Bosni i Hercegovini, osim strategije kako pomoći mladima da dođu do stana, treba imati u vidu i porezne olakšice, a prvenstveno mogućnosti oslobađanja mladih od plaćanja poreza na promet nekretnina ili barem mogućnosti davanja olakšica prilikom razreza poreza na promet.

Stopa poreza na nekretnine

Državljeni Bosne i Hercegovine koji se odluče da kupe nekretninu oslobođeni su plaćanja poreza na promet ukoliko se stan prvi put nađe u prometu i ukoliko ga kupuju od firme koja se bavi izgradnjom radi dalje prodaje. Međutim, ukoliko ste imali nekretninu i prodali je pa sada kupujete drugu obavezni ste platiti porez na promet nepokretnosti.

Stopa poreza na nekretnine je različita na nivou BiH.

- U F BiH porezna stopa iznosi 5%
- U Republici Srpskoj porezna stopa iznosi 0,20%
- U Brčko Distriktu porezna stopa iznosi od 0,10 do 0,20%

U zavisnosti od porezne stope variraju i kazne za fizička lica u slučaju neplaćanja poreza na promet nekretnina u roku od 15 dana od dana prometa.

Tako se u F BiH i u BD kazne kreću od 200 do 1000 KM, dok je u Republici Srpskoj kazna nešto veća i kreće se od 1000 do 3000 KM.

Ukoliko se odlučite za kupovinu stana, koraci su sljedeći:

- Finalni izbor nepokretnosti
- Preliminarni pravni koraci
- Zaključenje notarski obrađenog ugovora o kupoprodaji
- Obaveze nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji
- Izbor načina finansiranja
- Prateći troškovi cjelokupnog procesa

Prvi dodatni trošak nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora i isplate kupoprodajne cijene je obaveza plaćanja **poreza na promet nekretnina, koji je u Federaciji Bosne i Hercegovine regulisan zakonima na kantonalnom nivou i iznosi 5% od procijenjene vrijednosti nekretnine.**¹²

¹ Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklon („Sl.novine Kantona Sarajevo“ br.28/2018)

² Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava („Sl.novine Tuzlanskog kantona“ 11/2001,13/2001,13/2003, 3/2013,12/2016,11/2018)

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejđah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com

Vrijednost nekretnine procjenjuje nezavisna komisija Federalne porezne uprave i rezidentne općine, te **procjena može biti veća, ali ne i manja od iznosa iz ugovora!!!** Na rješenje o procjeni imate pravo žalbe, ukoliko smatrate da je procjena veća od tržišne vrijednosti. Ukoliko nezavisna komisija prihvati minimalnu cijenu, a to je ona iz ugovora, (npr. kupoprodajna cijena u iznosu od 100.000 KM), porez koji plaćate iznosi 5.000 KM + troškovi uplate (zavisno od banke do banke, od 2 do 5 KM).

U skladu sa članom 6. stav 1. tačka 15. Zakona o porezu na promet TK, ovaj porez se ne plaća ako se prenosi vlasništvo na nepokretnostima do 70 m2 površine koja služi za stanovanje, kada je kupac mladi bračni par koji prvi put rješava svoje stambeno pitanje i koji nisu vlasnici, odnosno posjednici ili nisu bili vlasnici, odnosno posjednici nepokretnosti koja je služila ili služi za stanovanje.

U skladu sa članom 15. stav 1. tačka d) Zakona o porezu na promet i porezu na naslijeđe i poklon KS, državljanin Bosne i Hercegovine do 38 godina starosti, koji ima prebivalište na području Kantona, koji nema nekretnine u svom vlasništvu, prvi put kupuje stan ili kuću kojom rješava svoje stambeno pitanje i to za površinu do 30 m2 za prvog člana domaćinstva a za svakog narednog člana domaćinstva uvećava se za 15 m2 , a kojima se smatraju bračni drug i njihova maloljetna djeca, oslobođeni su obaveze plaćanja poreza na promet.

Naplata ovog poreza osigurava se time što ne možete uknjižiti nekretninu na svoje ime sve dok ga ne platite. Veoma je bitno nekretninu uknjižiti, jer ukoliko to ne uradite vaše mogućnosti daljeg prijenosa vlasništva, prodaje itd. su ograničene!!! Sve dok se ne uknjižite, formalno-pravno, u zemljišnoj knjizi i dalje ostaje uknjižen stari vlasnik. Dakle, ovaj **porez ćete platiti prije ili kasnije**, potencijalno i sa zakonskim zateznim kamatama, koje nisu male.

Iako je porez kantonalni, novac je prihod općine odnosno grada gdje se nalazi nekretnina. Upravo iz tog razloga treba pohvaliti svaku inicijativu za sufinansiranje rješavanja stambenog pitanja mladih.

