

У П У Т С Т В О
О ПОПУЊАВАЊУ ПРИЈАВЕ ЗА УПИС У
ФИСКАЛНИ РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ Образац ПФРН

Пријаву за упис у фискални регистар непокретности (у даљем тексту ПФРН) подноси порески обвезник пореза на непокретности.

Порески обвезник према члану 5. Закона о порезу на непокретности је власник, сувласник или заједнички власник непокретности, односно лица која полажу право на непокретност која до истека рока за подношење пријаве није подјељена (заједничар), а ако се порески обвезник не може одредити или пронаћи пореским обвезником ће се сматрати лице које по било ком основу користи непокретност.

У фискални регистар непокретности врши се упис свих непокретности које могу бити предмет уписа, (посебно неизграђено земљиште, а посебно грађевинске објекате и земљиште које чине једну цјелину), па су због тога порески обвезници дужни поднијети ПФРН за сваку непокретност која чини посебну цјелину с тим да се код пријаве неизграђеног земљишта у пријаву уносе подаци само за земљиште, а када се врши пријава изграђеног земљишта у пријаву се уносе подаци и о земљишту и о објекту.

ПФРН се подноси по принципу једна непокретност једна пријава.

Овог принципа се обвезници нису дужни придржавати само у случају пријављивања земљишног комплекса које у физичком смислу чини једну цјелину и када сувласници пријављују власничка права изражена у идеалном дијелу (1/2, 1/3, 1/4 итд.), односно у случају када на једну непокретност која физички није подјељена пријављује више сувласника свако свој идеални дио.

У случају када обвезник стекне или почне користити непокретност која предходно није уписана у фискални регистар, исти је дужан да подручној јединици Пореске управе према локацији непокретности, поднесе ПФРН у року од 30 дана од дана настанка пореске обавезе, тј. од момента када обвезник стекао или почео користити непокретност, зависно који је од ова два услова прије испуњен а у случају када је непокретност већ уписана у фискални регистар, порески обвезник је дужан да у року од 30 дана од дана стицања или почетка коришћења, зависно који је од ова два услова прије испуњен, поднијети Пријаву за промјену власника/одјаву непокретности (у даљем тексту ПВОН).

У случају када дјелењем једне непокретности настану двије или више непокретности као посебних цјелина, које у складу са Законом и Правилником о упису у фискални регистар непокретности представљају посебну цјелину, за сваку новонасталу непокретност порески обвезник је дужан да поднесе ПФРН, у року од 30 дана од дана стицања или почетка коришћења те непокретности.

У случају спајања двије или више непокретности у једну цјелину, која у складу са Законом и Правилником представља једну непокретност, порески обвезник је дужан да поднесе ПФРН за новонасталу непокретност у року од 30 дана од дана стицања или почетка коришћења те непокретности.

Образац пријаве се попуњава ручно читким штампаним словима.

Образац ПФРН се састоји од : Општег и Посебног дијела.

Општи дио обрасца садржи податке о пореском обвезнику, податке о врсти власништва (власник/сувласник, корисник или заједничар) и податке о удјелу у власништву.

Посебни дио обрасца садржи податке о локацији непокретности, податке о непокретности (земљишту, грађевинским објектима) те податке о примарној употреби објекта ако су изграђени, затим по потреби изјава сувласника или заједничара о заједничком одређивању лица које ће поднијети јединствену пријаву у име свих сувласника односно заједничара, изјаву подносиоца пријаве да су подаци унешени у пријаву тачни и вјеродостојни и податке о пријему и обради пријаве.

ОПШТИ ДИО

Подаци о власнику/кориснику непокретности

У редни број 1. уписује се јединствен матични број грађанина (ЈМБГ) за физичко лице, односно јединствени идентификациони број (ЈИБ) за правно лице и предузетника.

У редни број 2. уписује се име, односно назив пореског обвезника.

У редни број 3. уписује се презиме пореског обвезника ако се ради о физичком лицу.

У редни број 4. уписује се очево име пореског обвезника ако се ради о физичком лицу.

