

EKONOMSKI EFEKTI POREZA NA NEPOKRETNOST

ECONOMIC EFFECTS REAL ESTATE TAX

Milan Tadić

Ministarstvo finansija Republike Srpske, Poreska uprava Doboj, Bosna i Hercegovina
Ministry of Finance of the Republic of Srpska, Tax Administration Doboj, Bosnia and Herzegovina

Pregledni članak

DOI 1515/eoik-2015-0021, UDK 336.226.2:349.444

Review paper

REZIME

Porez na nepokretnosti najčešće je fiskalni instrument kojim se vrši oporezivanje imovine. Kada je riječ o nepokretnoj imovini odnosno nepokretnostima taj pojam obuhvata: stano-ve, kuće, zemljište, vikendice, višak stam- benog prostora i drugo. Porez na nepokretnosti kao fiskalni oblik tereti vlasništvo ili korište- nje određenog oblika nepokretnosti, a prihod od ovog poreza ubire se na području gdje se nepokretnost nalazi bez obzira na mjesto pre- bivališta njenog vlasnika. Poresku osnovicu za obračun ovog poreza najčešće čini tržišna, procijenjena ili rentna vrijednost određene nepokretnosti. Ovaj poreski oblik u Republici Srpskoj se primjenjuje od 1.1.2012. godine, a njegovim uvođenjem zamijenjen je dotadašnji porez na imovinu. Razlike između dva nave- dena koncepta oporezivanja su mnogobrojne i značajne. Među važnijim su: predmet opore- zivanja po novom konceptu su nepokretnosti umjesto prava, poreski obveznik je svaki vla- snik nepokretnosti umjesto imaoca prava na nepokretnosti, osnovica za obračun poreza je tržišna vrijednost nepokretnosti kojom je zami- jenjeno plaćanje poreza po kvadratnom metru korisne površine, stopu poreza na nepokretno- sti utvrđuje lokalna samouprava koja ne može biti niža od 0,05% procijenjene vrijednosti ne- pokretnosti niti viša od 0,5% procijenjene vri- jednosti nepokretnosti. Posljednjom izmjenom, tj. novim zakonom o porezu na nepokretnosti od 5.11.2015. godine utvrđuje se poreska sto- pa do 20%. Činjenica da lokalne samouprave svaka za sebe određuje stopu poreza na nepo- kretnosti čiji je raspon od najviše do najniže stope višestruk, čini ovaj porez progresivnim.

SUMMARY

The real estate tax is usually a fiscal in- strument which performs the property tax. When it comes to real property or immovable this term include: apartments, houses, land, cottages, excess housing landscape and more. The real estate tax as a form of the fiscal char- ges ownership or use of certain forms of real estate, and the revenue from this tax is levied on the area where the property is located re- gardless of the place of residence of its owner. The tax base for the calculation of this tax usually consists of the market, estimated or annuity value of certain real estate. This form of taxation in the Republic of Serbian applies from 1.1.2012. , and its introduction has been replaced by former property taxes. The diffe- rences between the two concepts mentioned taxes are numerous and significant. Among the more important are: subject to taxation under the new concept of the real estate rat- her than law, a taxpayer is any property owner rather than the holder of rights to immova- ble property tax base is the market value of real estate which is replaced by the payment of taxes per square meter of usable area, the rate of property tax is determined local go- vernment, which can not be lower than 0.05% of the estimated value of the real estate nor higher than 0.5% of the appraised value of real estate. The last change, ie. The new law on Property Tax from 5.11.2015. was determi- ned by the tax rate to 20%. The fact that local governments each of them determines the tax rate on real estate which range from high to low rates of multiple, makes this tax is progre- ssive. Progression is particularly expressed

Progresija je naročito izražena u razlici primjenjenih poreskih stopa razvijenih i nerazvijenih opština, gdje imamo slučaj da manje razvijene podnose veći poreski teret što dovodi do negativnih ekonomskih efekata. Međutim, porez na nepokretnosti ima i svoje ekonomske i socijalne osobine koje je potrebno uskladiti sa ciljevima poreske politike. To znači da porez na nepokretnosti treba posmatrati sa stanovišta cjelokupnog poreskog sistema, a ne sa stanovišta individualnog poreskog oblika.

Ključne riječi: porez na nepokretnost, prihod, progresija poreskih stopa, razvijene i nerazvijene opštine.

in the distinction applied tax rates of developed and undeveloped municipalities, where we have a case that less developed tolerate a higher tax burden, which leads to negative economic effects. However, real estate tax has its own economic and social characteristics which must be aligned with the objectives of tax policy. This means that the real estate tax should be considered from the standpoint of the entire tax system and not from the standpoint of individual income tax forms.

Keywords: real estate taxes, income tax rate of progression, developed and underdeveloped municipalities.

EFEKTI OPOREZIVANJA

Savremena finansijska teorija poklanja dosta pažnje izučavanjima vezanim za različite efekte poreza. Naime, plaćanjem poreza smanjuje se ekonomska snaga poreskog dužnika, a može doći i do promjene njegovog društvenog statusa. Normalno je da na takva dijelovanja plaćanja poreza poreski dužnici reaguju (Janjušević, 2015).

Mjere poreske politike mogu u principu da proizvedu dvije vrste efekata: mikroekonomске i makroekonomske. O mikroekonomskim efektima govorimo kada mjere poreske politike dovode do promjena ekonomskih i drugih postupaka fizičkog ili pravnog lica. Ako mjere poreske politike utiču na remećenje i ponovno uspostavljanje ravnoteže na tržištu na nivo, strukturu i rast društvenog proizvoda i nacionalnog bogatstva, onda je riječ o makroekonomskim efektima oporezivanja.

Efekti oporezivanja se manifestuju u evaziji i u prevaljivanju poreza (Bojić, 2010, str. 10).

Radnje i mjere koje preduzima poreski dužnik da smanji, ili u potpunosti izbjegne obavezu plaćanja poreza, nazivaju se evazijom (izbjegavanjem) plaćanja poreza. Evazija poreza može da bude dvojaka: zakonita (dopuštena i dozvoljena) i nezakonita (nedopuštena) (Šehović, 2016, str. 13).

