

ОПШТИНА ФОЧА

**ИНФОРМАЦИЈА
О НАПЛАТИ ПОРЕЗА НА НЕПОКРЕТНОСТИ
НА ПОДРУЧЈУ ОПШТИНЕ ФОЧА
У 2024. ГОДИНИ**

Фоча, април 2025. године

Предлагач: Начелник општине
Обрађивач: Одјељење за финансије

ПРАВНИ ОСНОВ И ВАЖЕЋИ ПРОПИСИ

Законом о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“ број 91/15) уређено је опорезивање непокретности у Републици Српској, те начини 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, одлуке о висини вриједности непокретности по зонама и стопе пореза на непокретности на својој територији.

Општина Фоча је Одлуком о висини стопе пореза на непокретности на територији Општине Фоча за 2024. годину утврдила износе стопа непокретности, па је тако утврђена стопа пореза на непокретност од 0,12% од процијењене вриједности непокретности, односно 0.10% од процијењене вриједности непокретности у којој се обавља производна дјелатност („Службени гласник Општине Фоча“ број 02/24).

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, 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 непокретности, пореском броју непокретности, њеној адреси, адреси власника и корисника, карактеристикама и вриједности непокретности и другим подацима који могу бити од значаја за непокретност.

Пријава обвезника, евиденције о уплатама и дуговањима обвезника, као и наплату овог пореза врши Пореска управа. Пореска управа годишње рачуне доставља обвезницима путем поште и електронски 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 обавезе у року и на начин утврђен Законом о порезу на непокретности, 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 поменутиим Законом). Одлуком о висини вриједности непокретности на територији општине Фоча за 2024. годину („Службени гласник Општине Фоча“ број 02/24) утврђене су вриједности непокретности на територији општине Фоча.

Тачкама VI и VIII ове одлуке утврђене су вриједности некретнина у градским и ванградским зонама по 1м² изражене у конвертебилним маркама. Износи нису мијењани у односу на 2023. и 2022. годину.

Градске зоне:

Р.Б.	Опис	I екстра зона	I зона	II зона	III зона	IV зона
1.	Стан	1.300	1.200	1.100	900	800
2.	Кућа	1.200	1.100	1.000	800	700
3.	Пословни простор	1.600	1.500	1.200	1.000	800
4.	Индустријски објекат	550	500	450	380	300
5.	Остали објекти	750	600	550	450	350
6.	Грађевинско земљиште	100	90	70	50	10
7.	Пољопривредно земљиште	15	12	7	2	1.5
8.	Шумско земљиште	20	15	5	2.5	1.5
9.	Индустријско земљиште	25	20	10	6	4
10.	Остало земљиште	12	10	6	1.5	1

Ванградске зоне:

Р.Б.	Опис	I в/г зона	II в/г зона	III в/г зона
1.	Стамбени простор	700	600	500
2.	Кућа	550	500	400
3.	Пословни простор	700	650	600
4.	Индустријски објекат	250	200	150
5.	Остали објекти	300	250	200
6.	Грађевинско земљиште	7	6	5
7.	Пољопривредно земљиште	0.9	0.7	0.5
8.	Шумско земљиште	1	0.9	0.7
9.	Индустријско земљиште	1.5	1.3	1.1
10.	Остало земљиште	0.7	0.5	0.3

ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА

У табели испод приказан је укупан број непокретности у Општини Фоча уписаних у фискални регистар непокретности на дан 31.12.2024. године:

