

ПИТАЊА
ПОСТАВЉЕНА НА ОБУЦИ РАДНИКА ПОРЕСКЕ УПРАВЕ КОЈА СЕ ОДНОСЕ
НА ПРИМЈЕНУ ЗАКОНА О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ И ПРАВИЛНИКА
О УПИСУ У ФИСКАЛНИ РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ И КОМЕНТАРИ НА
ИСТА

1. Како попунити образац ПФРН када подаци из посједовног листа (катастар) и земљишно-књижног улошка (грунтовница) не одговарају један другом, а како када стварно стање не одговара подацима у земљишним књигама?

Коментар: Обзиром на чињеницу да се евиденција из земљишне књиге коју води грунтовница и евиденција коју води Управа за имовинско-правне послове и катастар не подударају, као и чињеницу да су евиденције из катастарског оператата која се води у форми Посједовног листа(ПЛ), листи непокретности (ЛН) и књиге уложених уговора (КУУ) оперативније, односно употребљивије за сврху провођења Закона о порезу на непокретности, код попуњавања ПФРН користити податке из евиденције која се води у катастру.

2. Када су у питању подаци о земљишту- врста примарне употребе, рубрика 6 Обрасца ПФРН, двориште у граду се уноси у тачку 6.1. урбано земљиште у граду. У коју рубрику се уноси двориште које се налази у селу?

Коментар: Код попуњавања обрасца ПФРН, који се односи на податке о земљишту у конкретном случају сеоско двориште, попуњава се рубрика под тачком 6.11 остало земљиште.

3. У подацима о грађевинским објектима имамо рубрику број спратова изнад земље и број спратова испод земље. Да ли се приземље рачуна као један спрат изнад земље, да ли се поткровље рачуна као још један спрат и да ли се подрум стамбеног објекта рачуна као један спрат испод земље?

Коментар: У колони грађевински објекти под тачком 3.1., 3.2., 3.3. и 3.4. посебно се уносе подаци да ли објекат има приземље, високо приземље, таван или поткровље и високо поткровље, а у тачкама 8. и 9. број спратова изнад и испод земље који нису поменути у предходним тачкама.

4. Коју површину уписивати у Образац ПФРН и како је утврдити за поткровље, балкон, лођа, тераса итд, за непокретности које нису укњижене у земљишне књиге?

Коментар: Ако непокретност није уписана у земљишним евиденцијама, уписује се фактичко (стварно) стање мјерењем на лицу мјеста што је дужност лица које подноси пријаву. Балкони лође и терасе улазе у укупну површину објекта.

5. Да ли правна лица која врше изградњу стамбено-пословних зграда за даљу продају, морају да пријаве непокретности према степену довршености зграде и да сваке године пријављују промјену вриједности зграде? Како поступити када се зграда заврши и подијели на више станова и пословних простора, који се сваког момента могу продати, а неки су продати у току градње?

Коментар: Чланом 6. став (2) Закона, прописано је да непокретност у изградњи подлијеже обавези плаћања пореза на непокретности према проценту изграђености на дан процјене вриједности. Чланом 11. став (4) Правилника о упису у фискални регистар непокретности, прописано је да се пријављивање промјене намјене или вриједности непокретности врши подношењем

Пријаве о промјени (образац ПНВН) најкасније до 31. децембра пореске године. Чланом 8. став (2) Правилника, прописано је да се за сваку стамбену или пословну јединицу која се налази у саставу стамбено-пословне зграде или објекта подноси појединачна пријава за упис, а чланом 5. Правилника је прописано да се свакој пријављеној и уписаној непокретности додјељује порески број (ПБН), као и да се у случају када се једна непокретност подијели на двије или више цијелина које у складу са законом и правилником представљају нове непокретности, новонасталој непокретности се додјељује нови ПБН, док се постојећи ПБН на основу таквих пријава за упис аутоматски проглашава неактивним.

6. Ако једна већа кућа има више пословних и стамбених простора, да ли се морају поднијети пријаве за сваки простор појединачно према примарној употреби (редни број 17) или се може поднијети једна пријава и означити редни број 17.12 – комбиновано, привредно и стамбено?