O zakonitoj evaziji je riječ kada poreski dužnik preduzima mjere i radnje da svoju porešku obavezu, u cijelini ili djelimično, umanja, a da pri tome ne povrijeđuje pozitivne zakon-

TAX EFFECTS

Modern financial theory pays a lot of attention for different studies of related tax effects. The tax payment reduces the economic power of the taxpayer, and it may change his social status. It is normal to such action of the tax payment tax debtors react (Janjušević, 2015).

Tax policy measures can, in principle, to produce two types of effects: microeconomic and macroeconomic. About microeconomic effects when we talk of measures of tax policy lead to changes in economic and other methods of physical or legal person. If tax policy measures affecting scrambling and restoring the balance of the market at the level, structure and growth of GDP and national wealth, then it comes to macroeconomic effects of tax.

The effects of taxation are manifested in Asia and the tax incidence (Bojić, 2010, p.10).

The actions and measures undertaken by the tax debtor to reduce or completely avoid the obligation to pay taxes, called evasion (avoiding) taxes. Tax evasion may be two-fold: lawful (permissible and allowed) and illegal (illicit) (Šehović, 2016, p. 13).

O lawful evasion when it comes to tax debtor undertakes measures and actions to its tax commitment, in whole or in part, reduce, and thereby not affect existing laws

ske propise, ne dolazi u sukob sa zakonom. Postoje dva oblika zakonite poreske evazije: (1) legiti-mno minimizovanje poreza tako što se smanjuje potrošnja, ili se od nje odustaje, supstituise-nje oštrije oporezovanih proizvoda i usluga onima koji su blaže oporezovani, davanja dijela prihoda u humanitarne svrhe, promjena mjesta boravka i slično, i (2) moralno, odnosno društveno neprihvatljivo minimizovanje poreske obaveze, kada poreski dužnik nastoji da poreski teret umanja u odnosu na namjere zakonodavca tako što koristi pravne praznine u zakonu, ili sačinjava neprihvatljive artificijelne poresko-pravne konstrukcije.

Legitimno minimizovanje poreza u potpunosti je prihvatljivo, dok u drugom slučaju državni organi reaguju izmjenama i dopunama zakonskih propisa, eliminisanjem pravnih praznina, odnosno onemogućavanjem pravljenja artificijelnih poresko-pravnih konstrukcija. Dobar primjer zakonite i legitimne poreske evazije predstavlja grupno oporezivanje u sistemu poreza na dobit preduzeća, dok utanjena kapitalizacija, takođe u sistemu poreza na dobit preduzeća, može da predstavlja primjer zakonite ali moralno (društveno) neprihvatljive poreske evazije.

Kada poreski dužnik izbjegava plaćanje poreza povređujući pozitivne zakonske propise, riječ je o nezakonitoj evaziji. Nezakonita poreska evazija postoji kada poreski dužnik pred-uzima postupke koji su usmjereni na izbjegavanje plaćanja poreza, a kojima se krši zakon. U ovom slučaju poreski dužnik čini prekršaje (ili krivično djelo) da bi umanjio ili izbjegao svoju poresku obavezu. U pitanju su slijedeći, prilično brojni, postupci: neplaćanje poreza, u cijelini ili djelimično, nepodnošenje poreske prijave, unošenje i davanje netačnih i nepotpunih podataka, prijavljivanje većih rashoda i odbitnih stavki i drugo.

U zavisnosti od toga koja se vrsta poreza izbjegava, razlikuje se nezakonita evazija koja se odnosi na izbjegavanje neposrednih poreza i koja se naziva defraudacijom i nezakonita evazija koja se odnosi na izbjegavanje posrednih poreza i koja se naziva kontrabandom (švercom, krijumčarenjem).¹

¹ O ovim efektima se u Ekonomiji oporezivanja i poreskom pravu govori kao o efektima supstitucije (tzv. signalna dejstva poreza).

and regulations does not come into conflict with the law. There are two forms of legal tax evasion: (1) a legitimate minimize taxes by reducing spending, or it will be abandoned, sharper substitution of taxable goods and services to those who have milder taxed, giving part of the income to charity, change of residence and the like, and (2) morally or socially unacceptable minimize tax liability, when tax debtor seeks to reduce the tax burden in relation to the intention of the legislator by using legal loopholes in the law or constitutes an unacceptable tax artificial legal constructions.

Legitimate tax minimization is fully acceptably, while in the other case the national authorities react Amendments to the legislation by eliminating legal gaps or disabling of making artificial tax of legal structures. A good example of a lawful and legitimate tax evasion represents a group taxation system in the corporate income tax, while thinned capitalization, also in the system of corporate income tax, can be an example of a legal or moral (social) unacceptable tax evasion.

When the tax debtor avoids paying taxes violating existing laws and regulations, it is the illegal evasion. Illegal tax evasion exists when the tax debtor undertakes actions aimed at tax evasion, which is a violation of the law. In this case the borrower makes tax offenses (or offense) in order to minimize or avoid their tax commitment. At issue are the following, fairly numerous methods: tax evasion, fully or partly, failure to submit tax returns, taking in and giving false and incomplete data, reporting higher expenses and deductibles, etc.

Depending on which type of tax avoided, differs illegal evasion relating to the avoidance of direct taxes and called the unlawful evasion relating to the avoidance of indirect taxes and called the contraband (smuggling).¹

¹ These effects are the economics of taxation and tax law referred to as the substitution effects (ie. The signal facts of tax).

U okviru zakonite poreske evazije, u onom dijelu u kome granica između legitimnih i neprihvatljivih postupaka usmjerenih ka minimizaciji poreske obaveze nije lako uočljiva, postoji prostor u kome se mogu ostvariti značajne poreske uštede primjenom organizacijom poslovanja preduzeća odnosno privatnih poslova. Riječ je o svojevrsnom međunarodnom poreskom planiranju.

U savremenom svijetu se poreske uštede mogu ostvariti na međunarodnom planu. Naime, u mnogim državama su porezi niži ili ih nema, poreske i druge procedure, bitne za poslovanje, su jednostavnije, uz zaštitu finansijske privatnosti. Navedene činjenice ohrabruju investitore (i fizička lica) jer su im uštede na ime poreza velike. Takve države (ili mjesta) se nazivaju po-reskim rajem (eng. Tax havens).