Врста употребе	Укупан број непокретности	Укупна површина	Укупна процењена вриједност	Укупно умањење пореске основице по основу чланова (ЗУПО)	Укупно ослобођење пореске основице (ЗОПН)	Укупна ослобођења по ЗУПО и ЗОПН
Земљиште - Урбано земљиште у граду	2346	998,891	55,623,361.65	20,142,383.23	6,188,287.33	26,330,670.56
Земљиште- Остало привредно или индустријско земљиште које не спада у урбано земљиште	438	9,881,955	12,923,820.10	25,047.85	8,864,651.01	8,889,698.86
Земљиште - Шума	12354	910,172,593	434,391,041.16	0.00	383,945,332.13	383,945,332.13
Земљиште - Рударство, укључујући површинске копове, каменолом, вађење руде	49	552,899	1,412,062.03	0.00	0.00	0.00
Земљиште - Сјеча шуме	29	201,136	44,870.86	0.00	0.00	0.00
Земљиште - Крупна пољопривреда (обрадиво, са усјевима, оранице итд.)	104	719,376	345,408.92	0.00	119,241.07	119,241.07
Земљиште - Ситна пољопривреда (фарме, сточарство, пашњаци, испаша)	6018	108,694,793	38,602,245.81	0.00	35,499,038.73	35,499,038.73
Земљиште - Ситна пољопривреда (обрадиво, са усјевима, оранице, жетва итд)	14676	127,073,211	41,755,090.27	0.00	35,341,765.30	35,341,765.30
Земљиште - Крупна пољопривреда (фарме, сточарство, пашњаци, испаша)	156	1,417,004	707,613.97	0.00	545,924.11	545,924.11
Земљиште - Не користи се	15075	178,827,975	16,604,588.74	0.00	65,273.69	65,273.69
Земљиште - Остало	7781	22,481,407	7,598,365.41	474,711.68	1,241,845.91	1,716,557.59
Земљиште - Непозната врста употребе	46	248,769	0.00	0.00	0.00	0.00
Објекат - Становање (одвојена кућа)	4711	305,286	74,855,746.32	42,691,147.60	12,324.78	42,703,472.38
Објекат - Становање (спојена кућа)	469	34,547	10,885,370.67	7,626,413.39	0.00	7,626,413.39
Објекат - Становање (стан, јединица у згради)	3079	159,635	117,209,917.97	90,963,472.94	613,674.87	91,577,147.81
Објекат - Становање (стамбене зграде)	21	2,511	1,633,937.44	458,747.47	0.00	458,747.47

Објекат - Становање (остало)	201	10,024	1,891,490.06	179,763.05	270,432.50	450,195.55
Објекат- Гаража	188	6,025	986,059.63	0.00	7,106.56	7,106.56
Објекат - Помоћна зграда (осим гараже)	217	18,674	1,712,137.30	0.00	13,520.47	13,520.47
Објекат - Канцеларијски простор, укључује канцеларије државних органа	83	12,690	9,864,013.53	0.00	2,805,175.00	2,805,175.00
Објекат - Пословна/привредна (продавнице, кафићи, ресторани итд.)	293	26,801	21,761,386.55	0.00	454,065.37	454,065.37
Објекат - Пословна/привредна (радионице)	66	34,539	18,309,261.08	0.00	0.00	0.00
Објекат - Пословна/привредна (остало или мјешовито)	131	28,509	15,620,330.75	0.00	3,017,981.08	3,017,981.08
Објекат - Комбиновано, привредно и стамбено	16	2,826	1,416,884.08	0.00	0.00	0.00
Објекат - Пољопривреда активност	16	5,424	1,691,475.15	0.00	1,666,544.01	1,666,544.01
Објекат - Рударство	1	480	73,449.60	0.00	0.00	0.00
Објекат- Изградња (везано за грађевинство)	1	50	1,770.00	0.00	0.00	0.00
Објекат - Предузетништво, индустријска, чврсти отпад	5	12,980	1,522,293.28	0.00	0.00	0.00
Објекат - Комуналије (вода, канализација, струја итд.)	4	184	18,826.75	0.00	0.00	0.00
Објекат - Бензиска пумпа	5	533	726,395.53	0.00	0.00	0.00
Објекат - Путовање или кретање (паркинг, депо итд.)	1	38	6,421.62	0.00	0.00	0.00
Објекат - Везано за складиштење (складиште итд.)	33	9,855	1,682,079.73	0.00	1,043,185.88	1,043,185.88
Објекат - Хотел	4	7,370	6,366,360.97	0.00	991,506.04	991,506.04
Објекат - Школе, библиотеке итд.	6	11,892	8,209,464.35	0.00	8,209,464.35	8,209,464.35
Објекат - Везано за здравстврну заштиту	14	18,026	11,213,911.19	0.00	11,139,575.88	11,139,575.88
Објекат - Хитне службе, јавна безбједност итд.	1	100	18,330.00	0.00	0.00	0.00
Објекат - Везано за одмор/рекреацију	181	11,487	4,139,745.63	0.00	1,333,867.34	1,333,867.34

