

Procedura kupovine nepokretnosti za kreditnog kupca:

1. Proveravate u banci kreditnu sposobnost i odlučujete se za banku.
 2. Pronalazite odgovarajuću nekretninu. Savetujemo vam da se u ovaj proces ne upuštate bez posrednika, jer uz pomoć profesionalaca, koji su upoznati sa ponudom na tržištu kao i sa procedurom kupovine ova faza će za vas biti manje stresna i lakša. Posrednici su tu da vas pravno zaštite i isprate kroz čitav proces.
 3. Zaključujete Predugovor sa Prodavcem koji overavate kod notara i dajete mu kaparu koja je ujedno i učešće za banku (iznos je onaj koliko vam je učešće u banci, najčešće 5-20% u zavisnosti od toga da li je komercijalni ili subvencionisani kredit).
 4. Izvođenje procenitelja na teren i zajedno sa procenom, Predugovorom i vašom ličnom dokumentacijom aplicirate za kredit.
 5. Kada vam Banka, Nacionalna korporacija i Ministarstvo odobre kredit, overava se konačan Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti. Ugovor se može overiti i nakon završene procedure upisa hipoteke u katastru.
 6. Overa Založne izjave i njena predaja u Katastar nepokretnosti kako bi se upisala Hipoteka na predmetnom stanu. Kod uknjiženih nepokretnosti ovo je dovoljno (sam čin predaje banci) za puštanje novca na račun prodavca, međutim kod neuknjiženih objekata, čeka se Rešenje o upisu hipoteke (obično potrebno od 7 do 10 dana), pa tek onda sledi isplata novca iz kredita.
- Dan pre puštanja kredita potrebno je spremiti novac za troškove: troškove Nacionalne korporacije, trošak obrade zahteva za kredit kod banke, trošak kursnih razlika ...
7. Useljenje u kupljenu nepokretnost.
 8. Regulisanje obaveza prema Poreskoj upravi (oslobađanje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava, plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava i povraćaj PDV-a za kupca prvog stana) i prijava stana kod javno-komunalnih preduzeća.
 9. Uknjižba stana.

TROŠKOVI (okvirno) za kreditne kupce:

1. PROCENITELJ - približno 70 - 100 evra.
2. OVERA PREDUGOVORA I UGOVORA (u zavisnosti od vrednosti kapare tj. za overu Ugovora od vrednosti kupljene nepokretnosti).



3. TROŠKOVI OBRADE ZAHTEVA ZA OSIGURANJE (NKOSK) – 30 evra u dinarskoj protivvrednosti.

TROŠAK OSIGURANJA KREDITA KOD NKOSK – Način obračuna troškova na sledećem linku:

<http://www.nkosk.rs/content/obracun-i-visina-premija-osiguranja>

4. BANKA (TROŠKOVI OBRADE ZAHTEVA ZA KREDIT) – 0.5% do 1% od iznosa kredita u zavisnosti od izabrane banke i modela kredita.

5. ZALOŽNA IZJAVA (50% od vrednosti overe Ugovora kod Notara)

6. PROVIZIJA AGENCIJI - 2% od ugovorene cene nepokretnosti (plaća se pri overi Predugovora, ali je često i stvar dogovora između posrednika i klijenta)

*** U proviziju za posredovanje u slučaju naše Agencije su uračunati troškovi advokata, izrade Predugovora, Ugovora, priznanica, kompletiranje dokumentacije od investitora, pomoć oko regulisanja PDV-a, uknjižbe stana, pribavljanje potvrda komunalnih službi ...

6. TROŠAK ŽIVOTNOG OSIGURANJA KAO I OSIGURANJA NEPOKRETNOSTI - Troškovi su različiti u zavisnosti od konkretnog osiguravajućeg društva, zato je potrebno raspitati se kod više njih (za životno osiguranje vam je potreban i lekarski pregled kod specijaliste koji u proseku iznosi oko 6.000 RSD)

7. KURSNA RAZLIKA – 0.5% do 1% sume koju treba da pretvorite iz dinara u devize.

8. TROŠKOVE TRANSFERA NOVCA plaća kupac, i oni variraju od banke do banke, a iznose od 1.000 do 8.000 RSD. Ako je ista banka tj. ako prodavac otvori račun kod banke preko koje kupac uzima kredit nema ovih troškova.