O prevaljivanju² poreza (cjenovni efekat oporezivanja) se radi onda kada je osoba pore-skog obveznika različita od osobe koja stvarno snosi teret poreza. Poreski obveznik na okolnost da mu se porezima umanjuje ekonomska snaga reaguje tako što, kroz cijenu proizvoda ili usluga, teret plaćenog poreza prevaljuje na drugo lice koje se javlja u ulozi konačnog poreskog platca, odnosno nosioca poreskog tereta (poreskog destinatar). Međutim, prevaljivanje poreza može se javiti ne samo zbog nastojanja poreskog obveznika da neželjene efekte plaćanja poreza otkloni od sebe tako što će ih prevaliti na drugoga, već i stoga što je namjera zakonodavca da se prevaljivanje ostvari (Jelačić, 1998, str. 198).

Prevaljivanje je karakteristično za posredne poreze (poreze na promet, carinu, porez na prenos apsolutnih prava i slično). Posredni porezi su načelno prevaljivi porezi, ali kod njih je moguće i da ne dođe do prevaljivanja, što zavisi od elastičnosti tražnje i elastičnosti ponude proizvoda i usluga koji su oporezovani. Prevajivanje poreza zavisi i od činjenice da li na tržištu postoje neki oblici monopolskog ponašanja. U situaciji postojanja monopola prevajivanje je manje moguće i obrnuto. Inače, postoje neki porezi

In the context of legal tax evasion, in the part in which the boundaries between legitimate and unacceptable practices aimed at minimizing tax liabilities is not easily visible, there is a space in which they can realize significant tax savings, appropriate organization of business operations and private Affairs. It is a kind of international tax planning.

In the modern world, the tax savings can be achieved at the international level. In fact, in many countries, taxes are lower or no, tax and other procedures, essential for business, the simpler, the protection of financial privacy. These facts are encouraging investors (and individuals) because their savings in taxes high. These countries (or places) are called tax paradise (eng. Tax havens).

O tax incidence² (price effect of taxation) is done when a person is the taxpayer's different from the person who actually bears the tax burden. A taxpayer in the fact that his taxes diminish the economic power reacts by, the price of products or services, the burden shifted to the tax paid the other cheek which appears in the role of the permanent tax payer, or the holder of the tax burden (tax destinare). However, the tax incidence can occur not only due to the efforts of the taxpayer to pay taxes undesired effects take away from you so you will be shifted to someone else, but because it is the intention of the legislator to realize shifting (Jelačić, 1998, p. 198).

Shifting is characteristic of indirect taxes (sales tax, customs duty, tax on transfer of absolute rights, etc.). Indirect taxes are generally rolled over taxes, but to them it is possible to avoid shifting, which depends on the elasticity of demand and the elasticity of supply of products and services that are taxed. Shifting taxes depends on whether the market there are some forms of monopolistic behavior. In the situation of the existence of monopolies shifting little as possible, and vice versa. Otherwise, there are some taxes

² Prevajivanje kao efekat oporezivanja naziva se i cjenovnim efektom oporezivanja. Zapravo, fenomen prevajivanja realizuje se preko promjena cijena proizvoda i (ili) faktora proizvodnje, pa otuda i upotreba termina "cjenovni efekti poreza".

² Shifting effect as a tax called the tax effect of price points. In fact, the phenomenon of shifting is realized through changes in prices of goods and (or) the factors of production, and hence the use of the term "Variant price effects of taxes."

koji se po svojoj prirodi ne mogu prevaliti (porez na dohodak, na primjer).

Prevaljivanje je veoma kompleksan fenomen kojim su se mnogi teoretičari bavili. Ono se može posmatrati s raznih stanovišta. Tako se govori o namjeravanom i nenamjeravanom prevaljivanju, o prevaljivanju unaprijed, unazad, ili bočno, o jednostrukom, dvostrukom ili višestrukom prevaljivanju.

Vrste poreza na imovinu

Porez na imovinu dijeli se na dvije kategorije: (1) Porez na imovinu u statici i (2) Porez na imovinu u dinamici.

Imovina u statici može da bude samo osnov za plaćanje poreza i onda se govori o tzv. porezu na imovinu, ali može da bude i izvor i onda se govori o tzv. realnom porezu na imovinu.

Nominalni porez na imovinu je jedan od najstarijih poreza. Naime, dok je u istoriji bilo malo novčanih transakcija, posjedovanje zemlje ili stoke bilo je mnogo lakše oporezivati nego novčane dohotke. Tokom vremena taj porez sve više zamjenjuje porez na dohodak, pa njegovo značenje stalno pada. Ipak, porez na imovinu zadržao se u većem broju zemalja, gdje pretežno čini prihod lokalnih budžeta (Bojić, 2010, str. 22).

To je redovan porez koji se plaća periodično (tromjesečno, na primjer) ali ne iz supstance (imovine), već iz obveznikovih prihoda. U pitanju je neposredan porez jer tereti neto vrijednost imovine iskazanu u novcu, bilo da je u svojini pravnih ili fizičkih lica. Jednu od ključnih karakteristika ovog poreza i uslov redovnog plaćanja jeste niska i po pravilu proporcionalna stopa. Izračunato je da stopi od 1% kod ovog poreza odgovara stopa od 20% kod poreza na dohodak (Stakić i Jezdimirović, 2010, str. 141).

Realni porez na imovinu je, za razliku od nominalnog poreza na imovinu, neredovan porez. Ovaj porez je vanredan porez i uglavnom se javlja u vanrednim situacijama (rat) kada treba obezbijediti izuzetno velika sredstva, pa je stoga

that are by their nature not be shifted (income tax, for example).

Shifting is a very complex phenomenon which many theorists engaged. It can be seen from different viewpoints. So talking about the intended and unintended shifting a about shifting a forward, backward, or sideways on a single, double or multiple shifting.

Kind of property tax

Property tax is divided into two categories: (1) Property tax in statics and (2) Property tax in dynamics.

(1) Assets in the statics can only be the basis for the payment of taxes and then we talk about the so-called property tax, but it can also be a source and then talks about the so-called real property tax.

