

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА



ИНФОРМАЦИЈА О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ НА ПОДРУЧЈУ
ОПШТИНЕ МОДРИЧА У 2023. ГОДИНИ

Модрича, мај 2024. године

ЗАКОНОДАВНО-ПРАВНИ ОКВИР

Законом о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број 91/15) уређено је опорезивање непокретности у Републици Српској, те начин плаћања и пореске олакшице и ослобађања. Скупштине општина и градова дужне су да, најкасније до 31.јануара текуће године достављају Пореској управи, у писаној форми, одлукено висини вриједности непокретности по зонама и стопе пореза на непокретност на својој територији.

Општина Модрича је Одлуком о висини стопе пореза на непокретности на територији општине Модрича за 2023. годину утврдила износе стопа непокретности, па је тако утврђена стопа пореза на непокретност од 0,20% од процијењене вриједности непокретности, односно 0,05% од процијењене вриједности непокретности у којој се обавља производна дјелатност („Службени гласник Општине Модрича“, број 15/22).

Поред Закона и општинских одлука, утврђивање броја обвезника и пореске основице уређено је Правилником о упису у фискални регистар непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број 16/09 и 87/09) и Правилником о пореском рачуну и начину плаћања пореза на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број 29/09, 33/09 и 22/12).

НАЧИН НАПЛАТЕ

Пореска управа је успоставила и води Фискални регистар непокретности који садржи податке о порезу на непокретност, пореском броју непокретности, њеној адреси, адреси власника и корисника, карактеристикама и вриједности непокретности и другим подацима који могу бити од значаја за непокретност.

Пријаву обвезника, евиденције о уплатама и дуговањима обвезника, као и наплату овог пореза врши Пореска управа. Пореска управа годишње рачуне доставља обвезницима путем поште и води евиденције о свим појединачним обвезницима, стању њихових обавеза, те предузима све активности прописане законом око наплате истих.

Доспијеће плаћања прве рате овог пореза је 30.јун текуће године и не може бити мањи од половине износа са пореског рачуна, док се друга рата до комплетног износа треба уплатити до 30.септембра пореске године.

Против пореских обвезника који нису измирили пореске обавезе у року и на начин утврђен Законом о порезу на непокретност, Пореска управа предузима мјере принудне наплате, извршењем на новчаним средствима, односно на покретној и непокретној имовини дужника.

ПОРЕСКА ОСНОВИЦА И ПОРЕСКА СТОПА

Према Закону о порезу на непокретности, пореске основице за обрачун пореза на непокретности су процијењене тржишне вриједности непокретности (осим непокретности које су изузете у складу са поменутим Законом). Одлуком о висини вриједности непокретности на територији општине Модрича за 2023. годину („Службени гласник Општине Модрича“, број 14/22) утврђене су вриједности непокретности на територији општине Модрича.

Тачком IV ове Одлуке утврђене су вриједности непокретности по зонама на територији општине Модрича и изражене су КМ/м².

Р.Б.	Опис	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона	5 зона	6 зона	Ван зоне
1.	Стан	900,00	855,00	810,00	765,00	738,00	720,00	612,00
2.	Кућа	810,00	774,00	756,00	738,00	729,00	720,00	612,00
3.	Пословни објекти	1.350,00	1.080,00	990,00	900,00	855,00	810,00	688,50
4.	Индустријски објекти	360,00	342,00	324,00	306,00	295,20	288,00	244,80
5.	Остали објекти	630,00	612,00	594,00	576,00	558,00	540,00	459,00
6.	Грађевинско земљиште	30,00	25,40	20,80	16,20	11,60	7,00	4,00
7.	Пољопривредно земљиште	7,63	6,36	5,09	4,26	3,05	2,55	1,59
8.	Шумско земљиште	6,75	5,63	4,50	3,60	2,80	2,33	1,40
9.	Индустријско земљиште	9,64	8,04	6,43	5,14	4,00	3,33	2,00
10.	Остало земљиште	4,82	4,01	3,21	2,57	2,00	1,67	1,00

ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА

У наредној табели приказан је укупан број пријављених непокретности у општини Модрича на дан 31.12.2023.године:

Врста непокретности	Укупан број непокретности	Укупна површина	Укупна процијењена вриједност	Укупна ослобођења по ЗУПО и ЗОПН
1	2	3	4	5
Земљиште – Урбано земљиште у граду	5.483	3.904.024	85.727.372,81	38.935.156,24
Земљиште – Остало привредно или индустријско земљиште које не спада у урбано земљиште	165	493.734	2.749.972,34	11.926,84
Земљиште – Шума	11.010	87.075.711	93.440.247,70	41.441.095,67
Земљиште – Рударство, укључујући површинске копове, каменолом, вађење руде	4	12.667	17.396,64	0,00
Земљиште – Сјеча шуме	19	94.110	79.595,22	0,00
Земљиште – Крупна пољопривреда (обрадиво, са усјевима, орнице итд.)	84	485.362	1.035.000,34	1.012.268,64
Земљиште – Ситна пољопривреда (фарме, сточарство, пашњаци, испаша)	5.534	22.733.826	30.254.312,61	28.882.801,79
Земљиште – Ситна пољопривреда (обрадиво, са усјевима, орнице, жетва итд.)	23.861	111.201.627	151.112.268,35	145.940.851,45
Земљиште – Крупна пољопривреда (фарме, сточарство, пашњаци, испаша)	213	825.511	1.742.494,46	1.671.042,05
Земљиште – Не користи се	1.048	3.560.383	1.909.835,86	27.540,71
Земљиште – Остало	7.897	10.525.738	9.703.668,50	4.496.281,24
Земљиште – Непозната врста употребе	314	561.208	0,00	0,00
Објекат – Становање (одвојена кућа)	8.753	783.002	239.165.277,18	155.759.885,65
Објекат – Становање (спојена кућа)	116	10.359	2.834.113,84	1.962.805,56
Објекат – Становање (стан, јединица у згради)	2.004	113.596	69.296.203,81	43.963.701,43
Објекат – Становање	12	608	341.513,88	257.806,71

(стамбене зграде)				
Објекат – Становање (остало)	30	1.409	395.358,29	100.249,74
Објекат – Гаража	907	21.115	2.951.071,38	212.336,22
Објекат – Помоћна зграда (осим гараже)	63	3.491	441.768,24	65.659,21
Објекат – Канцеларијски простор, укључује канцеларије државних органа	174	22.130	14.846.253,09	2.931.678,29
Објекат – Пословна/привредна (продавнице, кафићи, рестора ни итд.)	422	42.895	32.008.030,22	2.903.631,25
Објекат – Пословна/привредна (радионице)	149	30.515	17.147.351,58	307.091,63
Објекат – Пословна/привредна (остало или мјешовито)	167	27.423	13.215.540,10	1.462.384,20
Објекат – Комбиновано, привредно и стамбено	11	2.526	534.895,57	0,00
Објекат – Пољопривреда активност	13	16.117	2.854.731,61	2.400.635,37
Објекат – Рударство	0	0	0,00	0,00
Објекат – Изградња (везано за грађевинство)	0	0	0,00	0,00
Објекат – Предузетништво, индустријс ка, чврсти отпад	18	12.616	2.525.226,77	0,00
Објекат – Комуналије (вода, канализација, струја итд.)	41	1.115	91.080,59	0,00
Објекат – Бензиска пумпа	9	1.516	1.336.417,48	0,00
Објекат – Путовање или кретање (паркинг, депо итд.)	10	139	20.482,72	11.045,04
Објекат – Везано за складиштење (складиште итд.)	86	69.349	10.782.646,65	10.125,18
Објекат – Хотел	1	750	479.955,00	0,00
Објекат – Школе, библиотеке итд.	22	15.169	10.215.154,33	10.215.154,33
Објекат – везано за здравствену заштиту	39	9.137	4.940.043,25	3.741.569,31
Објекат – Хитне службе, јавна безбједност итд.	1	190	135.458,60	135.458,60
Објекат – Везано за одмор/рекреацију	35	1.504	444.490,42	0,00

Објекат – Масовна окупљања људи	13	4.364	2.202.935,57	2.181.293,11
Објекат – Остало	167	16.149	1.729.173,09	416.692,36
Објекат – Непозната врста употребе	173	4.961	0,00	0,00
Помоћни објекат – Гаража	1.341	49.401	3.937.924,44	3.000,00
Помоћни објекат – Стаја/штала	1.506	65.461	5.157.790,74	2.810.709,18
Помоћни објекат – Амбар/спремник	927	29.196	2.741.173,15	1.810.329,47
Помоћни објекат - Остало	1.224	68.712	4.610.411,19	33.500,00
УКУПНО	74.066	242.898.815	825.154.637,61	496.115.706,47