Procedura kupovine nepokretnosti za gotovinu:

1. Pronalazak nepokretnosti,
2. Predugovor i kapara (obično 10% ili dogovor u zavisnosti od roka useljenja u predmetnu nepokretnost),
3. Zaključenje Ugovora i isplata cene nepokretnosti,
4. Useljenje,
5. Regulisanje obaveza prema Poreskoj upravi (oslobađanje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava, plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava i povraćaj PDV-a za kupca prvog stana) i prijava stana kod javno-komunalnih preduzeća,
6. Uknjižba stana.

TROŠKOVI (OKVIRNO) za keš kupce:

1. OVERA PREDUGOVORA I UGOVORA (u zavisnosti od vrednosti kapare tj. za overu Ugovora od vrednosti kupljene nepokretnosti).
2. PROVIZIJA AGENCIJI - 2% od ugovorene cene nepokretnosti (plaća se pri overi Predugovora, ali je često i stvar dogovora između posrednika i klijenta)



I BANKE - POSTUPAK KOD STAMBENIH KREDITA

Iako banke na našem tržištu nude stambene kredite pod različitim uslovima, postupci i procedura pri apliciranju za stambeni kredit su manje više slični u svim bankama i odvijaju se ukratko u sledećim fazama:

1. Upoznavanje sa uslovima stambenih kredita i dobijanje spiska neophodne dokumentacije.
2. Kompletiranje dokumentacije i podnošenje zahteva za kredit.
3. Banka šalje dokumentaciju svojoj Pravnoj službi i Kreditnom odboru.
4. Odluka kreditnog odbora - odobren ili odbijen zahtev za kredit.
5. Polisa osiguranja kod banke ili NKOSK.

* NACIONALNA KORPORACIJA ZA OSIGURANJE KREDITA - Osigurava pojedinačne stambene kredite banaka sa kojima ima potpisane ugovore, a koji pri tom ispunjavaju određene propisane uslove i time ona preuzima na sebe deo rizika nenaplativosti tog kredita (što u praksi znači da 75% neto gubitka banke po osnovu nenaplaćenog kredita snosi NKOSK). Preuzimanjem dela rizika NKOSK snižava ukupan rizik banke što utiče na smanjenje kamatne stope koje banka naplaćuje svom klijentu.

Ako se kredit osigurava kod NKOSK, troškovi premije osiguranja mogu se umanjiti tako što ćete dati veće učešće.

6. Potpisivanje Ugovora o stambenom kreditu i overa Založne izjave.

* Založna izjava – dokument koji se overava i koji predstavlja izjavu vlasnika stana kojom se on jednostrano obavezuje da ukoliko dug ne bude isplaćen o dospelosti, da poverilac naplati svoje obezbeđeno potraživanje iz vrednosti te nepokretnosti.

7. SREDSTVA OBEZBEĐENJA KREDITA

* SREDSTVA OBEZBEĐENJA KREDITA – Sredstva obezbeđenja kredita određuje sama banka. Za obezbeđenje urednog vraćanja kredita banka od klijenta može tražiti da priloži menicu koju je potpisao korisnik kredita i/ili kreditno sposobni žirant, zatim hipoteku prvog reda na nekretnini u korist banke (hipoteka na nepokretnost koja se kupuje ili na neku drugu nepokretnost u vlasništvu tražioca kredita ili u vlasništvu nekog drugog lica, ali uz njegovu obaveznu pismenu saglasnost). Ukoliko dođe do prestanka otplate kredita, nepokretnost na kojoj je upisana hipoteka u korist banke, banka prodaje i tako naplaćuje dug.

8. Dostavljanje overenog kupoprodajnog Ugovora i Rešenja o upisu hipoteke.



9. Plasiranje kredita po srednjem kursu NBS i prenos sa računa korisnika sredstava na račun prodavca.

Stambeni kredit je namenski dugoročni kredit koji se odabira za kupovinu stana ili kuće, kao i za izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju i adaptaciju stambenog objekta.

Stambeni krediti mogu biti sa učešćem (5%, 10%, 20% itd.), komercijalni i uz subvenciju države, osigurani kod Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita (NKOSK), zatim stambeni krediti odobreni za uknjižene i neuknjižene nepokretnosti, za rezidente i nerezidente ...

- **Komercijalni stambeni krediti:**

Prilikom odlaska u filijalu banke, zaposleni banke će vam na osnovu vaše visine zarade sastaviti preliminarnu kalkulaciju o maksimalnoj visini iznosa kredita i o iznosu mesečne rate kredita (ištaćaće vam osnovne podatke o kreditu za koji ste zainteresovani da aplicirate kao i na vaš zahtev vam može odštampati blanko nacrt Ugovora o stambenom kreditu).

