

И н ф о р м а ц и ј а
о провођењу закона о порезу на непокретности
на подручју града Теслић за 2024. годину

Теслић, јули 2025. године

Законски основ

Порез на непокретности у Републици Српској прописан је Законом о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број: 110/08,), а његова примјена започета је 01.01.2012. године, Законом о измјенама и допунама Закона о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број: 118/09 и 64/14,) и Законом о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број: 91/15,), а његова примјена започета је 01.01.2016. године.

Наведеним законом уређује се опорезивање непокретности у Републици Српској, ослобађање од опорезивања и умањења пореске основице, начин плаћања пореза и надлежност Пореске управе Републике Српске у области пореза на непокретности. До почетка примјене наведеног закона примјењивао се Закон о порезу на имовину („Службени гласник Републике Српске“, број: 51/01 и 53/07).

Према Закону о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број: 110/08), који је био у примјени 2017. године, прописана висина стопе пореза на непокретности била је од минималне стопе од 0,05% до максималне стопе 0,50%, од процијењене вриједности непокретности. Према члану 8. став 1. и 2. новог закона („Службени гласник Републике Српске“, број 91/15), прописано је да се порез на непокретности плаћа по стопи до 0,20%. Изузетно од одредби из става 1. наведеног члана прописно је да пореска стопа пореза на непокретности у којима се непосредно обавља производна дјелатност износи до 0,10% од процијењене вриједности непокретности.

Чланом 8. став 4. наведеног закона прописано је да скупштине општина и градова утврђују пореску стопу која ће се примјењивати за опорезивање непокретности на њеној општини у складу са прописаним стопама, најкасније до 31. јануара за текућу пореску годину. Контролу, утврђивање и наплату пореза на непокретности врши Пореска управа Републике Српске у складу са Законом о пореској управи.

У складу са обавезама прописаним овим законом Пореска управа надлежна је за:

- регистравање свих опорезивих и неопорезивих непокретности у Републици Српској,
- успостављање и вођење фискалног регистра непокретности у писаном и електронском облику,
- процјењивање вриједности непокретности,
- припремање и издавање пореских рачуна,
- вођење евиденције о уплатама и пореским рачунима и
- вршење других обавеза по Закону о пореској управи и овим законом.

Порез на непокретности плаћа се у два дијела, први дио најкасније до 30. јуна и други дио најкасније до 30. септембра у пореској години, с тим да уплата првог дијела не може бити мања од 50% укупног износа пореске обавезе према пореском рачуну.

Порески обвезник који је у току пореске године извршио пренос власништва на непокретности на другог пореског обвезника, обавезан је да измири доспјели дио пореске обавезе за пореску годину, односно до дана преноса власништва над непокретности.

Наплата пореза на непокретности

Скупштина града Теслић је у складу са Законом донијела Одлуку да висина стопе пореза на непокретности за пореску 2024. годину износи 0,12% на опорезиву вриједност непокретности, док стопа пореза на непокретности у којима се непосредно обавља производна дјелатност износи 0,09%.

Укупни подаци са 31.12.2024. године, у вези регистрације, евиденције, издавања пореских рачуна и наплате пореза на непокретности са листе за општину Теслић су следећи:

- Регистровано је 83.335 к.ч. - катастарска честица, што је више регистрованих катастарских честица за 1.67 % него у 2023. години.
- Процијењена вриједност непокретности је 1.846.500.387,39 КМ, што је за 30.62% више процијењене вриједности непокретности него у 2023. години.
- Умањење пореске основице по основу чланова домаћинства је 354.866.491,49 КМ, што је за 24.62% већа вриједност умањене пореске основице него у 2023. години.
- Ослобађање пореске основице по основу захтјева је 796.542.027,89 КМ, што је за 22.09% већа вриједност пореске основице која је ослобођена него у 2023. години.
- Пореска основица пореза на непокретност је 603.681.734,07 КМ, што је за 26.70% већа пореска основица него у 2023. години и
- Износ пореза на непокретности је 546.940,03 КМ, што је за 14.79% већи износ пореза на непокретности него у 2023. години.