Из табеле је видљиво да укупна процијењена вриједност свих непокретности на територији општине Модрича износи 825.154.637,61 КМ. Приликом утврђивања пореских износа, за основу је овај износ умањен за умањења и ослобађања по основу Захтјева за умањење пореске основе и Закона о порезу на непокретност која износе 496.115.706,47 КМ што чини 60,12 % од укупне вриједности свих непокретности.

ПОТРАЖИВАЊА И НАПЛАТА ПОТРАЖИВАЊА

Податке о потраживањима Општине Модрича за порез на непокретност преузет је из електронског Извјештаја Пореске управе, из јединствене евиденције о пријављеним и уплаћеним порезима за обрачунски период 01.01-31.12.2023.године.

Достављање пореских рачуна представља велики проблем Пореској управи, јер велики број обвезника не живи на територији општине Модрича, адресе се мијењају, за преминуле обвезнике споро се долази до података о наследицима итд.

Други проблем са којим се Пореска управа суочава су непотпуни и нетачни подаци о броју обвезника. И ови подаци се мијењају у току године па није једноставно утврдити благовремено и тачно све податке неопходне за обрачун предметног пореза.

Стање потраживања и наплата потраживања за 2023.годину су исказани на следећи начин:

Стање потраживања по основу пореза на непокретност на дан 01.01.2023.године износи 677.852,57 КМ. Овај износ обухвата редовна и сумњива и спорна потраживања из ранијег периода која нису плаћена до 01.01.2023.године.

У структури почетног стања укупних потраживања пореза на непокретност дио од 166.019,53 КМ односи се на редовна потраживања а дио од 511.833,04 КМ на сумњива и спорна потраживања.

Настала потраживања по основу пореза на непокретност у периоду 01.01 – 31.12.2023.године износе 582.843.79 КМ. Такође, у периоду 2023.године евидентирана су и потраживања по основу обрачунатих камата у износу од 14.210,06 КМ. Дакле, укупна

евидентирана потраживања у 2023.години по основу пореза на непокретности износи 597.053,85 КМ.

Отпис потраживања у току 2023.године износио је 23.343,15 КМ.

Наплаћена потраживања Општине Модрича по основу пореза на непокретности у 2023.години износи 654.997,08 КМ. Приходи по основу овог пореза су приказани у Извршењу буџета Општине Модриче на позицији пореза на имовину која поред пореза на непокретности (врста прихода 714 112) обухвата и порез на имовину (врста прихода 714111). Иако се наплаћује путем Пореске управе, овај приход у потпуности припада Општини Модрича.

Оно на што се треба осврнути су преплате и прекњижавања пореске управе. Наиме, у пракси се догађа да се код уплата пореза на непокретности као и код других пореза догоди грешка: унесе се погрешна врста прихода, погрешна општина, неисправан ЈИБ или ЈМБГ. Чест је случај да физичко лице које уплаћује порез на непокретност у име неког од својих чланова породице унесе свој ЈМБГ а не ЈМБГ обвезника пореза на непокретност.

Општина Модрича је по Записнику пореске управе на крају године евидентирала сва пореска потраживања, по свим основама међу којима су и потраживања по основу пореза на непокретности. У табели испод исказана су потраживања Општине Модрича по овој врсти пореза на дан 31.12.2023.године.

Укупно стање ненаплаћених потраживања	Претплата на крају обрачунског периода	Доспјела пореска потраживања	Сумњива и спорна потраживања на крају периода
635.525,74	143.644,37	137.085,46	498.440,28

Одгођених пореских потраживања по основу пореза на непокретност на дан 31.12.2023.године није било.

Иако постоје проблеми са базама података на основу којих се врши издавање рјешења о наплати пореза на непокретност тј. да све непокретности на подручју општине Модрича нису обухваћене, треба нагласити да Пореска управа улаже максималне напоре приликом наплате ових пореза чије извршење расте из године у годину.

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ФИНАНСИЈЕ