Zaposleni banke daće vam i spisak neophodne dokumentacije koju morate dostaviti banci da biste aplicirali za kredit (ovo se najčešće traži):

- Izvod banke po tekućem računu klijenta kao i solidarnog dužnika za poslednjih 6 meseci (osim za zaposlene u javnim preduzećima i budžetskim ustanovama koji ovo ne moraju dostavljati osim ako se isti ne traži naknadno od strane banke ili NKOSK-a);
- Isplatni list klijenta i solidarnog dužnika za predhodna tri meseca;
- Potvrda o zaposlenju i visini primanja za klijenta i solidarnog dužnika za predhodna tri meseca (obrazac banke);
- Kopija lične karte (i za solidarnog dužnika);
- Kopija radne knjižice (i za solidarnog dužnika);
- Životno osiguranje korisnika kredita i osiguranje nepokretnosti koja se daje u hipoteku - obe polise moraju biti vinkulirane u korist banke;
- Potpisuje se saglasnost za preuzimanje izveštaja od Kreditnog biroa (po potrebi i za solidarnog dužnika);

Kad pronađete odgovarajući stan dostavljate banci i:

- Dokaz o vlasništvu;
- Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti koja je predmet kreditiranja;



- Procenu vrednosti nepokretnosti ovlašćenog procenitelja banke nad kojom se uspostavlja hipoteka.

Zatim će zaposleni banke, proveriti kompletnost i tačnost dokumentacije i ukazati vam ako nešto nedostaje ili je nepotpuna dokumentacija. Ovo je prva formalna kontrola, prilikom prijema Zahteva za kredit koja još podrazumeva i proveru u Kreditnom birou. Zatim skeniranu dokumentaciju šalje na proveru pravnom odeljenju banke na verifikaciju.

Takođe će vas zaposleni u banci upoznati sa uslovima koji su vam potrebni da bi vam kredit bio odobren (zavise od izabrane banke ali su ovo opšti):

- Godine starosti – minimum 20, maksimum 70 sa danom završetka otplate kredita;
- Pozitivna ocena Kreditnog biroa (sve registrovane docnje po kreditima moraju biti izmirene; ukoliko postoji docnja izmirena u poslednjih 12 meseci, ista ne sme biti veća od 25% mesečne obaveze kredita koji je bio u docnji);
- Za državljane Republike Srbije zaposlenje na neodređeno vreme, tri meseca kod poslednjeg poslodavca;
- Za državljane nerezidente i strane državljane zaposlenje na neodređeno vreme i angažovanje po ugovoru u trajanju od najmanje 6 meseci u kontinuitetu kod poslednjeg poslodavca;
- Stepenn kreditne zaduženosti mora da bude manji ili jednak 80% u slučaju kada je 20% ili više obaveza ugovoreno u stranoj valuti ili u dinarima sa valutnom klauzulom tj. stepenn kreditne zaduženosti mora da bude manji ili jednak 100%, u slučaju kada je 80% ili više obaveza ugovoreno u dinarima.

Zatim vam zaposleni banke javlja da vam je odobren kredit i vi odlazite u banku radi uplate takse za obradu zahteva kod NKOSK.

Nakon određenog vremena Banka vas obaveštava o odobrenju osiguranja (odnosno subvencije u slučaju subvencionisanog stambenog kredita). Ovaj deo postupka traje najduže, jer prvo banka šalje dokumentaciju u NKOSK na osnovu koje oni vrše odobrenje, a zatim i obaveštavaju banku o tome. Zatim banka šalje Ugovore koji treba da se zaključe između kupca i NKOSK tj. Republike Srbije (u slučaju subvencije). Kada banci vrate potpisane ugovore iz NKOSK, odlazite u banku da ih potpišete.

Dogovarate se sa prodavcem o tačnom datumu potpisivanja Ugovora o kupoprodaji i isplati i o tome obaveštavate banku.

Banke traže da se prilikom isplate priloži vlasnički list novijeg datuma (obično ne stariji od 10 dana), pa o tome obavestite prodavca da vam pripremi.



Nakon što kredit prođe NKOSK, odlazite u banku gde vam daju založnu izjavu i zahtev za upis hipoteke, pa sa tim papirima, a zajedno sa prodavcem odlazite da to overite i potom predate u Katastar nepokretnosti.

Nakon overe Založne izjave, Zahteva za upis hipoteke, i kupoprodajnog Ugovora ide se u banku gde se vrši isplata.

Ukoliko uzimate kredit osiguran kod NKOSK vreme potrebno za celu proceduru je 3 do 4 nedelje, a u slučaju subvencionisanog kredita potrebno je oko 5 do 6 nedelja.

