



немачка
сарадња

DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT



Република Србија
Министарство финансија
Пореска управа



ПОРЕСКИ ИНФОРМАТОР

ПОРЕЗ НА ПРЕНОС
АПСОЛУТНИХ ПРАВА
КОД ПРОМЕТА
НЕПОКРЕТНОСТИ



ЈУН 2018.



»» ВАШ ПОРЕЗНИК ««

Sprovedeno od strane:

giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Садржај

Ко је обвезник пореза?	5
Како се утврђује и плаћа порез на пренос апсолутних права?	6
Рок за плаћање пореза.....	7
Пример попуњеног налога за плаћање пореза	8
Услови по којима купац може добити потврду о плаћеном порезу	9
Начин подношења пореске пријаве	10
Ослобађање од пореза на пренос апсолутних права физичком лицу купцу првог стана - <i>Шта се сматра куповином првог стана?</i>	11
Како се остварује право на пореско ослобођење од пореза на пренос апсолутних права?	12
Поступак остваривања права на пореско ослобођење од пореза на пренос апсолутних права	14
Правни оквир	17



Република Србија
Министарство финансија
Пореска управа

Поштовани порески обвезници,

Увођењем квалитетнијих и савременијих услуга Пореска управа омогућава једноставнији начин приступа информацијама и подстиче добровољно поштовање пореских прописа.

Кроз унапређен приступ пружања услуга Пореска управа жели да побољша односе са пореским обвезницима и пружи широк спектар услуга путем брзих и тачних информација.

Осавремењавање Пореске управе унапређењем пословних процеса уз подстицање и едукацију, обезбедиће да порески обвезници боље разумеју своја права и обавезе чиме се подиже ниво добровољног поштовања пореских прописа.

Директор
Пореске управе
Шарковић
Драгана Марковић

Овај порески информатор намењен је физичким лицима која продају своје непокретности и која нису обвезници пореза на додату вредност.

Промет непокретности уз накнаду, уколико не испуњавате услове за пореско ослобођење и уколико тај промет није предмет опорезивања порезом на додату вредност, подлеже опорезивању порезом на пренос апсолутних права.

Непокретностима се сматрају:

- 1) земљиште и то: грађевинско, пољопривредно, шумско и друго;
- 2) стамбене, пословне и друге зграде, станови, пословне просторије, гараже и други (надземни и подземни) грађевински објекти, односно њихови делови.

Ко је обвезник пореза?

Продавац односно **преносилац права својине** уз накнаду на непокретности је **обвезник** пореза на пренос апсолутних права.

У случају да **продавац не измири** своју пореску обавезу, **купац супсидијарно јемчи** за плаћање пореске обавезе.

Измирење пореске обавезе по основу пореза на пренос апсолутних права **може преузети и купац**, уколико је **уговором** о купопродаји дефинисано да он **солидарно јемчи** за измирење пореске обавезе.

На тај начин он **не постаје порески обвезник**, већ је порески обвезник и даље продавац, односно **решење** о утврђивању пореске обавезе доноси се **на продавца**, а **купац плаћа** утврђену обавезу. Уколико купац не плати (солидарно јемство) **продавац ће добити опомену** за плаћање.

Како се утврђује и плаћа порез на пренос апсолутних права?

Пореска управа решењем утврђује пореску обавезу на основу података из пореске пријаве за утврђивање пореза на пренос апсолутних права ППИ-4 и достављене документације.

У наведеној пореској пријави **попуњавате део 1.-** подаци о обвезнику пореза, **део 2.-** подаци о рачуну пореског обвезника, **део 3.-** подаци о апсолутним правима која су предмет преноса, (**тачка 3.1.-** правни основ преноса и **тачка 3.2.-** подаци о пренетим апсолутним правима), **део 4.-** подаци од значаја за утврђивање пореза, **део 5.-** подаци за остваривање права на пореско ослобођење.

Пореска основица код пореза на пренос апсолутних права је **уговорена цена** у тренутку настанка пореске обавезе, **уколико иста није нижа од тржишне вредности. Уколико је уговорена цена нижа од тржишне вредности непокретности, пореску основицу чини тржишна вредност.**

Стопа пореза на пренос апсолутних права је **2,5%.**

У случају да је пореском органу у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права потребна документација која није достављена уз пореску пријаву, а без исте се не може утврдити пореска обавеза, бићете позвани да доставите недостајућу документацију и учествујете у поступку.