The nominal property tax is one of the oldest taxes. Namely, while in history was little cash transactions, owning land or livestock it was much easier to tax than cash income. Over time, this tax is increasingly replacing the income tax, but its meaning is constantly falling. However, property taxes are kept in many countries, where the majority makes the income of local budgets (Bojić, 2010, p. 22).

This is a regular tax payable periodically (quarterly, for example) but not of substance (assets), but from a taxpayer's income. It is a direct tax since it is charged with the net asset value expressed in money, whether it is owned by legal entities or individuals. One of the key features of this tax and the requirement of regular payments is low and generally proportional rate. It is calculated that the rate of 1% for this tax corresponds to a rate of 20% in income tax (Stakić and Jezdimirović, 2010, p. 141).

Real property tax is, as opposed to nominal property tax, irregular tax. This tax is an extraordinary tax and mainly occurs in extraordinary circumstances (war) when you need to provide large amounts, so it

karakteristika ovog poreza njegova visoka, po pravilu, progresivna stopa (od 10 do 65%, a ponekad od 10-100%). Kod realnih poreza izvor plaćanja je sama imovina (supstanca), odnosno njen dio. I nominalni porez se može javiti kao realni porez na imovinu. Porez na neobrađeno zemljište, na primjer, može postati realni porez ukoliko ga vlasnik ne obrađuje i mora prodati njegov dio da bi platio porez (Ibidem).

Porez na imovinu u dinamici pogađaju imovinu u situaciji njenog pravno-ekonomskog saobraćaja, odnosno prometa (objekat im je transfer imovine sa ili bez naknade). Prema klasifikaciji OECD i GFS klasifikaciji MMF-a, obuhvataju:

a) porez na prenos imovine uz naknadu (tj. porez na finansijske i kapitalne transakcije), uz koje pre svega spada porez na prenos apsolutnih prava na nepokretnostima i hartijama od vrijednosti, kao i prava intelektualne svojine (Ibidem). Za razliku od poreza na imovinu u statici, koji je direktan i neprevaljiv, porez na prenos imovine s naknadom, kao i onaj bez naknade, indirektan je i prevaljiv (na kupca imovine). Opravdanost postojanja ovog poreza objašnjava se brojnim argumentima teorijske i praktične prirode. Prvo, obe ugovorne strane prenosom imovine, svaka za sebe, ostvaruju određenu materijalnu korist koja uvećava njihovo bogatstvo i to treba oporezovati. Po pravilu, ovaj poreski oblik je fiskalno izdašan, a osim toga prouzrokuje i čitav niz dopunskih prihoda budući da podrazumijeva brojne pravne radnje koje se ostvaruju uz plaćanje određenih naknada (taksa i slično). Osnovicu prijavljuje obveznik (a to mogu da budu i jedan i drugi saugovarač), ali je provjerava i utvrđuje nadležni poreski organ (Sojanović i Raičević, 2013, str. 151).

b) porez na prenos imovine bez naknade, gdje spadaju porez na nasleđe i porez na poklon. Ovde je riječ o dva slična poreska oblika: porezu na nasljeđe (rjeđe porez na ostavinu) i porezu na poklon. Porez na nasljeđe je jedan od najstarijih poreskih oblika uopšte. Međutim, postoje brojne kontroverze gdje i kako ovaj poreski oblik klasifikovati. Ne upuštajući se u detalje i ne navodeći brojne argumente, preovlađuje stav da je ovo neposredan porez

is characteristic of its high taxes, as a rule, progressive rates (from 10 to 65%, sometimes 10-100%). In the real source of tax payment itself assets (substance), or part of it. I nominal tax may appear as real property taxes. The tax on uncultivated land, for example, can become a real tax if the owner is not processed and has to sell his share to pay taxes (Ibidem).

(2) Property tax in the dynamics affecting the assets in its legal situation and economic traffic, or traffic (object they transfer the property with or without compensation). According to the OECD classification and the GFS classification of the IMF, including:

a) property transfer tax for a fee (ie. taxes on financial and capital transactions), to which it belongs primarily tax on transfer of absolute rights to real estate and securities, as well as intellectual property rights (Ibidem). Unlike property taxes in the statics, which is direct and neprevaljiv, property transfer tax from the compensation, as well as one free of charge, indirect and is rolled over (to the customer's property). The justification for the existence of this tax is explained by the numerous arguments of theoretical and practical nature. First, both parties transferring the property, each for itself, generate some tangible benefit that increases their wealth and to be taxed. As a rule, this tax is a form of fiscal plentiful, and besides causing a series of additional revenue as it involves a number of legal actions pursued with the payment of certain charges (taxes, etc.). The base registers payer (I can be both subcontractor), but checked and determined by the competent tax authority (Sojanović and Raičević, 2013, p. 151).

b) tax on transfer of property without compensation, which includes taxes on inheritance and gift tax. There were two similar forms of tax: Tax on inheritance (less taxes on the heirloom) and the tax on the gift. The tax on inheritance is one of the oldest forms of taxation in general. However, there are many controversies about where and how to classify this form of taxation. Not going into details and not specifying the number of arguments, the prevailing opinion that this is

koji se plaća iz imovine, da je realan porez, da je sličan porezu na dohodak s kojim spada u grupu subjektnih poreza. Stope ovog poreza su među najvišima (uprkos osjetnim sniženjima u posljednje vrijeme) i nisu rijetki slučajevi kada je njihova visina i 50%. Kod poreza na naslijeđe posebno su značajne i u primjeni brojne olakšice i oslobođenja. U principu, postoje lična i predmetna oslobođenja i olakšice. Kod poreza na naslijeđe, najbliži srodnici su po pravilu oslobođeni od ovog poreza, ili su izloženi niskim poreskim stopama.

c) Postoji i porez na uvećanu vrijednost imovine koji se plaća usljed uvećanja realne vrijednosti imovine bez aktivnosti obveznika, kao rezultat egzogenih faktora (npr. kvadrat stana u Sarajevu prije deset godina iznosio je 800 KM, a danas je 1.500 KM, razlika od 700 KM je uvećana vrijednost imovine koja se po pravilu oporezuje momentom prodaje stana).