* Minimalno učešće je 20%, ukoliko je predmet kupovine istovremeno i predmet hipoteke.

Kreditni kalkulator za ovaj obračun možete pronaći:

<http://www.nkosk.rs/content/kreditni-kalkulator>

Potrebnu dokumentaciju za osiguranje komercijalnih stambenih kredita možete videti na sledećem linku:

<http://www.nkosk.rs/content/potrebna-dokumentacija>

Stambeni krediti uz subvenciju države

Namenjeni su građanima Republike Srbije koji ispunjavaju sledeće uslove za dobijanje subvencionisanog stambenog kredita:

- Kredit može dobiti lice koje je državljanin Republike Srbije sa prebivalištem na teritoriji Republike;
- Lice ne sme biti starije od 45 godina u momentu prijema zahteva;
- Korisnik kredita tj. njegov bračni drug ne poseduju u vlasništvu stambeni objekat u celosti (ukoliko imaju nepokretnost/ nepokretnosti u vlasništvu, kredit za kupovinu nove nepokretnosti mogu dobiti u visini razlike nepokretnosti koje poseduju i vrednosti nove nepokretnosti);
- da korisnik kredita odnosno i njegov bračni drug, nemaju stambeni kredit u korišćenju (osim kredita za adaptaciju);
- da mesečna zarada ne prelazi maksimalni neto iznos od 120.000,00 dinara po korisniku kredita tj. njegovog bračnog druga;

Ukoliko korisnik kupuje stan u novogradnji, objekat treba da ispuni u zavisnosti od konkretnog slučaja jedan od sledećih uslova:



1. Pravosnažno rešenje za izgradnju i Potvrdu o prijemu dokumentacije, tj. Lokacijsku i Građevinsku dozvolu (izdate u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji);
2. Građevinsku dozvolu za radove na izgradnji objekta za koji je izdato odobrenje za izgradnju objekta, a kojim je odstupljeno od izdatog odobrenje za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta za nekretninu koju korisnik kredita kupuje od investitora na koga glasi Građevinska dozvola;
3. Građevinsku i Upotrebnu dozvolu izdatu u postupku legalizacije za objekte (odnosno za stanove u okviru objekta) čija je izgradnja započeta bez neophodnih dozvola, a isti su upisani u Katastar nepokretnosti sa ili bez zabeležbe da Republika Srbija ne garantuje za stabilnost i sigurnost objekta za nekretninu koju korisnik kredita kupuje od investitora na koga glasi Građevinska dozvola;
4. Pravosnažno odobrenje za izgradnju tj. Građevinsku dozvolu u kome je korisnik kredita naveden kao investitor za izgradnju stambenog objekta.

Kod stambenih kredita sa subvencijom države korisnik kredita je u obavezi da obezbedi minimum od 10% učešća, dok se 15% učešća obezbeđuje iz budžeta Republike Srbije u vidu dugoročnog stambenog kredita. Preostalih 75% od cene nepokretnosti, odnosno traženog iznosa kredita, obezbeđuje poslovna banka, a osigurava Nacionalna korporacija. Treba naglasiti da krediti uz subvenciju države moraju biti osigurani kod NKOSK.

Rok otplate kredita banke je do 25 godina, a rok otplate kredita RS je 5 godina. Maksimalna kamata banke je 4,9% plus 6M EURIBOR, dok je kamata na kredit RS 0%.

Maksimalni ukupni iznos kredita ne sme da bude viši od 100.000 evra.

Potrebnu dokumentaciju za subvencionisane kredite možete videti na sledećem linku:

<http://www.nkosk.rs/content/potrebna-dokumentacija>

Kreditni kalkulator za ovaj obračun možete pronaći:

<http://www.nkosk.rs/content/kreditni-kalkulator>

Kreditni kod uknjiženih i neuknjiženih nepokretnosti:

Kod kredita za neuknjižene nepokretnosti kamata je uglavnom veća, pa su samim tim i ovi krediti skuplji. Pri tom je potrebno i pribaviti dokumentaciju kojom se dokazuje sled vanknjižnog vlasništva na nepokretnosti, ili u slučaju novogradnje objekat mora biti izgrađen najmanje 80%.



