

Poreske obaveze prilikom kupovine stana

POREZI I PRAVNA REGULATIVA

Porezi i poreske obaveze

Nakon realizacije i plasiranja kredita, ostaje nam da Vam objasnimo Vaše poreske obaveze koje imate prema državi. Pored toga što je to Vaša zakonska obaveza, da biste mogli da se uknjižite kao vlasnik nekretnine u zemljišnim i drugim javnim knjigama jedan od najvažnijih dokumenata je dokaz o plaćenom porezu na prenos apsolutnih prava (porez na promet nepokretnosti).

Najčešće su sledeće situacije:

1. kada kupujete svoj prvi stan direktno od investitora koji je u sistemu PDV-a i koji se prvi put prodaje,
2. kada kupujete svoj prvi stan/kuću od fizičkog lica,
3. kada kupujete stan/kuću, ali već imate nekretninu u vlasništvu ili suvlasništvu.

Šta se smatra „prvim“ stanom?

Prvim stanom smatra se stan, odnosno porodična stambena zgrada, odnosno svojinski udeo na stanu kao i svojinski udeo na porodičnoj stambenoj zgradi koji kupuje osoba koja nema i nije imala nekretninu ili svojinski udeo u nekretnini, počev od 1. jula 2006. godine.

- **Ukoliko kupujete svoj prvi stan direktno od investitora koji je u sistemu PDV-a, bićete oslobođeni od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava i samim tim ste u mogućnosti da tražite povrat plaćenog poreza na dodatu vrednost odnosno PDV-a (koji ste platili kroz kupoprodajnu cenu).** Oslobođanje se vezuje za kvadraturu stana, odnosno kupac prvog stana je oslobođen plaćanja poreza za površinu stana do 40 m² i za članove njegovog porodičnog domaćinstva (koji od 1. jula 2006. godine nisu imali u svojini, odnosno susvojini nekretninu na teritoriji Republike Srbije) do 15 m² po svakom članu. **Bitna napomena:** pod porodičnim domaćinstvom se podrazumevaju svi članovi jednog domaćinstva (supružnici, deca,...) sa istim prebivalištem i adresom kao i kupac prvog stana.

Ako je površina stana koji kupac prvog stana kupuje veća od površine na koju se može ostvariti oslobođanje poreza (po napred navedenoj računici 40m²+15m² za svakog člana domaćinstva) onda se porez na prenos apsolutnih prava plaća na razliku te dve površine.

Da biste ostvarili pravo na povrat poreza, poreska prijava se mora predati nadležnoj filijali Poreske uprave Republike Srbije na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost **u roku od 10 dana od sudske overe Ugovora o kupoprodaji** (u ovoj brošuri ćete na kraju teksta naći i listu dokumenata koju je potrebno da dostavite kada podnosite zahtev za povraćaj PDV-a).

- **Ukoliko kupujete svoj prvi stan/kuću od fizičkog lica, bićete oslobođeni od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava, ali nemate mogućnost da tražite povraćaj PDV-a.** Oslobođanje se vezuje za kvadraturu stana, odnosno kupac prvog stana je oslobođen plaćanja poreza za površinu stanado 40 m² i za članove njegovog porodičnog domaćinstva (koji od 1. jula 2006. godine nisu imali u svojini, odnosno susvojini nekretninu na teritoriji Republike Srbije) do 15 m² po svakom članu.

Ako je površina stana koji kupac prvog stana kupuje veća od površine na koju se može ostvariti oslobođanje poreza (po napred navedenoj računici 40m²+15m² za svakog člana domaćinstva) onda se porez na prenos apsolutnih prava plaća na razliku te dve površine.

- **Ukoliko kupujete stan/kuću, ali već imate nekretninu u vlasništvu ili suvlasništvu, u obavezi ste da platite porez na prenos apsolutnih pravakoji iznosi 2,5% odugovorene cene stana (to je dinarska cena iz konačnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti), s tim što Poreska uprava, ukoliko proceni da je ugovorena cena niža od tržišne vrednosti nepokretnosti, istu određuje u skladu sa svojim kriterijumima.**

Porez na prenos apsolutnih prava se plaća u roku od 15 dana od dana prijema Rešenja - odnosno od dana kada Kupac potpiše da mu je poresko rešenje uručeno.