Коментар: Одговор на ово питање садржан је у коментару на питање под редним бројем 5. са напоменом да се под редним бројем 17.12. евидентирају они случајеви када лице обавља регистровану-привредну дјелатност у дјелу објекта који физички није издвојен из стамбеног дијела.

7. Ко је дужан да поднесе пријаве за непокретности које су експрописане од стране рудника? Рјешења о експропријацији су правоснажна, извршена је исплата накнаде за непокретности, али бивши власници су и даље у посједу тих непокретности и живе у тим кућама.

Коментар: Чланом 5. став (1) Закона, прописано је да је порески обвезник пореза на непокретности власник непокретности, а ставом (3) истог члана да корисник непокретности може бити порески обвезник само у случају када се власник не може одредити или пронаћи. Како је нови власник непокретности у конкретном случају познат, односно одредив исти је порески обвезник у складу са Законом.

8. Да ли документ који се доставља уз Образац ЗОПН, којим се доказује основ ослобађања (нпр посједовни лист), мора бити оригинал, односно овјерена фотокопија или може и неовјерена фотокопија, обзиром да се издавање оригинала или овјера наплаћује.

Коментар: Обвезник на крају Захтјева за ослобађање плаћања пореза својим потписом даје изјаву да под моралном, материјалном и кривичном одговорношћу потврђује да су подаци унијети у захтјев тачни. Прописана документа која су обвезници дужни приложити уз захтјев морају бити вјеродостојна тј. издата од стране надлежног органа са потписом и печатом. Копије оригиналних докумената који се прилажу уз захтјев није потребно посебно овјеравати.

9. Да ли лице које нема чланова домаћинства мора поднијети Образац ЗУПО за умањење пореске основице или ће аутоматизмом пореска основица бити умањена за вриједност 50м2?

Коментар: Чланом 11. став (1) Правилника о пореском рачуну и начину плаћања пореза на непокретности („Службени гласник Републике Српске“ број: 29/09), прописано је да се право на умањење пореске основице остварује подношењем Захтјева за умањење пореске основице Пореској управи.

Дакле, у сваком случају обвезник је дужан поднијети Захтјев за умањење пореске основице.

10. Да ли неподношење Обрасца ПФРН представља прекршајну одговорност по Члану 105,106 или по Члану 107. Закона о Пореској управи?

Коментар: Чланом 44. Закона о Пореској управи-Пречишћени текст („Службени гласник Републике Српске“ број: 112/07, 22/08 и 34/09), прописано је да обавјештајна пријава представља извјештај који је лице дужно поднијети Пореској управи у којем даје информације о плаћање пореза или друге информације потребне за спровођење и извршавање пореских закона.

Чланом 18. Закона о порезу на непокретности, прописано је да се за повреде одредби овог закона које имају обиљежја прекршаја, као и одговорности и санкције за прекршаје, примјењиваће се Закон о ПУ.

Обзиром да је обавеза подношења ПФРН прописана пореским законом, те да иста садржи информације на основу којих се врши спровођење пореског закона, неподношење Пријаве за упис у фискални регистар непокретности представља порески прекршај прописан чланом 107. Закона о Пореској управи.

11. Ако порески обвезник не зна да попуни Образац ПФРН, ЗОПН и ЗУПО и тражи од службеника ПУ попуњавање ових образаца, да ли службеник мора и да ли смије попунити ове образце, обзиром на пореске обавезе које ће произвести ови образци, а које такође могу бити спорне?

Коментар: Правила која се примјењују приликом подношења осталих пореских пријава, примјењиваће се и код подношења ПФРН, обзиром на чињеницу да исту у име подносиоца може потписати порески обвезник или лице које је он овластио. Пореска управа је дужна пореском обвезнику или овлашћеном лицу дати све потребне информације како би пријава била исправно попуњена, па је у том смислу неопходно максимално ангажовање радника који на лицу мјеста запримају пријаве.

12. Имовина чији је власник лице које је умрло, није проведен оставински поступак, нико не користи имовину- шта са подношењем ПФРН како за такву имовину успоставити регистар?

Коментар: Порески обвезник у смислу члана 5. Закона је власник односно сувласник непокретности, а ако се власник или сувласник не могу одредити, порески обвезник је лице које по било ком основу користи непокретност.