II SAVETI: PROVERITE - URADITE

- Da li je kredit indeksiran u valuti i u kojoj;
- Da li je kredit sa promenljivom kamatnom stopom i od kojih promenljivih elemenata zavisi (referentnih kamatnih stopa, LIBOR, EURIBOR i drugo) u slučaju stambenih kredita sa varijabilnim kamatnim stopama, zbog promena, EURIBOR-a ili LIBOR-a dolazi do promena visine kamatne stope, a time i ukupne obaveze po osnovu uzetog kredita;
- Uporedite efektivne kamatne stope (EKS), vodeći pri tom računa da se EKS kod kredita koji su indeksirani različitim valutama ne mogu upoređivati;
- Da li je reč o vrsti kredita sa učešćem (5%, 10%, 20%), ili bez učešća i na koji način to utiče na vašu ukupnu obavezu;
- Da li postoji obaveza osiguranja kredita kod NKOSK ili kod društva za osiguranje (uz osiguranje hipotekarnih kredita obično ide i niža kamatna stopa, kao i povoljniji uslovi otplate);
- Koje instrumente obezbeđenja je potrebno priložiti (menicu, hipoteku, trajni nalog za naplatu anuiteta, administrativnu zabranu, polis osiguranja nekretnine vinkuliranu u korist banke i sl.);
- Obavestite se o dužini trajanja procedure za odobrenje stambenog kredita i u skladu sa tim, predvidite krajnji rok za realizaciju Ugovora o kupoprodaji;
- Pod kojim uslovima se može izvršiti prevremena otplata kredita;
- Izmirujte redovno preuzete obaveze po Ugovoru o stambenom kreditu, jer u suprotnom nepokretnost na kojoj je upisana hipoteka može biti prodana kako bi se naplatio dospeli dug.



III KADA STE POSTALI VLASNIK

Kada ste postali vlasnik nekretnine na osnovu Ugovora o kupoprodaji, sve što je vezano za kupljenu nekretninu treba da glasi na vaše ime. To podrazumeva prenos prava korišćenja EDB brojila, PTT priključka, Infostana i kablovske televizije. Imajte u vidu da se za prenos prava korišćenja navednih usluga plaćaju određene takse i nadoknade, čiji je ukupan iznos neznatan u poređenju sa, na primer, cenom nekretnine, ali vam savetujemo da ih predvidite u svojoj kalkulaciji troškova i uračunate u budžet za kupovinu nekretnine, kao i da predvidite potrebno vreme za obilazak šaltera odgovarajućih institucija.

PRENOS PRAVA KORIŠĆENJA EDB BROJILA:

Prenos prava korišćenja EDB brojila vrši kupac, odlaskom u nadležnu službu preduzeća Elektrodistribucije sa fotokopijom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i poslednjom uplatnicom o plaćenju električnoj energiji (za Beograd, u zavisnosti od opštine u kojoj se kupljena nepokretnost nalazi odlazi se u Masarikovu ili Požesku ulicu).

PRENOS PRAVA KORIŠĆENJA PTT PRIKLJUČKA:

PTT priključak se prenosi sa prodavca na kupca po overi Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, zajedničkim i istovremenim odlaskom kupca i prodavca u korisnički servis PTT-a, gde kupac podnosi zahtev za promenu imena korisnika PTT priključka, a prodavac zahtev za odjavu i preseljenje istog na novu adresu. Neophodno je poneti fotokopiju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i fotokopije ličnih karata.

PRENOS INFOSTANA:

Prenos Infostana, odnosno komunalija, čini kupac odlaskom u nadležnu filijalu Infostana opštine na čijoj teritoriji se nepokretnost nalazi, gde prilaže kopiju Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti.

PRENOS PRAVA KORIŠĆENJA KABLOVSKE TELEVIZIJE:

Ukoliko nekretnina koju kupujete ima priključak za kablovsku televiziju, možete takođe izvršiti prenos prava korišćenja, gde procedura zavisi od isporučioaca usluge. Isporučioци usluge kablovske televizije uglavnom traže da kupac i prodavac ponesu svoje lične karte i kopiju Ugovora o kupoprodaji i zajednički posete prodajno mesto isporučioaca.



IV POREZI

Kupovina nekretnine sa sobom nosi dodatne troškove u vidu plaćanja određenih poreza koji su propisani zakonima. Pod određenim uslovima, u skladu sa zakonom možete biti i oslobođeni plaćanja nekih poreza, kao i ostvariti pravo refundacije istih. Pre kupovine određene nekretnine, neophodno je da se bliže upoznate sa ovom oblašću, kako biste se informisali koje ste poreze u obavezi da platite, od kojih ste oslobođeni, a na koje imate pravo refundacije. Porezi su prilikom kupovine nekretnine, značajan trošak i savetujemo vam da ih obavezno uključite u svoju kalkulaciju troškova i da ih obuhvatite vašim budžetom.