Oporezivanje imovine u Republici Srpskoj

Koncept lokalne samouprave utvrđen Evropskom poveljom o lokalnoj samoupravi, koju je ratifikovala i Bosna i Hercegovina 12.07.2002. godine, podrazumjeva lokalnu samoupravu kao pravo i osposobljenost lokalnih organa vlasti da, u granicama zakona, uređuju i rukovode znatnim dijelom javnih poslova, na osnovu vlastite odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva. To prvenstveno znači da lokalna samouprava mora zadovoljiti potrebe građana i odgovoriti na svakodnevne i konstantne zahtjeve za pružanje usluga lokalnom stanovništvu, odnosno obavljati poslove, izgrađivati i održavati lokalnu infrastrukturu, finansije i efikasnu upravu.

Porez na imovinu

U Republici Srpskoj od 1.1.2002. godine oporezivanje imovine je bilo regulisano Zakonom o porezu na imovinu, a koji je obuhvatao porez na imovinu, porez na naslijeđe i poklon i porez na prenos apsolutnih prava. Potom, 2012. godine na snagu je stupio Zakon o porezu na nepokretno-

a direct tax that is paid out of the assets that the real tax that is similar to the income tax to which belongs to the group of the subject taxes. Rates of taxes are among the highest (despite the substantial reduction in recent years) are not rare cases when their height and 50%. Taxes on inheritance are especially significant in the application of the numerous deductions and exemptions. In principle, there are personal and subject exemptions and concessions. When taxes on inheritance, close relatives are usually exempt from this tax, or are exposed to low tax rates;

c) There is also a tax on the increased value of assets to be paid due to the increase in the real value of assets without activity the taxpayer as a result of exogenous factors (eg. the square meter in Sarajevo ten years ago amounted to 800 KM, and today is 1,500 KM, a difference of 700 KM the increased value of assets that are typically taxed at a moment of sale of the apartment).

Property taxation in the Republic of Serbian

The concept of local self-governance, determined by European Charter of Local Self-Government, which was ratified by Bosnia and Herzegovina 12.07.2002. year, means the local government as the right and ability of local authorities, within the limits of the law, regulate and manage a substantial share of public affairs under their own responsibility and in the interest of the local population. This primarily means that local governments must meet the needs of citizens and to respond to current and constant requests for providing services to the local population, or perform tasks, build and maintain the infrastructure, financing and efficient governance.

Property tax

In the Republic of Serbian 1.1.2002. the property tax has been regulated by the Law on Property Tax, which included the property tax, inheritance tax and gift tax on the transfer of absolute rights. Then, 2012 came into force the Law on Property Tax, which

sti, kojim je došlo do ukidanja poreza na prenos vlasništva nad nepokretnostima i poreza na poklon i nasljedstvo nepokretnosti. Od tada, promet imovine oporezuje se porezom na dohodak građana. Ovaj zakon je neznatno izmijenjen novim zakonom koji je stupio na snagu 1.1. 2016. godine, a kojim je zaokružena reforma oporezivanja imovine u skladu sa međunarodnom praksom. Ostvarena je i veća fiskalna decentralizacija čemu se teži u razvijenim zapadnim zemljama.

Nadležnosti za utvrđivanje poreskih stopa su podjeljene između Republike i lokalnih zajednica, na način da lokalna zajednica utvrđuje visinu poreske stope, a Republika zakonom propisuje gornje i donje granice raspona u kojem se trebaju kretati poreske stope. Zakonom o finansiranju lokalne samouprave predviđeno je da skupštine jedinica lokalne samouprave utvrđuju visinu stope poreza na imovinu do iznosa koji su utvrđeni Zakonom o porezima na nepokretnostima. Poresku obavezu (predmet oporezivanja) kod ovog oblika poreza stvara činjenica da je pojedinac (fizičko lice), ili pravno lice, titular odnosno vlasnik nad nepokretnostima. Predmet oporezivanja su nepokretnosti, a poreski obveznik je vlasnik na nepokretnosti.

Nepokretnosti su definisane kao zemljište sa svim što je trajno spojeno sa njim, ili što je što je izgrađeno na površini zemljišta, iznad ili ispod njega. U smislu ovog Zakona nepokretnosti čine: zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi, garaže, poslovni prostori i objekti za odmor i rekreaciju i drugi građevinski objekti.

Poreski obveznik poreza na imovinu je vlasnik, fizičko ili pravno lice, nepokretnosti. Pod pojmom imalac svojine ili drugog stvarnog prava podrazumjeva se lice koje se vodi u zemljišnim knjigama, odnosno u drugim propisanim evidencijama. Međutim, ako se u nekom konkretnom slučaju pravno i faktičko stanje ne poklapaju, s poresko pravnog stanovišta uzeće se da je imalac svojine ili drugog stvarnog prava stvarni (faktički) korisnik imovine. Poreski obveznik je rezident ali i nerezident koji je vlasnik nad nepokretnostima koja se nalaze na teritoriji Republike Srpske.

Poreska obaveza nastaje danom sticanja nepokretnosti, odnosno danom početka korištenja nepokretnosti.

was repealed taxes on the real property transfer tax and gift and inheritance of real estate. Since then, the turnover of property is taxed at personal income tax. This law was slightly amended by the new law which came into force 1.1. 2016, thus completing the reform of property taxation in accordance with international practice. Achieved greater fiscal decentralization is being pursued in the developed countries.

Responsibilities for determining tax rates are divided between the State and local communities, so that local communities determine the amount of tax rates, a Republic Act sets upper and lower limits of the range where the tax rates should move. Law on Local Government Financing is provided that the assembly of local governments determine the amount of the property tax rate to the amount set by the Law on taxes on real estate. The tax liability (subject to taxation) in the form of taxes by the fact that an individual (natural person) or a legal entity, titular or the owner of real estate. Subject to taxation of real estate, a taxpayer is the owner of immovable property.

The properties are defined as land with all that is permanently connected to it, or as it is built on an area of land, above or below it. For the purposes of this Act, real property consists of: land, residential and commercial buildings, apartments, garages, offices and facilities for recreation and other buildings.

Taxpayer of the property owner, individual or legal entity, real estate. The term holder of the property or other real right means a person who is kept in the Land Registry, or in other prescribed records. However, if in a particular case the legal and factual situation does not coincide with the tax legal point of view will be taken to the holder of the property or other real rights of real (de facto) of a property. The taxpayer is a resident or non-resident is the owner of the immovable property situated in the territory of the Republic of Serbian.

