



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 430-01-170/2007-04
12.07.2007. године
Б е о г р а д

На основу члана 21. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, број 79/05),

Министарство финансија даје

О Б Ј А Ш Њ Е Њ Е
у вези ослобођења од плаћања пореза на пренос права својине на стану
при куповини првог стана

Одредбом члана 23. став 1. тачка 1), а у вези са чланом 2. став 1. тачка 1) Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС”, бр. 26/01, 45/02 СУС, 80/02, 80/02 – др. закон, 135/04 и 61/07 – у даљем тексту: Закон) прописано је да се порез на пренос апсолутних права плаћа код преноса уз накнаду права својине на непокретности.

Непокретностима се, у смислу Закона, сматрају: земљиште, стамбене и пословне зграде, станови, пословне просторије, гараже, зграде и просторије за одмор и рекреацију и други грађевински објекти, односно њихови делови (члан 2. став 2. Закона).

Преносом уз накнаду, у смислу Закона, не сматра се пренос апсолутног права на који се плаћа порез на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност (члан 24а Закона).

С тим у вези, порез на пренос апсолутних права плаћа се на пренос права својине на стану, односно породичној стамбеној згради, односно својинском уделу на стану или породичној стамбеној згради (у даљем тексту: стан) по уговору о купопродаји на који се не плаћа порез на додату вредност, осим у случајевима за које је Законом прописано право на пореско ослобођење.

Ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права код преноса права својине на стану физичком лицу које купује први стан, уведено је Законом о изменама и допунама Закона о порезима на имовину, који је објављен у “Службеном гласнику РС”, бр. 61/07 од 30. јуна 2007. године, а ступио је на снагу осмог дана од дана објављивања тј. 8. јула 2007. године.

С тим у вези, према одредби члана 31а Закона, порез на пренос апсолутних права не плаћа се на пренос права својине на стану или породичној стамбеној згради, односно својинском уделу на стану или породичној стамбеној згради (у даљем тексту: стан) физичком лицу које купује први стан (у даљем тексту: купац првог стана), за површину која за купца првог стана износи до 40 м² и за чланове његовог породичног домаћинства који од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о купопродаји на основу кога купац стиче први стан, нису имали у својини, односно сусвојини стан на територији Републике Србије до 15 м² по сваком члану (у даљем тексту: одговарајући стан), под условом да:

1) је купац првог стана пунолетни држављанин Републике Србије, са пребивалиштем на територији Републике Србије;

2) купац првог стана од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о купопродаји на основу кога купац стиче први стан, није имао у својини, односно сусвојини стан на територији Републике Србије.

Породичним домаћинством купца првог стана, у смислу става 1. тог члана, 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.

Према одредби члана 31б став 1. Закона, право на пореско ослобођење у складу са одредбама члана 31а Закона нема обвезник који право својине на стану преноси:

1) лицу на основу чије прве куповине стана је једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, или на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права у складу са одредбама овог става и члана 31а Закона;

2) члану породичног домаћинства купца првог стана за кога је једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, или на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права у складу са одредбама овог става и члана 31а Закона.

Напомињемо да се право на пореско ослобођење може се остварити **само на основу уговора о купопродаји првог стана овереног после 8. јула 2007. године** (члан 27. Закона о изменама и допунама Закона).

Дакле, **првим станом**, у смислу одредбе члана 31а Закона, **сматра се стан, односно породична стамбена зграда, односно својински удео на стану, као и својински удео на породичној стамбеној згради.**

Право на ослобођење од пореза на пренос апсолутних права може остварити лице које право својине на стану преноси уговором о купопродаји физичком лицу које **купује први стан (купац првог стана) и испуњава прописане услове**, и то:

- **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.
- **за члана породичног домаћинства купца првог стана за кога се остварује право на пореско ослобођење:**
 - да је члан породичног домаћинства купца првог стана, у смислу одредбе члана 31а став 2. Закона (купчев супружник, купчева деца, купчеви усвојеници, деца купчевог супружника, усвојеници купчевог супружника, купчеви родитељи, купчеви усвојитељи, родитељи купчевог супружника, усвојитељи купчевог супружника, и са купцем првог стана је у заједници живота, привређивања и трошења прихода и има исто пребивалиште као купац),
 - да од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о купопродаји којим купац стиче први стан није имао у својини, односно сусвојини стан на територији Републике Србије,
 - да има исто пребивалиште као купац првог стана.