Објекат - Масовна окупљања људи	2	142	63,793.92	0.00	0.00	0.00
Објекат - Остало	579	71,238	6,291,111.69	0.00	4,305,563.73	4,305,563.73
Објекат - Непозната врста употребе	254	12,326	0.00	0.00	0.00	0.00
Објекат - Гаража	508	13,180	1,233,400.69	0.00	0.00	0.00
Објекат - Стаја/штала	803	34,607	497,048.66	0.00	225,987.05	225,987.05
Објекат - Амбар/спремник	267	6,636	141,568.04	0.00	37,279.38	37,279.38
Објекат - Остало	342	13,282	2,157,683.24	0.00	1,763,000.00	1,763,000.00
Укупно:	71574	1,362,141,905	932,210,134.34	162,561,687.21	509,721,613.57	672,283,300.78

Из табеле је видљиво да укупна процијењена вриједност свих непокретности на територији Општине Фоча износи 932,210,134.34 КМ. Приликом утврђивања пореских износа, за основицу је овај износ умањен за умањења и ослобођења по основу Захтјева за умањење пореске основице и Закона о порезу на непокретност која износе 672,283,300.78 КМ што чини 72,12 % од укупне вриједности свих непокретности. Тако да основица за утврђивање пореза на непокретност износи 259,926,833.56 КМ.

ПОТРАЖИВАЊА И НАПЛАТА ПОТРАЖИВАЊА

Податке о потраживањима Општине Фоча за порез на непокретности преузели смо из електронског Извјештаја Пореске управе, из јединствене евиденције о пријављеним и уплаћеним порезима за обрачунски период 01.01. - 31.12.2024. године.

Према информацијама из Пореске управе, достављање пореских рачуна као и претходних године представља велики проблем Пореској управи, јер велики број обвезника не живи на територији Општине Фоча, адресе се стално мијењају, за преминуле обвезнике споро се долази до података о насљедницима итд.

Други, можда и значајнији, 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. Ово је проблем који Пореска управа не може сама ријешити већ је потребно системско рјешење проблема на нивоу Републике али и помоћ локалних самоуправа.

Стање потраживања и наплата потраживања за 2024. годину су исказани на следећи начин:

Стање потраживања по основу пореза на непокретност на дан 01.01.2024.године

Укупна потраживања по основу пореза на непокретност на почетку 2024. године су износила 332.559,68 КМ. Овај износ обухвата редовна и сумњива и спорна потраживања из

ранијег периода, а која нису наплаћена до 01.01.2024. године. Овдје је важно поменути да се у 2024. годину ушло и са преплатом пореза на непокретност у износу од 52.553,89 КМ. Преплата се односе на физичка и правна лица која су уплатила порез на непокретност и за будуће периоде, уплате за које Пореска управа не може да утврди на кога се односе и разне грешке у уплатама (погрешан ЈМБГ, погрешна врста прихода и сл).

У структури почетног стања укупних потраживања пореза на непокретности (332.559,68 КМ) дио од 73.224,41 КМ односи се на редовна (доспјела) потраживања а дио од 259.335,27 КМ односи се на сумњива и спорна потраживања.

Настала потраживања по основу пореза на непокретност у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

У току 2024. године евидентирано је 323.618,07 КМ нових потраживања по основу пореза на непокретности.

Отпис потраживања у току 2024. године износио је 26.728,48 КМ.

Наплаћена потраживања по основу пореза на непокретности у 2024. години

На основу пореза на непокретности Општина Фоча је у 2024. години наплатила укупно 328.464,98 КМ.

Приходи по основу овог пореза су приказани у Извршењу буџета Општине Фоча на позицији пореза на имовину која поред пореза на непокретности (врста прихода: 714112) обухвата и порез на имовину (врста прихода: 714111). Цијели овај приход, иако се наплаћује путем Пореске управе, припада општини Фоча.

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 износ, неисправан ЈИБ или ЈМБГ. Чест је случај да физичко лице које уплаћује порез на непокретност уиме неког од својих чланова породице унесе свој ЈМБГ а не ЈМБГ обвезника пореза на непокретност. Ово је често последица неразумијевања физичких и правних начина на који се уплаћују ове врсте пореза, па се грешке дешавају, иако банке које примају уплате путем шалтера максимално покушавају да помогну и уплатиоцима и Пореској управи Републике Српске.