Porez na promet nekretnina u Federaciji BiH iznosi 5% i regulisan je na nivou kantona. Specifičnost kod ovog zakona je ta što u svim kantonima FBiH (osim u Kantonu Sarajevo) obveznik plaćanja ovog poreza je prodavac nekretnine. U Kantonu Sarajevo obveznik plaćanja ovog poreza od januara 2019. godine je kupac. Međutim, iako je prodavčeva zakonska obaveza plaćanja ovog poreza, u praksi je to najčešće kupac, jer na to pristaje prilikom zaključenja ugovora.

Često pitanje je **da li se kod kupovine nekretnine plaća PDV?** Odgovor je da se porez na dodanu vrijednost (PDV), kod kupovine nekretnina, plaća samo u slučaju

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com

prvog sticanja vlasništva nekretnine (primjerice, kad kupujete stan u novogradnji kojem ste vi prvi vlasnik i plaćate ga firmi koja je stan izgradila). Dakle, ukoliko kupujete stan od nekog ko je već u njemu stanovao, PDV se u tom slučaju ne obračunava.

Porez na imovinu u Republici Srpskoj je prilično drugačiji i komplikovaniji. Ukratko, plaćaju ga svi i na sve. Plaća se na godišnjem nivou, a moguća je i otplata u dvije godišnje rate (prva rata do kraja juna, druga do kraja septembra). Zakon o porezu je donesen na nivou entiteta i kao osnov oporezivanja uzima se vrijednost nepokretne imovine, a nadležnost za određivanje stope poreza na imovinu prebačena je na općine.

Prema entitetskom zakonu, općine su nadležne da:

1. poreznoj upravi Republike Srpske do kraja januara svake godine dostave evidenciju o vrijednosti svake imovine koja se prema zakonu može identificirati kao nepokretna imovina;
2. donesu odluku o visini stope za oporezivanje oporezive nepokretne imovine.

Iznos poreza izračunava se na način da se na trenutnu vrijednost nekretnine obračuna porezna stopa koju je općina donijela kao pravosnažnu. Pojednostavljeno, ako posjedujete stan ili kuću u Banjoj Luci u vrijednosti od 100.000 KM, porez na tu nekretninu iznosiće 200 KM na godišnjem nivou (uzimajući u obzir da stopa poreza na imovinu u Banjoj Luci iznosi 0,20%).

Zakonom su predviđene **kategorije za oslobađanje ili umanjenje iznosa poreza na imovinu**, a to se odnosi na vlasnika nekretnine do 50 m² i svakog dodatnog člana domaćinstva do 10 m². U praksi to znači, ako živite u stanu od 72 m² sa još dva člana porodice, porez plaćate na 2 m², ili ako živite u stanu od 69 m² oslobođeni ste plaćana poreza na tu imovinu. Bitno je napomenuti da se porez na imovinu oslobađa vlasnika nekretnine koja je u izgradnji. Porez na promet nekretnina u Republici Srpskoj obračunava se nešto drugačije. Klasični porez na promet nekretnina (poput onog u FBiH od 5%) ne postoji. Umjesto toga kod prometovanja nekretnina, odnosno zamjene tj. prebacivanja vlasništva, plaća se kapitalna dobit na razliku nabavne i prodajne cijene nekretnine. Tako npr. ukoliko je prodajna cijena nekretnine manja od nabavne, time je ostvaren kapitalni gubitak i porez na tu nekretninu nije obavezno platiti. Porez na kapitalnu dobit u Republici Srpskoj iznosi 10% i regulisan je zakonom na dohodak.

Ukoliko se kupljena imovina prodaje u roku manjem od tri godine od dana njene kupovine, na tu je prodanu imovinu potrebno dodatno platiti porez na kapitalnu dobit ukoliko je kapitalna dobit ostvarena. Osnovica za oporezivanje kapitalne dobiti je razlika između cijene prilikom kupovine i cijene prilikom prodaje nekretnine, a stopa poreza na kapitalnu dobit je 10%.

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com

O porezu na prvu nekretninu u Republici Srpskoj i olakšice prilikom kupovine prve nekretnine, u Zakonu o porezu na imovinu Republike Srpske ne postoje specificirane regulative. S tim u vezi, jedino što postoji jeste član zakona koji jasno specificira koje nekretnine su oslobođene ove vrste oporezivanja, a u to su uključene nekretnine koje su u vlasništvu BiH, entiteta, kantona, lokalnih samouprava, vjerskih i kulturnih zajednica, nekretnine koje se nalaze u minskim poljima itd.

U Tuzli, 02.12.2019.godine

Zajednička advokatska kancelarija

Amela Pejdah & Sanela Džanić

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com