The tax liability arises on the day of acquisition of immovable property, or on the day of use of immovable property.

Za nepokretnost izgrađenu u toku godine za koju se utvrđuje i plaća porez na imovinu, osnovica poreza je tržišna vrijednost odgovarajuće nepokretnosti na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na imovinu. Tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmijenjena u datom trenutku na tržištu slobodnom voljom kupca i prodavca. Visinu tržišne vrijednosti nepokretnosti utvrđuje nadležni poreski organ.

Način utvrđivanja tržišne vrijednosti (formula) je prilično diskutabilan i predmet rasprave i danas. Naime, imovina je heterogena kategorija i njena vrijednost obuhvata niz faktora: blizinu tržišnih centara i saobraćajnica, postojanje kulturnih i rekreacijskih sadržaja, starost nekretnine, kvalitet njene gradnje i opreme i sl. Vrijednost zemlje zavisi od njenog kvaliteta. Tačno utvrđivanje cijene imovine osnova je za kvalitetnu administraciju pri razrezu i ubiranju poreza na imovinu i zato poreska uprava mora primjenjivati načelo utvrđivanja pravedne tržišne vrijednosti imovine. Kako je imovina heterogena kategorija, teško je utvrditi njenu stvarnu vrijednost, pa često nastaju razlike između vrijednosti utvrđene u poreskom rješenju i pravedne tržišne vrijednosti. Vrijednovanje imovine dodatno komplikuje inflacija, pa je potrebno svake godine revalorizirati imovinu kako bi se zadržala stalnost njene realne vrijednosti.

Novi Zakon o porezu na nepokretnosti u Republici Srpskoj iz 2016. godine, ima za cilj da eliminiše ključne nedostatke prošlog zakona. Glavni nedostaci prethodnog Zakona o porezu na nepokretnosti odnose se na arbitražu kod određivanja poreskih stopa, utvrđivanje poreskih osnovica i administriranjem porezom:

1. Poreske stope su bile određene u širokom dijapazonu od 0,05% procjenjene vrijednosti nepokretnosti do 0,5% procjenjene vrijednosti nepokretnosti. Skupštine jedinica lokalne samouprave su utvrđivale visinu poreske stope bez nekih preciznih ekonomskih analiza. Postojalo je pravo šarenilo poreskih stopa, utvrđenih odlukama skupštinskih vlasti

For real estate built during the year for which it is determined and paid property taxes, tax base is the market value of the corresponding real estate at 31 December of the year preceding the year for which the tax is assessed on the property. The market value of real estate is the amount for which immovable property can be exchanged at any given moment on the market free will of the buyer and seller. The amount of the market value of the property determined by the competent tax authority.

The method of determining the market value (formula) is quite debatable and debated today. The property is a heterogeneous category and its value includes a number of factors: proximity to market centers and roads, the existence of cultural and recreational facilities, property, age, quality of construction and its equipment and the like. The value of land depends on its quality. Accurate determination of asset prices is the basis for quality administration for cutting and collecting property taxes and therefore the tax authorities must apply the principle of determining the fair market value of the property. As the property is a heterogeneous category, it is difficult to determine its real value, but often results in differences between the values determined in the tax ruling and fair market value. Valuation of property is further complicated by inflation, it is necessary each year to revalue assets in order to maintain the continuity of its real value.

The new Law on Real Estate Tax in the Republic of Serbian in 2016, aims to eliminate the key shortcomings of the previous law. The main shortcomings of the previous Law on Property Tax relating to arbitration in the determination of tax rates, determination of the tax base and tax administration:

1. Tax rates are determined by a wide range from 0.05% assessed value of real estate to 0.5% of the estimated value of real estate. Assembly of local self-government determined the height of tax rates without any precise economic analysis. There is a right to a patchwork of tax rates, determined by the decisions of the Assembly

u Republici Srpskoj.³ Najkraće rečeno, ovim zakonom je opštinama data jedna nova mogućnost sa kojom one nisu imale iskustva i za šta u velikoj mjeri nisu bile pripremljene.

2. Takođe, postojala je nekoordinisanost (ne postojanje jasnog razgraničenja nadležnosti) lokalnih vlasti i Poreske uprave, koje se doduše mogu pripisati i „uhodavanju” kod primjene novog zakona. Dalje, od strane građana i opština su uočene mnoge griješke u poreskim računima, tako da se pojavio veliki broj prigovora i žalbi na poreske račune, prije svega vezano za procjenu vrijednosti imovine. Pošto porez na nepokretnosti predstavlja isključivo lokalni prihod, može se postaviti pitanje koliko je Poreska uprava RS, kao republički organ, bila uopšte i zainteresovana da sprovodi kontrolu njegove naplate.
3. Naplata prihoda u 2012. godini, ispostavila se iznenađujuće niskom – svega 30% od procenjenih ukupnih prihoda na nivo svih opština. Niska naplata se objašnjava primjenom maksimalnih stopa u nekim opštinama (npr. Doboj), ali i preopterećenošću poreske službe, koja ionako raspolaže skromnim brojem zaposlenih. Naravno, ne treba zaboraviti ni dobro poznato pravilo iz javnih finansija, da u našim uslovima postoji jak otpor plaćanju direktnih poreza.

Sve zajedno govori da su se za primjenu Zakona nedovoljni pripremili svi akteri: zakonodavac, poreska uprava, lokalne vlasti i obveznici. Iako je sam zakon više nego jednostavan, uspješna realizacija ovog zakona, između ostalog, zahtjeva dodatno zapošljavanje određenog broja državnih službenika

3 Tako da, na primjer, višu stopu (0,25%) imala je nerazvijena opština Kostajnica u odnosu na Banja Luku (0,18%), kao ekonomski najrazvijeniju. Ili, najniže stope u Republici Srpskoj imale su, istovremeno, razvijena opština Istočna Ilidža i nerazvijene opštine Šipovo i Kotor Varoš. Iz istog se može zaključiti da nivo razvijenosti opština nije bitnije uticao na određivanje poreske stope poreza na nepokretnosti, iako je ovo bila jedna od mogućnosti da se približi uspostavljanju ravnoteže u razvijenosti među opštinama.

of the Republic of Serbian³ authorities. In short, this law has given municipalities a new opportunity with which they did not have the experience and what a great extent they were prepared.