Рок за плаћање пореза

Обавеза пореза на пренос апсолутних права плаћа се **у року од 15 дана** од дана достављања решења продавцу.

Уколико је уговором о купопродаји **купац преузео обавезу** плаћања пореза као **солидарни јемац**, решење о утврђивању се доставља и купцу, с тим што **рок за плаћање** пореза почиње да тече **од дана достављања решења продавцу**.

Из тог разлога, препоручује се да приликом закључења уговора о купопродаји непокретности, уколико се уговара солидарно јемство, **посебно уговорите да је купац овлашћен да у име продавца поднесе пореску пријаву, преузме решење о утврђеној обавези и учествује у поступку**. На тај начин ће се убрзати поступак за добијање потврде о плаћеном порезу, с обзиром да није неопходно да долази продавац.

15 дана

Пример попуњеног налога за плаћање пореза

НАЛОГ ЗА УПЛАТУ			
уплатилац	шифра плаћања	валута	износ
Име и презиме		RSD	
сврха уплате	рачун примаоца		
порез на пренос апсолутних права код промета непокретности	840-713421843-23		
прималац	модел и позив на број (одобрење)		
Пореска управа филијала 000	97 КК 000 ЈМБГ		

КК – контролни број

000 – ознака општине где се непокретност налази

ИД ОБВЕЗНИКА - ЈМБГ продавца

Контролни број, тј. модел и позив на број, рачун за уплату и износ за уплату, чине саставни део решења којим се утврђује порез на пренос апсолутних права код промета непокретности.

Услови по којима купац може добити потврду о плаћеном порезу

Пренос власништва на непокретности **можете извршити без потврде о плаћеном порезу.**

Уколико вам је **потребна потврда о плаћеном порезу**, на **ваш захтев** наведену потврду издаје **надлежна филијала** која је донела и решење о утврђивању обавезе. **Услов за издавање потврде** је да је утврђени порез **плаћен**.

Уколико сте на основу уговора овлашћени да у име продавца **поднесете пореску пријаву, преузмете решење** о утврђеној обавези и **учествујете у поступку**, рок за плаћање пореза почиње да тече **од дана када сте у име продавца преузели решење о утврђеној обавези.**

Уколико је **порез плаћен по истеку рока за плаћање**, утврђена обавеза се **увећава за камату** обрачунату за период доцње, те ће се потврда о плаћеном порезу издати након **уплате утврђеног пореза и обрачунате камате.**

Начин подношења пореске пријаве

а) За промет непокретности настао до 30. 06. 2018. године.

Физичка лица могу пореску пријаву ППИ-4 да поднесу у електронском облику или папирном облику.

Пореска пријава ППИ-4 у електронском облику подноси се преко портала Пореске управе **еПорези**, у ком случају је неопходно да подносилац поседује квалификовани **електронски сертификат** са чипом издатим од стране једног од сертификационог тела у Републици Србији. У исту сврху се могу користити и **интернет киосци** који постоје у свим филијалама Пореске управе.

Приликом подношења пријаве у електронском облику пратећа документација се у pdf, jpg. или png. формату доставља у прилогу пријаве.

Пореску пријаву ППИ-4 у папирном облику физичка лица могу да поднесу непосредно или путем поште надлежној филијали Пореске управе према месту где се непокретност налази.

Уз пријаву се доставља пратећа документација (уговор оверен од стране јавног бележника, тј. суда као и документација којом се доказује право на пореско ослобођење).

б) За промет непокретности настао од 01. 07. 2018. године.

Од 01. јула 2018. године обвезницима пореза на пренос апсолутних права олакшана је процедура за подношење пореске пријаве ППИ-4, будући да исту могу да поднесу преко јавног бележника који је, иначе, искључиво надлежан за сачињавање и оверу уговора о промету непокретности.

Ослобођење од пореза на пренос апсолутних права по основу куповине првог стана од стране физичког лица

Шта се сматра куповином првог стана?

Куповином првог стана сматра се куповина **стана**, односно породичне **стамбене зграде**, својинског **удела на стану**, као и својинског **удела на породичној стамбеној згради**, пунолетног физичког лица које од **1. јула 2006.** године до дана овере уговора о купопродаји на основу кога стиче први стан, **није имао у својини**, односно **сусвојини**, стан на територији Републике Србије.

Како се остварује право на пореско ослобођење од пореза на пренос апсолутних права?