За 2024. годину ПУ РС ПЈ Теслић, обвезницима пореза на непокретности послала је 10.379,00 пореских рачуна у вриједности од 632.742,21 КМ, што је у односу на 2023. годину увећање у износу од 55,18%, од тога доспјело је пореских рачуна у вриједности 624.050,42 КМ, што представља 98,61% вриједности

послатих пореских рачуна. У календарској години од 01.01.2023-31.12.2023 наплаћени порез на непокретности износи 572.961,17KM, (од наведеног износа редовним путем наплаћено је 547.961,17KM, а разлика од 24.272,24KM представља износ који је наплаћен принудним путем)

У табели је дат је преглед наплаћених пореза по истој или сличној основи за претходних 5 година.

ПРЕГЛЕД НАПЛАТЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ					
	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Порез на непокретности	271.096,37 -29,53%	301.397,23 +11,17%	376.852,92 +25,03%	437.035,21 +15,97%	572.961,17 +31,09%

Према подацима из табеле, видљиво је смањење у износу 29,53% у односу на претходну календарску годину. На смањење износа наплаћеног пореза на непокретности у 2020. години, утицало је смањење стопе пореза на непокретности којом је иста смањена са 0,10% на 0,7% по одлуци СО Теслић („Службени гласник општине Теслић“ број: 15/19), а њена примјена започета је 01.01.2020.године.

Из приказане табеле такође је видљиво да је износ наплаћеног пореза на непокретности у 2021. години био већи за 11,17% у односу на претходну годину, а 2022.године износ наплаћеног пореза на непокретности био је већи за 25,03% у односу на 2021.годину, док је у 2023.години износ наплаћеног пореза на непокретности већи за 15,97% у односу на 2022.годину, а у 2024.години настављен је тренд раста па је износ наплаћеног пореза на непокретности био већи за 31,09% него у претходној 2023.години.

ПУ РС ПЈ Теслић врши ретроактивно задужење пореских обвезника, а код пријаве мјеста боравка и издавања личне карте, власник/корисник непокретности је обавезан предочити доказ да је извршена пријава пореза на непокретности на мјесту гдје је пријављено пребивалиште лица.

Пореска управа Републике Српске-Подручна јединица Теслић поред континуиране активности око регистрације и евиденције пореза на непокретности, обавља и исправке код уноса непокретности, телефонским путем опомиње власнике и/или кориснике непокретности, којима је уручен порески рачун а да исти нису платили. Обзиром на то да законска обавеза слања опомена не постоји, систем је уређен тако да све обвезнике који нису платили први дио дуга до 30.06. програм аутоматски шаље на принудну наплату и обрачунава камату, а други дио до 30.09. текуће године.

Анализа примјене Закона о порезу на непокретности

У претходне двије године примјене Закона о порезу на непокретности видљиве су следеће препреке и недостаци а које је неопходно отклонити и исправити;

- Прегледом података из регистра непокретности видљиво је да сва правна лица и власници и/или корисници приватних шума нису поднијела захтјев за регистрацију непокретности коју посједују на подручју општине Теслић, иако на подручју Општине постоји далеко већи број правних лица који су власници непокретности, а 5.764,28 ha шуме је у приватном власништву.

-Процјена је да један дио власника и/или корисника непокретности који су поднијели захтјев за регистрацију непокретности нису тачно пријавили непокретности (умањене површине објеката, земљишта и сл.).

-Пореска управа ПЈ Теслић поред редовних послова регистрације, евидентирања, издавања пореских рачуна и праћења наплате (слање опомена), тренутно нема оптималних капацитета да врши провјеру, процјену врсте и вриједности регистрованих и нерегистрованих непокретности, већ само врши исправке код погрешно регистрованих и евидентираних непокретности.

-Неопходно је да Пореска управа Републике Српске ПЈ Теслић листу непокретности за општину Теслић упореди са подацима из Геодетске управе Републике Српске (Катастарска служба) и са подацима о непокретностима којима располаже Општинска управа Теслић, како би се регистровали и евидентирали подаци о власницима непокретности који нису обухваћени порезом на непокретности.

-Исто тако активности око принудне наплате пореза на непокретности неопходно је интензивирати, као и провјере нерегистрованих или умањених непокретности, да се не понавља пракса из претходних периода гдје су порезе на имовину плаћали власници и/или корисници имовине који су подносили захтјеве-пријаве, а да власнике и/или кориснике непокретности који нису пријавили имовину скоро нико није провјеравао и санкционисао.

ОБРАЂИВАЧ:
Одјељење за финансије
Пореска управа РС-ПЈ Теслић

ПРЕДЛАГАЧ:
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Миличевић