У редни број 5. уписује се адреса, а ако има инсталирану и „e-mail“ адреса и број телефона пореског обвезника.

Подаци о власништву (означити врсту власништва)

У редни број 6. од 6.1. до 6.6. одговар дати на начин да се одговарајуће пољезначи са знаком ,

У редни број 6.7. уписује се удио власништва, сувласништва или заједничког власништва у непокретности, нпр. у случају када је обвезник власник непокретности уписује „1/1“, а ако је сувласник или заједничар дијела непокретности уписује само сувласнички дио односно дио на који полаже право као заједничар (1/2, 1/3, 1/4 итд.)

У случају када се корисник непокретности појављује као порески обвезник, исти у редни број 6.7 уписује податак о дијелу непокретности који стварно користи (1/1, 1/2, 1/3 итд.)

ПОСЕБНИ ДИО

Локација непокретност

У редни број 1. уписује се општина чијој територији непокретност припада.

У редни број 2. уписује се мјесто у ком се налази непокретност.

У редни број 3. уписује се поштански број мјеста у ком се налази непокретност.

У редни број 4. и 5. уписује се назив и број улице у којој се непокретност налази, а ако не постоји улица поново уписати мјесто у коме се непокретност налази као под редним бројем 2. са ознаком „бб“.

У редни број 6. само ако се пријављује стамбена или пословна јединица уписује се број стамбене/пословне јединице, односно стана или пословне просторије.

У редни број 7. и 8. уписује се ознака катастарске општине и катастарске честице на којој је непокретност лоцирана.

Подаци под редним бројем 9. уписују се само у случају када обвезник пријављује више непокретности које су међусобно у физичкој вези и тако чине једну цијелину. У том случају у редни број 8. уписује број катастарске честице на којој се налази главни прилаз некретности а у редни број 9. уписује се укупан број катастарских честица које чине једну цијелину са катастарском честицом уписаном под бројем 8.

Подаци о земљишту

Код пријављивања неизграђеног земљишта у пријаву се уносе само подаци о земљишту, а код пријављивања изграђеног земљишта у пријаву се уносе подаци о земљишту и подаци о грађевинском објекту.

У редни број 1. уписује се површина земљишта у метрима квадратним.

У редном броју од 2.1. до 2.5. одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога како се прилази земљишту.

У редном броју од 3.1. до 3.4. одговарајуће поље означити са знаком зависно од облика парцеле.

У редном броју од 4.1. до 4.3. одговарајуће поље означити са знаком .

У редном броју од 5.1. до 5.7. одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога које су инсталације доведене до земљишта и да ли се врши одвоз смећа у реону локације земљишта.

У табелу врста употребе одговарајуће поље означити са знаком , зависно од тога да ли земљиште служи примарној употреби према описаним намјенама из табеле или се користи у остале сврхе (остале употребе) или се пак не користи .

При попуњавању ове табеле треба водити рачуна да се одређено земљиште може употребљавати у примарне сврхе или остале сврхе или се уопште не употребљава, па је због тога потребно означити која површина земљишта се употребљава за које сврхе, а која површина се уопште не употребљава тако да збир површина из ове табеле одговара површини која је унесена под редни број 1. у табели „Подаци о земљишту“.

Подаци о грађевинским објектима

У редном броју од 1.1. до 1.4. одговарајуће поље означити са знаком зависно од чега је зграда изграђена.

У редном броју од 2.1. до 2.3. одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога да ли је изолација изведена потпуно, дјелимично или није изведен.

У редном броју од 3.1. до 3.4. одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога да ли се ради о приземном објекту или о објекту који има изведено високо призеље, обично поткровље или високо поткровље.

У редном броју од 4.1. до 4.5. одговарајуће поље означити са знаком зависно од врсте крова објекта.

У редном броју од 5.1. до 5.8. одговарајуће поље означити са знаком зависно од врсте кровног материјала.

У редни број 6. уписује се година изградње грађевинског објекта.

У редни број 7. уписује се година реновирања објекта уколико је реновирање вршено.

У редни број 8. уписује се број изграђених спратова на објекту изузимајући приземље.