Купац првог стана може **преко продавца** као пореског обвезника остварити право на **пореско ослобођење од пореза на пренос апсолутних права**. У том случају **купац је дужан да прибави сву потребну документацију и достави продавцу који ће је поднети уз пореску пријаву**, ако купац нема овлашћење.

Површина стана за које се може остварити пореско ослобођење износи до **40м²** за купца и по **15м²** за сваког члана његовог породичног домаћинства.

Ако купац првог стана **купује својински удео** на стану, право на пореско ослобођење остварује се у **сразмери са својинским уделом** у односу на површину до 40 м², односно до 15 м².

Право на ослобођење од пореза на пренос апсолутних права може се остварити под **следећим условима**:

- **за купца првог стана**

- да је **пунолетно физичко лице**,
- да је **држављанин Републике Србије**,
- да **има пребивалиште** на територији Републике Србије,
- да у периоду од **1. јула 2006. године** до дана овере уговора о купопродаји којим стиче први стан **није имао у својини, односно сусвојини, стан** на територији Републике Србије,
- да је уговор о купопродаји стана **оверен после 08.07.2007. године**.

- за члана породичног домаћинства купца првог стана за кога се остварује право на пореско ослобођење:

- да је **члан** породичног домаћинства купца првог стана. Породичним домаћинством купца првог стана, сматра се **заједница живота, привређивања и трошења прихода** купца првог стана, његовог супружника, купчеве деце, купчевих усвојеника, деце његовог супружника, усвојеника његовог супружника, купчевих родитеља, његових усвојитеља, родитеља његовог супружника, усвојитеља купчевог супружника, са **истим пребивалиштем као купац првог стана**;
- да од **1. јула 2006.** године до дана овере уговора о купопродаји којим купац стиче први стан, **члан породичног домаћинства није имао у својини, односно сусвојини, стан** на територији Републике Србије.

Поступак остваривања права на пореско ослобођење од пореза на пренос апсолутних права

За остваривање овог права продавац стана је дужан да **поднесе пореску пријаву ППИ-4** у року од **30 дана** од дана настанка пореске обавезе.

Уз пореску пријаву потребно је доставити и следећу **документацију**:

1. оверена **изјаву купца првог стана** да купује први стан за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства на Обрасцу **ИКПС –ППАП, оверена код јавног бележника,**
2. **уговор о купопродаји стана овереног код јавног бележника,** оригинал или оверена копија,
3. **извод из матичне књиге рођених** за купца првог стана,
4. **уверење о држављанству** купца првог стана,
5. **доказ о пребивалишту** купца првог стана (оверена фотокопија личне карте и уверење о кретању пребивалишта);
6. **уверење надлежне локалне самоуправе** на којима је купац првог стана имао пребивалишта **да није задужен са порезом на имовину.**

Уколико купац први стан купује за себе и за одређене чланове његовог породичног домаћинства, продавац поред пореске пријаве и докумената који су напред наведени подноси доказе којим се **потврђује да је физичко лице** за кога се остварује право на пореско ослобођење **члан породичног домаћинства** купца првог стана и то:

7. **извод из матичне књиге венчаних** - ако се право на пореско ослобођење остварује и за купчевог супружника,
8. **извод из матичне књиге рођених** за купчево дете или дете купчевог супружника – ако се право на пореско ослобођење остварује и за та лица...),
9. **доказ о пребивалишту** чланова породичног домаћинства купца првог стана за које се остварује право на пореско ослобођење (оверена фотокопија личне карте или потврда о пребивалишту),
10. **уверење** Пореске управе са општина на којима су чланови породичног домаћинства купца првог стана имали пребивалишта **да нису задужени са порезом на имовину**.

За прибављање документације од редног броја 3. до 10. **можете дати изјаву** у писаној форми **да сте сагласни** да Пореска управа уместо вас **може прибавити наведену документацију**.

Такође, **можете изјавити** да ћете прибавити **само поједину документацију**, у ком случају и даље постоји обавеза Пореске управе **да прикупи податке који недостају**, а који нису **обухваћени** вашом изричитом изјавом.