Стање потраживања по основу пореза на непокретности на дан 31.12.2024. године

Општина Фоча је по Записнику пореске управе на крају године евидентирала сва пореска потраживања, по свим основама међу којима су и потраживања по основу пореза за непокретности. У табели испод исказана су потраживања општине Фоча по овој врсти пореза на дан 31.12.2024. године.

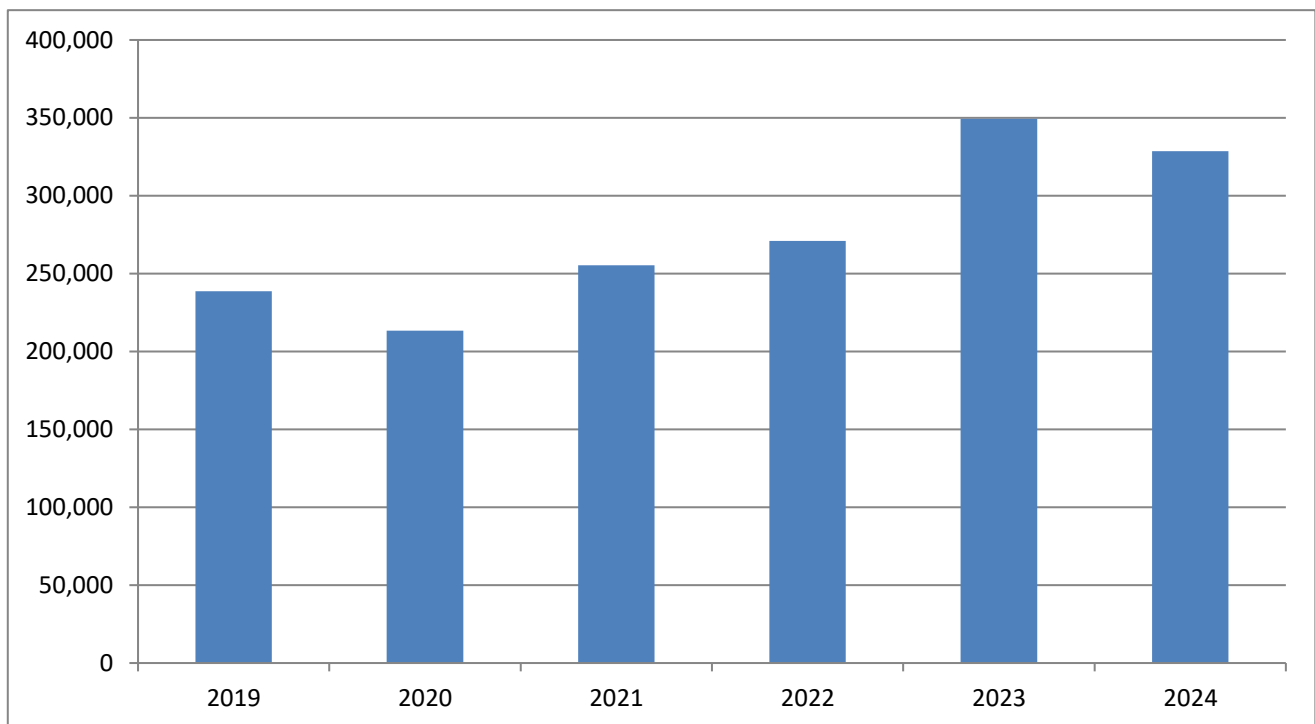
Укупно стање ненаплаћених потраживања	Преплата на крају обрачунског периода	Редовна потраживања (неспорна)	Сумњива и спорна потраживања на крају периода
---------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	---

332.559,68	52.533,89	73.224,41	259.335,27
------------	-----------	-----------	------------

Одогођених пореских потраживања по основу пореза на непокретност на дан 31.12.2024. године није било.

ПРЕГЛЕД НАПЛАТЕ ПОРЕЗА НА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ГОДИНАМА

На графикону испод приказан је износ наплаћених пореза на непокретности по годинама:



Иако Пореска управа улаже максималне напоре да наплати ове порезе, треба истаћи да постоји проблем са базама података на основу којих се врши издавање рјешења о наплати пореза за непокретности, тј. да све непокретности на подручју Општине Фоча нису обухваћене, те да би се требало пронаћи системско рјешење за ове проблеме на нивоу Републике Српске.

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ФИНАНСИЈЕ