POREZI - PDV

Porez na dodatu vrednost iznosi 10% od kupoprodajne cene nekretnine. Obračunava se i plaća u slučaju prvog prenosa vlasničkog udela na novoizgrađenim građevinskim objektima ili ekonomski deljivim celinama u okviru tog objekta.

Ko ima prava na refundaciju PDV-a?

Zakonom o izmenama i dopunama zakona na dodatu vrednost (stupio na snagu 08. jula 2007. godine) propisano je da pravo na refundaciju PDV-a za kupovinu prvog stana, a na osnovu podnetog zahteva ima: Fizičko lice, punoletni državljanin RS, sa prebivalištem na teritoriji RS, koji kupuje prvi stan.

Koje uslove treba da ispuni kupac prvog stana da bi ostvario refundaciju PDV-a?

Kupac prvog stana može ostvariti refundaciju PDV-a pod sledećim uslovima:

- da je Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti kojim lice stiće prvi stan overen posle 08. jula 2007. godine i da lice pre datog Ugovora nije imalo u svojinu stan na teritoriji RS;
- da je ugovorena cena stana sa PDV-om u potpunosti isplaćena prodavcu.

Pravo na refundaciju PDV-a kupac prvog stana može da ostvari do iznosa koji odgovara sledećoj površini: kupac stana ima prava na površinu stana od 40 m², plus za svakog člana porodičnog domaćinstva koji nema i nije imao u svojinu, ili susvojinu stan na teritoriji Republike Srbije po još 15 m².

* Ukoliko prilikom apliciranja za refundaciju PDV-a, prijavite svoju decu, ona u budućnosti prilikom kupovine sopstvenog stana gube ovo pravo tj. da refundiraju PDV.

Ukoliko kupac prvog stana kupuje stan veće površine od one na koju ima pravo na refundaciju PDV-a, on pravo na refundaciju ostvaruje samo za zakonom propisanu kvadraturu (za višak kvadrature od zakonom propisane, nema povraćaja PDV-a).



Pod članovima domaćinstva kupca prvog stana smatraju se: njegov supružnik, kupčeva deca, kupčevi usvojenici, deca njegovog supružnika, usvojenici njegovog supružnika, kupčevi roditelji, njegovi usvojitelji, roditelji ili usvojitelji supružnika, svi sa istim prebivalištem kao kupac prvog stana.

Ko nema pravo na refundaciju PDV-a?

- Kupac koji je već ostvario refundaciju PDV-a po osnovu kupovine prvog stana;
- Član porodičnog domaćinstva kupca prvog stana za kojeg je on ostvario refundaciju PDV-a u budućnosti prilikom sopstvene kupovine nepokretnosti, neće imati to pravo;
- Kupac prvog stana za koji prodavac datog stana nema obavezu da za promet tog stana plati porez na prenos apsolutnih prava po osnovu kupovine prvog stana u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu (isto važi i za članove njegovog domaćinstva – prodavac nije u sistemu PDV-a). Suština ovog je da PDV se može refundirati samo kod novogradnji i to kad je prodavac date novogradnje u sistemu PDV-a (fizičko ili pravno lice).

Šta klijent treba da uradi da bi mu refundirali PDV?

Pravilnik o postupku ostvarivanja prava na povraćaj PDV-a propisuje da kupac prvog stana ostvaruje refundaciju PDV-a u skladu sa Zakonom, na osnovu pismenog zahteva koji podnosi nadležnom poreskom organu (u zavisnosti gde se kupljena nepokretnost nalazi).

Zahtev za refundaciju PDV-a kupac prvog stana podnosi na OBRASCU RFN koji možete pronaći na sajtu Poreske uprave:

www.poreskauprava.gov.rs

Uz zahtev se dostavlja još i:

- kupoprodajni Ugovor;
- izvod iz matične knjige rođenih;
- uverenje o državljanstvu;
- dokaz o prebivalištu tj. overena fotokopija lične karte ili potvrda o prebivalištu;
- overena kopija Ugovora o kupoprodaji stana;
- račun ili drugi dokument koji služi kao račun o kupoprodaji stana u kojem je iskazan PDV;
- dokaz da je ugovorena cena stana sa PDV-om u potpunosti isplaćena;
- overena izjava kupca stana da kupuje prvi stan na obrascu IKPS PDV koji možete pronaći na sajtu Poreske uprave:

www.poreskauprava.gov.rs

Ako kupac prvog stana zahteva refundaciju PDV-a i na osnovu članova svog domaćinstva, onda je potrebno i sledeće:



- dokument kojim potvrđuje da je lice ili lica po osnovu kojeg zahteva refundaciju PDV-a član njegovog domaćinstva (dokaz o srodstvu);
- dokaz o prebivalištu člana tj. overena fotokopija lične karte, ili potvrda o prebivalištu;

Kako će klijent znati da je ostvario pravo na refundaciju PDV-a?