13. Шта је доказ за ослобађање плаћања пореза на непокретности за обрађено пољопривредно земљиште, те шта се сматра „обрађеним,, земљиштем?

Коментар: Под обрађеним пољопривредним земљиштем, сматра се оно земљиште које се стварно користи у пољопривредне сврхе, односно у пољопривредне намјене (које је засијано, засађено или на други начин обрађено). Тачност и вјеродостојност података које је обвезник унио у образац ЗОПН су дати под моралном, материјалном и кривичном одговорношћу пореског обвезника.

14. Може ли ПУ у име обвезника пореза на непокретности попунити и поднијети пријаву за упис у фискални регистар непокретности примјеном чл. 42. Закона о ПУ пошто је за подношење овакве пријаве према чл. 61. став 3. истог закона претходни услов да ПУ донесе рјешење за уплату износа утврђене пореске обавезе

и уручи га обвезнику, али не и порески рачун, а ако не може на који начин ће се уписати у фискални регистар непокретности све оне непокретности за чији упис порески обвезници нису поднијели пријаву ?

Коментар: Треба имати у виду чињеницу да је чланом 16. и 17. Закона о порезу на непокретности прописано да се контрола, утврђивање и наплата пореза на непокретности врши на начин и по поступку који је прописан Законом о Пореској управи, као и да порески обвезник против утврђене пореске обавезе из пореског рачуна може уложити приговор, а да након донешеног рјешења на уложени приговор, порески обвезник може уложити жалбу у складу са Законом о Пореској управи.

Дакле, Пореска управа може примјеном члана 42. Закона о ПУ поднијети пријаву за упис у фискални регистар у име пореског обвезника и на основу такве пријаве истом издати порески рачун, а у случају приговора донијети и рјешење о одбијању приговора на које обвезник има право уложити жалбу другостепеном органу. Порески рачун обзиром на прописану форму и садржај је у суштини акт о утврђивању пореске обавезе јер садржи све елементе који су потребни да би се та обавеза унијела у евиденцију коју води ПУ.

15. Ако порески обвезници поднесу пријаве за упис у фискални регистар непокретности и издају им се порески рачуни по којима обвезници не изврше уплату пореза, на који начин принудно наплатити порез на непокретности с обзиром на то да је одредбом чл. 64. став 2. закона о ПУ, на изричит начин прописано да „ мјере принудне наплате могу се примјењивати само за ону обавезу за коју је уручено РЈЕШЕЊЕ ЗА ПЛАЋАЊЕ од стране ПУ ...“, али не и порески рачун или неки други акт односно исправа ?

Коментар: У случају када порески обвезник у прописаном року не плати утврђену, евидентирану а доспјелу обавезу пореза на непокретности на основу правоснажности пореског рачуна, ПУ ће донијети рјешење за плаћање на начин прописан чланом 62. Закона о ПУ, а потом по потреби покренути поступак принудне наплате у складу са Законом и одговарајућим Правилником.

16. Одредбом чл. 16. став 2. закона о порезу на непокретности прописано је да се о одбијању приговора против пореског рачуна доноси рјешење против којег порески обвезник има право жалбе. Питање је какав акт ПУ доноси када нађе да је приговор у цјелости или дјелимично основан и има ли се право жалбе против таквог акта ?

Коментар: Аналогно одредбама из члана 16. став (2) Закона о порезу на непокретности, када надлежни порески орган утврди да је приговор на порески рачун у цијелости, односно дјелимично основан, исти ће донијети рјешење о уважавању приговора у цијелости, односно дјелимичног уважавања приговора на основу кога ће надлежни порески орган повући предходно издати порески рачун, односно издати нови порески рачун обвезнику, на који се може уложити нови приговор.

17. Да ли се под обрађеним пољопривредним земљиштем у смислу члана 9. став 1. тачка и) Закона подразумевају и шуме и шумско земљиште ?

Коментар: Шума и шумско земљиште у смислу члана 9. став (1) тачка и) Закона о порезу на непокретности се не сматра обрађеним пољопривредним земљиштем и непокретностима које служе за властиту пољопривредну производњу, те исте у смислу истог члана нису изузете од обавезе плаћања пореза на непокретности.