Право на пореско ослобођење од пореза на пренос апсолутних права може остварити само обвезник који право својине на стану преноси **купцу на основу чије прве куповине стана није једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност, у складу са законом којим се уређује порез на додату вредност, или на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права, у складу са Законом, нити је то право остварено за члана породичног домаћинства купца првог стана за кога се остварује право на пореско ослобођење.**

Обим права на пореско ослобођење ограничен је на куповину одговарајућег стана за површину стана која за купца првог стана износи до 40м² и за сваког члана његовог породичног домаћинства (у смислу чл. 31а став 2. и 31б Закона) још до 15м². Ако је површина стана који купује купац првог стана (који испуњава прописане услове) већа од површине одговарајућег стана, порез се плаћа на пренос права својине на разлику површине купљеног и површине одговарајућег стана.

Према одредби члана 36. ст 1. и 2. Закона, обвезник пореза на пренос апсолутних права дужан је да поднесе пореску пријаву, са тачним подацима, у року од 10 дана од дана настанка пореске обавезе у смислу члана 29. ст. 1. до 5. Закона, са одговарајућом документацијом потребном за утврђивање пореске обавезе, осим у случају из члана 39а Закона. Обвезник пореза на пренос апсолутних права, за сврху остваривања права на пореско ослобођење из члана 31а Закона, уз документацију из става 1. овог члана, подноси и оверену изјаву купца да купује први стан за себе, односно за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства, као и друге доказе из којих произлази да су испуњени услови за ослобођење по том основу које му је пружио купац првог стана.

Купац првог стана **изјаву да купује први стан за себе, односно за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства, даје на Обрасцу ИКПС – ППАП – Изјава купца првог стана да купује први стан за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства, који је одштампан уз Правилник о садржини и обрасцу изјаве купца стана да купује први стан за себе, односно за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства („Службени гласник РС”, број 63/07).**

Сходно одредби члана 25. став 1. Закона, на пренос права својине на стану по основу уговора о купопродаји обвезник пореза на пренос апсолутних права је продавац.

То значи да је **продавац који право својине на стану преноси купцу првог стана, за сврху остваривања права на пореско ослобођење, дужан да пореском органу надлежном према месту где се стан који продаје купцу првог стана налази, поднесе:**

- 1) пореску пријаву на Обрасцу ППИ – 4 – Пореска пријава за утврђивање пореза на пренос апсолутних права,**
- 2) оверену изјаву купца првог стана да купује први стан за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства на Обрасцу ИКПС – ППАП,**
- 3) оригинал или оверену копију уговора о купопродаји стана,**
- 4) ако купац први стан купује само за себе – продавац поред пореске пријаве и докумената из тач. 1) до 3) подноси и доказе из којих произилази да тај купац испуњава прописане услове из члана 31а и 31б став 1. Закона:**
 - извод из матичне књиге рођених за купца првог стана,
 - уверење о држављанству купца првог стана,
 - доказ о пребивалишту купца првог стана (оверена фотокопија личне карте или потврда о пребивалишту);
- 5) ако купац први стан купује за себе и за одређене чланове његовог породичног домаћинства – продавац поред пореске пријаве и докумената из тач. 1) до 3) подноси и доказе из којих произилази да су испуњени прописани услови за ослобођење од пореза на пренос апсолутних права по основу продаје стана купцу првог стана:**
 - извод из матичне књиге рођених за купца првог стана,
 - уверење о држављанству купца првог стана,
 - доказ о пребивалишту купца првог стана (оверена фотокопија личне карте или потврда о пребивалишту);
 - доказ којим се потврђује да је физичко лице за кога се остварује право на пореско ослобођење члан породичног домаћинства купца првог стана, у смислу одредбе члана 31 став 2. Закона (нпр. извод из матичне књиге венчаних - ако се право на пореско ослобођење остварује и за купчевог супружника, извод из матичне књиге рођених за купчево дете или дете купчевог супружника – ако се право на пореско ослобођење остварује и за та лица...),
 - 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).

Надлежни порески орган, на основу утврђеног чињеничног стања, решењем утврђује пореску обавезу, односно право на пореско ослобођење.

Прилог: Образац ИКПС – ППАП – Изјава
купца првог стана да купује први стан за себе
и одређене чланове његовог породичног домаћинства

МИНИСТАР

др Мирко Цветковић