Nadležni poreski organ, nakon izvršene provere ispunjenosti uslova za refundaciju PDV-a, Rešenjem odlučuje o zahtevu poreskog obveznika u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva. U roku od 15 dana od dana dostavljanja Rešenja poreskom obvezniku, poreska uprava vrši refundaciju PDV-a. Rok za podnošenje Zahteva za refundaciju PDV-a kupca prvog stana, nije vremenski ograničen.

POREZ NA PRENOS APSOLUTNIH PRAVA (Porez na promet nepokretnosti)

Porez na prenos apsolutnih prava iznosi 2,5% od iznosa navedenog u kupoprodajnom Ugovoru, a može biti veći i manji od navedene cene iz kupoprodajnog Ugovora ukoliko se Poreska uprava ne složi sa cenom iz Ugovora (ako je znatno manja od tržišne cene).

Ako je u pitanju kupovina prvog stana, kupac prvog stana se oslobađa do 40 m², a svaki član njegove porodice po 15 m² tako da oslobođenje može biti čak i u potpunosti: npr. kupac prvog stana kupuje stan od 70 m², ima tri člana porodice. On se oslobađa plaćanja poreza na 40 m², jedan član porodice 15 m², drugi član porodice 15 m², to je ukupno 70 m² (70 m² - (40 m² + 15 m² + 15 m²)).

Poreska prijava se mora predati opštinskom poreskom organu na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost u roku od 10 dana od dana overe Ugovora.

Porez na promet nepokretnosti se plaća u roku od 15 dana od dana dostavljanja Rešenja, tj. od dana kada kupac potpiše da mu je poresko rešenje uručeno.

Na zahtev tj. molbu poreskog obveznika, poreski organ može u opravdanim slučajevima odobriti početak, ili plaćanje u ratama, a najduže 6 meseci od dana dostavljanja rešenja, što se određuje posebnim rešenjem.

Zakonska obaveza plaćanja ovog poreza pada na teret prodavca, ali je višegodišnja praksa da porez na prenos apsolutnih prava plaća kupac u ime prodavca. Razlog tome je apsolutna zaštita kupca i sigurnost da će porez biti plaćen, jer se upis prava na nepokretnosti u zemljišnim i drugim javnim knjigama ne može izvršiti bez dokaza o plaćenom porezu na promet.

Nadležni poreski organ, na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, Rešenjem utvrđuje poresku obavezu tj. pravo na poresko oslobađanje.

Za podnošenje prijave Poreza na promet potrebni su:



- Formular za prenos apsolutnih prava Obrazac PPI-4 koji možete pronaći na sajtu Poreske uprave: www.poreskauprava.gov.rs;
- Fotokopije overenog Ugovora o kupoprodaji;
- Original istog Ugovora na uvid;
- Fotokopija dokaza o prethodnom vlasništvu na ovom stanu (Ugovor kojim je stekla vlasništvo osoba koja je klijentu prodala stan npr. Ugovor o otkupu, poklonu, kupoprodaji, izgradnji ili Rešenje o nasleđivanju);

U određenim slučajevima klijent može biti oslobođen plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava i to:

Prema odredbi člana 31 Zakona o porezima na imovinu, porez na prenos apsolutnih prava se ne plaća ukoliko kupac kupuje prvi stan u vlasništvu za površinu koja za kupca prvog stana stana iznosi do 40 m² plus do 15 m² po svakom članu domaćinstva pod uslovom da:

- Kupac mora biti punoletno fizičko lice, državljanin Republike Srbije sa prebivalištem na teritoriji Republike Srbije;
- Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava može se ostvariti samo na osnovu Ugovora o kupoprodaji prvog stana overenog posle 8. jula 2007. godine;
- Pri tom uslov je da kupac od 01. jula 2006. godine do dana overe Ugovora o kupoprodaji kojim se stiče prvi stan, nije imao u svojini, odnosno susvojini, stan na teritoriji Republike Srbije (isto važi za članove njegovog domaćinstva);

Pod članovima domaćinstva kupca prvog stana smatraju se: njegov supružnik, kupčeva deca, kupčevi usvojenici, deca njegovog supružnika, usvojenici njegovog supružnika, kupčevi roditelji, njegovi usvojitelji, roditelji ili usvojitelji supružnika, a ako su svi sa istim prebivalištem kao kupac prvog stana.