2. Also, there was a lack of coordination (not the existence of a clear demarcation of powers) of local authorities and the Tax Administration, which admittedly can be attributed to the “running in” in applying the new law. Further, by citizens and municipalities have observed many failures to the tax bills, so it appeared a large number of complaints and appeals to tax bills, primarily related to the valuation of the assets. Because the real estate tax represents only local revenue, it may be asked how the Tax Administration, as Republican organ, was interested in general and to exercise control of its billing.
3. Revenue collection in 2012, turned out to be surprisingly low - only 30% of the estimated total revenues to the level of municipalities. Low fee is explained by applying the maximum rate in some municipalities (eg. Doboj), but also overload the tax department, which already has a modest number of employees. Of course, one should not forget the well-known rule of public finances, that in our conditions, there is strong resistance to the payment of direct taxes.

All together indicates that the application of the Act insufficient prepare all stakeholders: legislators, the tax authorities, local authorities and taxpayers. Although the law itself more than a simple, successful implementation of this law, among other things, requires further employ a certain number of civil serv-

3 So, for example, a higher rate (0.25%) had undeveloped municipalities Kostajnica compared to Banja Luka (0.18%), as the most developed economically. Or, the lowest rate in the Republic of Serbian had simultaneously developed Municipality East Ilidža and underdeveloped municipalities Šipovo, and Kotor Varos. The same can be concluded that the level of development of municipalities had no major impact on the determination of the tax rate property tax, although this was one of the possibilities to get closer to establishing a balance in development between municipalities.

u cilju adekvatnijeg administriranja lokalnih izvornih prihoda.⁴

Realizacija predmetnog zakona je bila dobra opomena nosiocima ekonomske politike za bolju pripremu zakona iz oblasti direktnog oporezivanja, koji htjeli to ili ne, pritisnuti sporazumima o liberalizaciji domaćeg tržišta moraju mijenjati poresku strukturu u korist direktnih poreza. Novim zakonom o porezu na nepokretnosti, Vlada Republike Srpske, je smanjila gornju dozvoljenu visinu poreske stope i uvela diferencijaciju:

1. Najviša stopa po kojoj se plaća porez na nepokretnosti je 0,2%,
2. Nepokretnosti u kojima se direktno obavlja proizvodna djelatnost porez se plaća po stopi od 0,1 %.

Ovako relativno niskim poreskim stopama, slično onome kako se to čini u zapadnoevropskim zemljama, namjera je bila da se izbjegne da porez na imovinu bude konfiskatorski i kreće se ispod nivoa prihoda koji ova imovina, odnosno kapital, po sebi stvara. Novim zakonom (kao i u prethodnom) je utvrđen uzak krug poreskih kredita tj. poreskih olakšica i poreskih oslobođenja. Poreske olakšice (poreski kredit) sadržane su u smanjenju utvrđene poreske obaveze, a vezuju se za porez na prava na zgradi ili stanu u kojem stanuje obveznik ili članovi njegovog domaćinstva – utvrđeni porez se umanjuje za 50 m² za obveznika, i po 10 m² za svakog člana njegovog domaćinstva.

Poreska oslobođenja djelatnosti od plaćanja obaveza postoje u slučaju obavljanja deficitarne proizvodno-zanatske djelatnosti, o čemu odluku donosi Skupština opštine, odnosno grada. Ostala, novim zakonom utvrđena poreska oslobođenja društveno-političkog i tehničkog karaktera, vezuju se za:

4 Ako se kao standard uzmu 3 službenika, te ako se predviđi stvaranje 50-tak odjeljenja novostvorene organizacione jedinice za lokalne prihode u okviru Poreske uprave, onda govorimo o 150 novozaposlenih. Imajući u vidu da je prosječna plata u sektoru državne uprave 1.650 KM (bruto), to bi značilo neophodnost izdvajanja od oko 3 miliona KM samo za plate zaposlenih u toj organizacionoj jedinici. Ako se kao činjenica uzme i neophodnost da se ovim licima mora obezbijediti adekvatan prostor i sredstva za rad, fiskalna izdvajanja za ovo rješenje prelazi 5 miliona KM godišnje. Ovaj iznos bi svakako umanjio sumu lokalnih izvornih prihoda koja bi se nakon prikupljanja transferisala opštinama.

ants in order to adequately administer local source revenues.⁴

The realization of the law was a good reminder for policymakers to better preparation of laws in the field of direct taxation, which like it or not, press the agreements on the liberalization of the domestic market have to change the tax structure in favor of direct taxes. The new law on Property Tax, the Government of the Republic of Serbian, reduced the allowable height of the upper tax rates and introduced a differentiation:

1. The maximum rate at which tax is paid on real estate 0.2%
2. Real estate in which directly carries out production activities tax is paid at the rate of 0.1%.

This is a relatively low tax rates, similar to how it is done in Western Europe, the intention was to avoid that the property tax is moves below the level of income that these assets, is capital itself creates. The new law (as in the previous) is defined small circle of tax credits ie. tax incentives and tax exemptions. Tax incentives (tax credits) are contained in the reduction of determined tax liability, and are linked to the tax law on the building or apartment where the taxpayer resides or members of his family - the tax is reduced by 50 m² for the taxpayer and for each member of 10 m² his household.

Tax exemptions from the payment obligations of activities exist in case of deficient performance of production and craft activities, a decision of the Municipal Assembly or city. Other, the new law established tax exemptions socio-political and technical character, linked to the:

4 If we take as a standard 3 officers, and if you provide for the creation of some 50 departments newly created organizational units of local revenues within the Tax Administration, then we are talking about 150 new employees. Bearing in mind that the average salary in the public administration 1,650 hp (gross), it would mean the necessity of separation of about 3 million KM just to pay employees in this organizational unit. If we take as a fact and necessity that these persons must provide adequate space and resources to work, fiscal allocations for this solution exceeds 5 million per year. This amount would certainly lessen the sum of original local revenues that would be transferred after collecting municipalities.