18. Како се пријављују за упис у фискални регистар непокретности грађевински објекти и земљиште, ако је више објеката –кућа односно стамбених зграда – истог власника изграђено на истој катастарској честици, те тако више грађевинских објеката и земљиште чине једну цјелину у смислу члана 3. став 2. Закона и члана 8. став 1. Правилника о упису у фискални регистар непокретности ?

Коментар: Чланом 3. став (2) Закона, прописано је да се грађевински објекти и земљиште који чине једну цјелину, а нису власништво истог лица могу појединачно опорезовати, а чланом 8. став (2) Правилника да обвезник за сваку стамбену или пословну јединицу која се налази у саставу стамбено-пословне зграде или објекта подноси појединачну Пријаву за упис. На основу одредби из закона и правилника, у случају када једно лице власник више објеката-кућа, односно стамбених зграда изграђених на истој парцели и који су физички одвојени, исти подноси појединачне Пријаве, а пошто појединачне грађевинске парцеле нису издвојене, подаци о земљишту ће у свим пријавама бити исти.

19. Пошто у обрасцу Захтјева за ослобађање плаћања пореза није предвиђен основ за ослобађање у односу на непокретности из члана 9. став 1. тачка а) Закона, како ће власници таквих непокретности (Р С, општина и др.) попунити такав образац, односно остварити право на ослобађање у смислу члана 9. став 3. Закона ?

Коментар:Обзиром да је чланом 10. став (1) Правилника, прописано да обвезник који има право на ослобађање од плаћања пореза на непокретности то право стиче од дана подношења Захтјева, а да у обрасцу ЗОПН у табели основ за ослобађање плаћања пореза према члану 9. закона није предвиђена ознака за основ из става 1. тачка а) поменутог члана, обвезници ће попунити образац захтјева осим табеле основ за ослобађање.

Код примјене члана 9. Закона о порезу на непокретности, посебно обратити пажњу на одредбу става (2), којом је прописано да непокретности осим оних које служе властитој пољопривредној производњи и обрађеног пољопривредног земљишта не могу бити ослобођене плаћања пореза, уколико се користе за стицање економске користи.

20. Ако је на једној катастарској честици површине 1.500 квадрата, изграђена стамбена зграда површине 100 квадрата, помоћни објекти површине 30 квад., двориште заузима 170 квад., а остатак земљишта од 1.200 квадрата, представља обрађено пољопривредно земљиште, како се попуњава образац Захтјева за ослобађање плаћања пореза у оваквој ситуацији у којој цијела катастарска честица не представља обрађено пољопривредно земљиште, већ само један њен дио ?

Коментар: Када је на једној парцели изграђена кућа и помоћни објекти, а грађевинска парцела није издвојена-формирана (нема посебну бројчану ознаку к.ч.), обвезник попуњава пријаву према фактичном стању, односно у табелу подаци о земљишту уноси комплетну парцелу, а након извршеног цјепања парцеле исти је дужан ново стање регулисати посебном пријавом.

21. У случају да више катастарских честица чине једну цјелину, да ли се подноси само једна пријава за упис те непокретности као цијелине или се за сваку катастарску честицу подноси посебна пријава за регистрацију ?

Коментар: Чланом 8. став(1) Правилника о упису у фискални регистар непокретности, прописано је да обвезник подноси једну Пријаву за упис у случају када објекат и земљиште чине једну цјелину. Ставом (4) истог члана,

предвиђена је могућност да, када се изврши спајање више непокретнина у једну цјелину, односно када настане нова непокретност обвезник је дужан у року од 30. дана поднијети Пријаву за упис. Спајање двије или више непокретности у једну цјелину практично је могуће изградњом објекта на грађевинском земљишту када земљиште заједно са објектом постаје једна непокретност, као и спајањем више парцела-катастарских честица у једну катастарску честицу.

22. Да ли приликом подношења Обраца ЗОПН треба писмени доказ о ослобађању?
Да ли треба приложити посједовни лист да би се утврдило да ли је пољопривредно земљиште обрађено или не?