У редни број 9. уписује се број изграђених спратова који се налазе испод земље.

У редном броју од 10.1. до 10.5. одговарајуће поље означити са знаком према проценату изграђености објекта.

Подаци о унутрашњости грађевинског објекта

У редни број 1. унијети податак који се односи само за простор који је завршен на начин да се одговарајуће поље под редним бројем 1.1 означи са знаком ако је унутрашњост цијеле зграде завршена, а ако унутрашњост зграде није у цијелости завршена одговарајуће поље означит под редним бројем 1.2.

У редни број 2. уписује се површина завршеног дијела унутрашњости грађевинског објекта у м².

У редни број 3. уписује се површина незавршеног дијела унутрашњости грађевинског објекта у м².

У редни број 4. уписује се укупан број соба у објекту .

У редни број 5. уписује се укупан број кухиња у објекту.

У редни број 6. уписује се укупан број купатила у објекту.

У редни број 7. уписује се укупан број просторија које се налазе у саставу објекта заједно са просторијама из тачке 4, 5. и 6.

У редни број 8. уписује се година изградње унутрашњег дијела објекта.

У редни број 9. уписује се година реновирања унутрашњег дијела објекта.

У редни број 10. уписује се проценат реновирања.

У редном броју 11.1. до 11.3. одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога да ли је у објекту инсталиран лифт, гријање и да ли зграда има властити паркинг који могу користити само станари зграде.

У редном броју од 12.1. до 12.6. одговарајуће поље означити са знаком зависно од од мјеста гдје се налази улаз у објекат или јединицу стана.

У редном броју од 13.1. до 13.3. одговарајуће поље означит са знаком зависно од тога од којег су материјала прозори направљени.

У редном броју од 14.1. до 14.4. одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога од којег су материјала врата направљена.

У редном броју од 15.1. до 15.5. одговарајуће поље означити са знаком зависно од врсте материјала од којег су подови урађени.

У редном броју од 16.1. до 16.3. одговарајуће поље означити са знаком зависно од врсте материјала од којег су ролетне урађене.

У табелу „врста употребе“ одговарајуће поље означити са знаком зависно од тога да ли објекат служи примарној употреби према описаној намјени из табеле (нпр. да ли стамбени простор употребљавате за становање) или нпр. стамбени простор употребљавате као канцеларијски простор (остала употреба). При попуњавању ове табеле треба имати на уму да се грађевински објекти или његови дијелови могу употребљавати у примарне сврхе, односно у сврхе за коју су намјењени или у остале сврхе које не одговарају намјени објекта или просторије, па је због тога потребно означити која се површина објекта употребљава за примарне-намјенске сврхе а која за остале сврхе (остала употреба) тако да збир из колона од 17.1. до 17.28. одговара укупној површини објекта.

Подаци о помоћним објектима

У редном броју 1.1. уписује се вриједност помоћног објекта (гараже, стаје/штале, амбара/спремника и остало).

У редни број 1.2. уписује се површина помоћног објекта наведеног у предходној тачки. Ако обвезник пријављује нпр. четири гараже, двије стаје и три амбара, податке ће унијети на начин описан под редним бројем 1.1. и 1.2.

Изјаве

Више сувласника или корисника непокретности која чини једну цијелину, која се уписује у фискални регистар непокретности, могу споразумно поднијети јединствену пријаву и уколико су сагласни да један од сувласника/корисника поднесе ПФРН као јединствену пријаву, потписују сагласност и уписује свој ЈМБГ испод изјаве у одговарајуће поље.

Уколико су сувласници или корисници непокретности сагласни да Пореска управа изда порески рачун на име подносиоца јединствене пријаве, потписују сагласност испод изјаве у одговарајуће поље.

На крају обрасца порески обвезник односно подносилац пријаве (овлаштено лице) потписује изјаву с којом потврђује тачност и вјеродостојност података у пријави, уписује своје име и презиме и ставља потпис.

Пореска управа потврђује пријем обрасца пријаве и издаје потврду о поднесеној пријави.