1. subjekte čije su funkcije, poslovi i zadaci od opšteg interesa i odnose se na prava na nepokretnostima u državnoj svojini koje koriste državni organi i organizacije, organizacije i službe jedinica entitetskih vlasti i lokalne samouprave, pod uslovom da se ne koriste u ekonomske svrhe;
2. diplomatska i konzularna predstavništva stranih država (pod uslovima reciprociteta),
3. specifična svojstva određenog titulara (prava na nepokretnostima u svojini vjerskih organizacija); vrstu, svojstva i prirodu predmeta imovine (kulturni i istorijski spomenici, zatim gradsko građevinsko zemljište, skloništa, nekretnine u minskim poljima kojima je pristup zabranjen);
4. namjenu (obrađeno poljoprivredno zemljište i nepokretnosti koje se koriste za vlastitu poljoprivrednu proizvodnju i nepokretnosti koje poreski obveznik sagradi s ciljem dalje prodaje).

Utvrđivanje poreza vrši se na osnovu podataka iz poreske prijave i propisanih standarda za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti. Porez na nepokretnost se plaća u dvije rate. Prvu polovinu do 30.6. i drugu najkasnije do 30.9. tekuće godine. Poreska uprava određuje poresku osnovicu na osnovu:

1. vrijednosti nekretnina koju sastavlja skupština lokalne zajednice po zonama svoje teritorije i
2. karakteristika nepokretnosti navedenih u prijavi za Fiskalni registar nepokretnosti.

ZAKLJUČAK

Fiskalni registar je javna evidencija u pisanom ili elektronskom obliku koji vodi Poreska uprava. Podaci o svim nepokretnostima, porezu na nepokretnosti, poreskom broju, adresi nepokretnosti, adresi vlasnika i korisnika, njenim karakteristikama i vrijednostima, kao i drugi podaci, koji mogu biti od značaja za nepokretnost, nalaze se u fiskalnom registru. Prijavu za upis u fiskalni registar podnosi vla-

1. entities whose functions, duties and tasks of general interest and concern the rights to real estate in state property used by state agencies and organizations, and service units of the entity and local authorities, provided they are not used for economic purposes;
2. diplomatic and consular missions of foreign states (under conditions of reciprocity);
3. specific properties of a given holder (rights to real property owned by religious organizations) the type, properties and nature of the subject property (cultural and historical monuments, followed by urban construction land, shelter, property in minefields where access is forbidden);
4. purpose (uncultivated agricultural land and immovable property used for agricultural production and own immovable property which the taxpayer built with the aim of further sale).

Tax is levied on the basis of data from the tax return and prescribed standards for assessing the market value of property. Real estate tax is paid in two installments. The first half to 30.6. and the second not later than 30.9. current year. The Tax Administration determines the tax base on the basis of:

1. property values compiled by the Assembly of the local community by zones of its territory and
2. the characteristics of the real estate mentioned in the application for the fiscal real estate register.

CONCLUSION

Fiscal register is a public record in written or electronic form, which leads the Tax Administration. Details of all immovable property, taxes on real estate, tax number, address, real estate, at the owners and users, its characteristics and values, as well as other information that may be of interest to real property situated in the fiscal register. Application for entry into the fiscal register shall owner

snik nekretnine područnoj jedinici Poreske uprave prema lokaciji nepokretnosti u roku od trideset dana od dana nastanka poreske obaveze. Poreska uprava u roku od dva dana od dana prijema prijave vrši upis podataka u fiskalni registar nepokretnosti i svakoj nepokretnosti dodjeljuje poreski broj nepokretnosti. Poreski broj nepokretnosti je jedinstveni indikator svake nepokretnosti.

Na kraju, treba pomenuti podatak da je u 2015. godini, Poreska uprava Republike Srbije je naplatila 23 mil. KM po osnovu poreza na nepokretnosti (oko 1 % od ukupnih naplaćenih prihoda), što je više za 1% od 22.7 mil. KM koji su naplaćeni u 2014. godini.

LITERATURA

- Bojić, M. (2010). *Monetarne i Javne finansije*. Banja Luka: Visoka škola Prometej.
- Janjušević, M. (2015). *Karakteristike poreskih sistema zemalja u tranziciji* [Master rad]. Vojana akademija Beograd.
- Jeličić, B. (1998). *Finansijsko pravo i finansijska znanost*. Zagreb: Informator.
- Stakić, B. i Jezdimirović, M. (2012). *Javne finansije*. Univerzitet Singidunum Beograd.
- Stojanović, A. (2007). *Tranzicija i poreske reforme*. Sarajevo: Revikon.
- Stojanović, A. i Raičević, B. (2013). *Javne finansije*. Sarajevo: Revikon.
- Šehović, D. (2016). *Porezi opšti pristup*. Preuzeto 19.04.2016. sa sajta http://www.ekonomija.ac.me/sites/ekonomija.bild-studio.me/files/multimedia/fajlovi/obavjestenja/2016/03/porezi-opsti_pristup_ii.pdf

of the property to the regional unit of the Tax Administration according to the location of immovable property within thirty days from the date of the tax liability. Tax Administration within two days of receipt of application performs data entry into the fiscal register of real estate and real estate assigns each real estate tax number. Tax number of real estate is a unique indicator of any immovable property.

Finally, we should mention the fact that in 2015, the Tax Administration of the Republic of Serbian collected 23 million. KM from taxes on real estate (about 1% of the total collected revenues), which is higher by 1% from 22.7 mil. KM, which were collected in 2014.

LITERATURE

- Bojić, M. (2010). *Monetary and Public Finance*. Banja Luka: Visoka škola Prometej.
- Janjušević, M. (2015). *The characteristics of the tax systems of the countries in transition*. Vojana akademija Beograd.
- Jeličić, B. (1998). *Financial Law and Financial Science*. Zagreb: Informator.
- Stakić, B. and Jezdimirović, M. (2012). *Public finance*. Univerzitet Singidunum Beograd.
- Stojanović, A. (2007). *Transition and tax reforms*. Sarajevo: Revikon.
- Stojanović, A. i Raičević, B. (2013). *Public Finance*. Sarajevo: Revikon.
- Šehović, D. (2016). *Taxes general approach*. Preuzeto 19.04.2016. sa sajta http://www.ekonomija.ac.me/sites/ekonomija.bild-studio.me/files/multimedia/fajlovi/obavjestenja/2016/03/porezi-opsti_pristup_ii.pdf