Коментар: Уз образац ЗОПН обвезник доставља само она документа којима се доказује основ ослобађања и који су назначена у табели Захтјева с тим да се под Документом којим се доказује статус власник-корисника непокретности сматра Посједовни лист, Извод из књиге уложених уговора или листа непокретности. Напомињемо да се из Посједивног листа не може закључити да ли се неко земљиште заиста и обрађује или користи у пољопривредне сврхе.

23. Ако је физичко лице на општинској земљи направило угоститељски објекат, ко подноси пореску пријаву?

Коментар: У складу са прописима којима се регулишу својински односи, земљиште трпи судбину објекта који је на њему изграђен, па сходно томе пошто се угоститељски објекат у власништву физичког лица налази на земљишту чији је власник општина, исти је дужан поднијети Пријаву за упис у фискални регистар и попунити податке о локацији непокретности и земљишту.

24. Шта је са избјегличким насељима која су направљена на државној или општинској земљи, ко подноси пореску пријаву?

Коментар: Коментар дат под редним бројем 23.

25. Да ли треба поднијети два Обрасца ПФРН, ако једно физичко лице у власништву има пословни простор у приземљу, а стан на спрату куће?

Коментар: Чланом 8. став (2) Правилника о упису у фискални регистар непокретности, прописано је да обвезник за сваку стамбену или пословну јединицу која се налази у саставу стамбено-пословне зграде или објекта подноси појединачну пријаву за упис.

26. Ко подноси пореску пријаву и коме се издаје порески рачун у случају кад општинске гараже нису преписане на власнике тј, кориснике истих? Или станови који још нису откупљени од стране корисника већ је власник станова Фонд становања?

Коментар: Чланом 5. став (3) Закона, прописано је да је корисник непокретности обвезник пореза само у случају када се власник непокретности не може одредити или пронаћи. Пошто је власник непокретности у конкретном случају познат и одредив, исти је и порески обвезник за порез на непокретности.

27. Да ли је паркинг мјесто које је од стране купца плаћено приликом куповине стамбене површине у згради, предмет опорезивања?

Коментар: У случају када се паркинг мјесто налази у подземној гаражи, оно чини посебну непокретност и обвезник пореза је власник гараже, а када је лице

купило од инвеститора обиљежено гаражно мјесто поред зграде, исто у смислу закона не представља непокретност на коју се плаћа порез.

28. Да ли су приватне здравствене установе ослобођене плаћања пореза на непокретности?

Коментар: Чланом 9. став (1) тачка д) Закона, прописано је да су непокретности које се користе у образовне, културне, научне друштвене, здравствене, хуманитарне и спортске сврхе ослобођене плаћања пореза, а ставом (2) истог члана да поменуте непокретности које се користе за стицање економске користи не подлијежу прописаном ослобађању. Код овог питања треба поћи од чињенице да је здравствена заштита становништва организована преко здравствених установа које је организовала држава, да исте нису основане ради стицања економске користи, да се финансирање здравствене заштите врши на фондовском-буџетском принципу у оквир укупне заједничке потрошње коју контролише држава па се исте могу подвести под пореска ослобађања у смислу члана 9. став (1) тачка д) Закона.

Међутим, оснивачи приватних здравствених установа мотивисани су искључиво стицањем економске користи, и исте се не финансирају из буџета државних фондова, па су сагласно члану 9. став (2) Закона обвезници пореза на непокретности.

29. Ако је грађевинска фирма направила објекат са становима и пословним просторима и која је продала те станове и пословне просторе, те дозволило откуп станова, али не и земље, ко подноси пореску пријаву?

Коментар: Како је поменуто у коментару на питање под редним бројем 23. према прописима којима се регулишу својински односи, изграђено земљиште трпи судбину објекта који је на њему изграђен, па сходно томе Пријаву за упис подноси власник зграде-објекта а не земљишта.

30. Да ли је број катастарске честице обавезно попунити на Обрасцу ПФРН?

Коментар: Да.

31. Уколико грађевинска фирма почне правити зграду, те по фазама изградње предаје Образац ПФРН уносећи проценат завршености (нпр. 40%, 60% и тд.), да ли након завршених свих вањских и унутрашњих радова опада порески терет због постепене продаје стамбених површина? Ко се сматра корисником уколико није потписан Уговор о купопродаји?