Наведену **Изјаву - Образац 1**, као и **Изјаву купца стана** да купује први стан за себе, односно за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства — **Образац ИКПС-ППАП**, можете пронаћи

на сајту Пореске управе, на адреси www.purs.gov.rs, део: **Физичка лица/Пореске пријаве и обрасци.**

Пореску пријаву може поднети и **купац првог стана** уколико је приликом закључења уговора о купопродаји **уговорено солидарно јемство**, и ако се посебно уговорило да је купац овлашћен да у име продавца **поднесе пореску пријаву, преузме решење и учествује у поступку.**

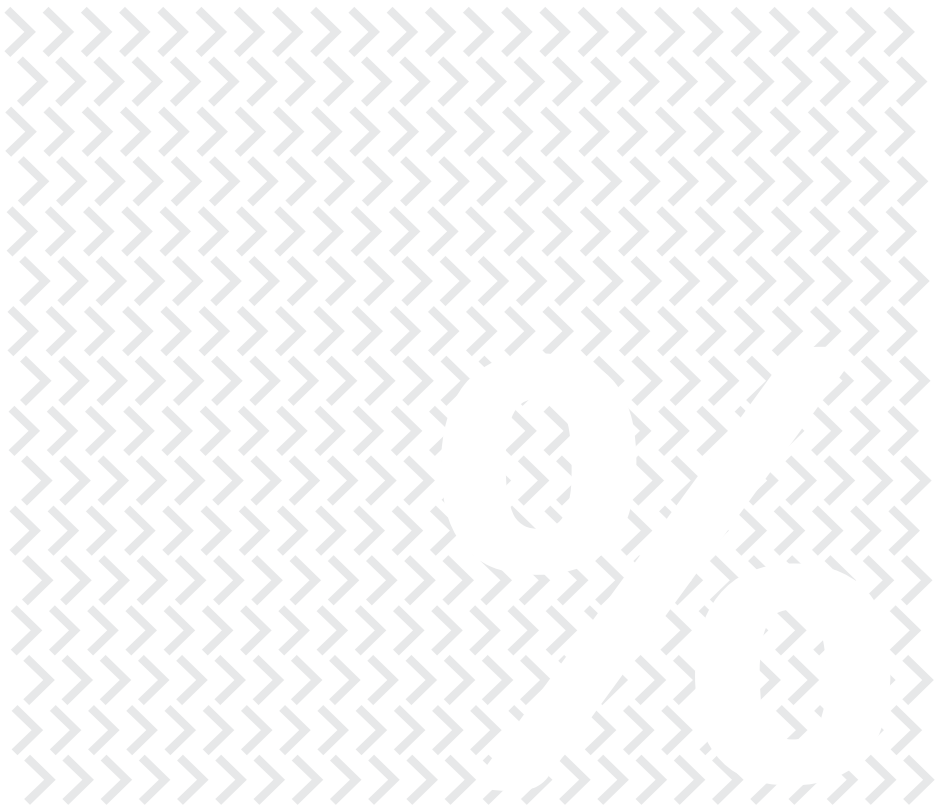
Надлежни порески орган ће решењем утврдити **пореско ослобођење продавца** као обвезника пореза, уколико су **испуњени прописани услови.**

Правни оквир

**Сва документа можете пронаћи на интернет страници
Пореске управе—www.purs.gov.rs**

- ⇒ Закон о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“ бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18)
- ⇒ Закон о порезима на имовину („Сл. гласник РС“ бр. 26/01, 45/02 - УС, Сл. лист СРЈ бр. 42/02 - УС, Сл. гласник РС бр. 80/02 - др. закон, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - УС, 47/13, 68/14 - др. закон)
- ⇒ Закон о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16)
- ⇒ Правилник о обрасцима пореских пријава за утврђивање пореза на имовину („Сл. гласник РС“, бр.108/13, 118/13, 101/17, 48/18)
- ⇒ Корисничко упуство за електронско подношење електронске пријаве за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на обрасцу ППИ-4
- ⇒ Објашњење Министарства финансија у вези ослобођења од плаћања пореза на пренос права својине на стану при куповини првог стана, број 430-01-170/2007-04 од 12.07.2007. године







За све информације у надлежности Пореске управе можете се обратити Контакт центру на бројеве телефона

0700-700-007
И
011-33-10-111

или **путем електронске поште** попуњавањем обрасца на сајту Пореске управе у делу Контакт центар/Поставите питање.

Уколико желите да се консултујете у вези са вашим пореским правима и обавезама, посетите један од шалтера **„ВАШ ПОРЕЗНИК“** у филијалама Пореске управе.

Све обрасце пореских пријава, све пореске прописе и документа, можете пронаћи на интернет адреси Пореске управе

www.purs.gov.rs