Коментар: Отуђењем-продајом појединих стамбено-пословних јединица у оквиру стамбено пословне зграде коју је инвеститор изградио и пријавио, падаће и порески терет са инвеститора на купце.

Чланом 6. став (1) Закона, прописано је да обавеза плаћања пореза на непокретности настаје даном када порески обвезник стекне или почне користити непокретност, зависно од тога који од та два услова буде прије испуњен.

32. Шта се сматра доказом код подношена Обрасца ЗОПН у случају минских поља, пољопривредних земљишта и тд?

Коментар: Документ надлежне институције која је прогласило да се дотично земљиште налази под минским пољем.

33. Шта се од наведеног сматра обрађеним пољопривредним земљиштем: шуме, воћњаци, пашњаци...?

Коментар: Коментар дат под редним бројем 13.

34. Да ли документи који се достављају само уз Образац ЗОПН (Захтјев за ослобађање плаћање пореза) морају бити овјерени?

Коментар: Коментар дат под редним бројем 13.

35. На Обрасцу ПФРН постоји рубрика под редним бројем 6.1. која описује Урбано земљиште у граду, док за земљиште са кућом на селу не постоји?

Коментар: Коментар дат под редним бројем 2.

36. Ако лице живи на једној адреси, а на другој адреси има већи стан, да ли се може одредијелити за умањење пореске основице за 50 m² на тој другој адреси гдје не живи?

Коментар: Не може, сагласно члану 10. став (2) Закона.

37. Ако порески обвезник из Требиња има некретнину у Бањалуци, може ли предати пореску пријаву у ПЦ Требиње?

Коментар: Може, као и сваку другу пореску пријаву.

38. Шта се дешава са ПБН ако се више непокретности споји у једну цјелину?

Коментар: Чланом 8. став 4. Правилника о упису у фискални регистар, прописано је да је обвезник дужан поднијети Пријаву за упис ако спајањем двије или више непокретности настане једна цјелина. У тој ситуацији раније додјелени порески бројеви се бришу, а новоформираној непокретности се додјељује нови ПБН:

39. Ако више браће користи кућу, а родитељи су умрли, могу ли браћа поднијети јединствену пријаву за упис у фискални регистар непокретности?

Коментар: Ако непокретност није подјелењена између наследника, заједничари у складу са чланом 9. став (4) Правилника, споразумно подносе јединствену Пријаву за упис. Заједничари своју сагласност дају потписом на пријави за упис или прилагањем писане сагласности овјерене од надлежног органа уз Пријаву за упис.

40. Коме порески обвезник подноси приговор на износ пореске обавезе?

Коментар: Приговор на висину утврђене пореске обавезе порески обвезник подноси надлежном пореском органу.

41. Ако порески обвезник посједује непокретности на више различитих општина гдје подноси пријаву?

Коментар: Пријаве за упис у фискални регистар непокретности у складу са Законом и Правилником се по правилу подноси надлежном пореском органу за сваку непокретност посебно. Надлежним пореским органом сматра се онај орган на чијој територији се непокретност налази. Међутим, као и сваку другу пореску пријаву због практичних разлога, порески обвезник може и Пријаву за

упис предати надлежној Подручној јединици ПУ гдје има стално мјесто боравка и ако се непокретност налази у другом дијелу Републике Српске.

42. Када је непокретност државна својина а конкретно општина тврди да је школа њено власништво а опет школа тврди да је њено, ко у овом случају подноси пријаву?

Коментар: Пријаву за упис (ПФРН) подноси порески обвезник, а то је власник непокретности. Утврђивање власништва се врши званичним документом надлежног органа, а ако се власник не може одредити, порески обвезник је лице које по било ком основу користи непокретност.

43. Када институције као што су општине и слично које су ослобођене плаћања пореза на непокретност, издају у закуп дио своје имовине, да ли у том случају плаћа порез на непокретност.

Коментар: Непокретност чији је власник општина, РС, Федерација БиХ, БиХ или Дистрикт Брчко а која користе њихове институције, организације и сервиси за вршење властите дјелатности у смислу члана 9. став (1) тачка а) Закона, ослобођени су плаћања пореза на непокретности, а ако су непокретности издане под закуп, у смислу става (2) истог члана, обвезници су пореза на непокретности.