Ko nema prava na oslobađanje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava?

- Nema obveznik koji pravo svojine prenosi licu na osnovu čije prve kupovine stana je jednom ostvareno pravo na refundaciju poreza na dodatu vrednost u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatu vrednost ili na poresko oslobođenja od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava u skladu sa odredbama ovog stava i člana 31a zakona (isto važi i za članove domaćinstva kupca prvog stana).

Koju poresku prijavu kupac treba da podnese?

Poresku prijavu PPI-4 podnosi prodavac - obveznik poreza na prenos apsolutnih prava nadležnoj jedinici poreske uprave (prema opštini na čijoj se teritoriji kupljena nepokretnost nalazi), ili kupac ukoliko je u Ugovoru navedeno da mu prodavac daje ovlašćenje za ovu radnju.

Za svrhu ostvarivanja prava na poresko oslobođenje obveznik poreza podnosi i overenu izjavu kupca da kupuje stan za sebe tj. i za određene članove porodičnog domaćinstva, kao i druge dokaze u roku od 10 dana nastanka poreske obaveze.



Kupac prvog stana izjavu da kupuje prvi stan za sebe (tj. za sebe i svoje članove domaćinstva) daje na obrascu IKPS-PPAP koji možete pronaći na sajtu Poreske uprave: www.poreskauprava.gov.rs

Šta treba podneti da bi se ostvarilo pravo na oslobođenje?

Prodavac koji pravo svojine na stanu prenosi kupcu prvog stana, za svrhu ostvarivanja prava na poresko oslobođenje, dužan je da nadležnom poreskom organu podnese:

- poresku prijavu na obrascu PPI-4, Poreska prijava za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava;
- original ili overenu fotokopiju Ugovora o kupoprodaji stana;
- izvod iz matične knjige rođenih;
- uverenje o državljanstvu;
- dokaz o prebivalištu tj. overena fotokopija lične karte, ili potvrda o prebivalištu;
- lična karta prodavca i kupca, očitana ili overena kopija;
- uverenje Poreske uprave da kupac nije poreski obveznik po osnovu poreza na imovinu;
- overenu izjavu kupca da kupuje prvi stan za sebe i određene članove svog porodičnog domaćinstva na obrascu IKPS-PPAP;

Ako kupac prvog stana kupuje stan i za članove svog domaćinstva, onda je potrebno i sledeće:

- overenu izjavu kupca da kupuje prvi stan za sebe i određene članove svog porodičnog domaćinstva na obrascu IKPS-PPAP;
- dokument kojim potvrđuje da je lice, ili lica po osnovu kojeg zahteva oslobađanje član njegovog domaćinstva (dokaz o srodstvu - izvod iz knjige venčanih, izvod iz knjige rođenih za kupčevo dete itd.);
- dokaz o prebivalištu člana tj. overena fotokopija lične karte, ili potvrda o prebivalištu.

POREZ NA IMOVINU

U Poreskoj upravi takođe se prijavljuje i porez na imovinu. Potrebno je popuniti PPI-2 obrazac, priložiti kopiju LK, i kupoprodajni Ugovor kao dokaz o vlasništvu. Ukoliko je lice koje prijavljuje porez na imovinu prijavljeno na adresi stana ima pravo na umanjenje godišnjeg poreza na imovinu u iznosu od 50% od ukupne vrednosti poreza.

KAPITALNA DOBIT

Kapitalna dobit je razlika između kupljene i prodane vrednosti nepokretnosti, i ona po Zakonu iznosi 15%. Obveznici kapitalne dobiti su lica koja su nepokretnost stekli posle 24.01.1994.godine. Dakle, svi koji su nepokretnost stekli po bilo kom osnovu pre navedenog datuma, nisu obveznici kapitalne dobiti.



Kapitalni dobitak postoji kada je npr. kupovna cena stana koju je prodavac platio iznosila 60.000 evra, a zatim je isti stan prodat za 80.000 evra. Tu nastaje kapitalni dobitak od 20.000 evra i na taj iznos se plaća porez po stopi od 15%.

Prema zakonskim odredbama i prema pravnoj praksi, obveznik ovog poreza je prodavac.

Obaveze plaćanja poreza na kapitalni dobitak su oslobođena lica koja su nepokretnost stekla:

- nasleđem;
- ako se prenos vrši između bračnih drugova i krvnih srodnika u pravoj liniji;
- ako se prenos vrši između razvedenih bračnih drugova, a u neposrednoj je vezi sa razvodom braka.

Obveznik, koji sredstva ostvarena prodajom nepokretnosti u roku od 90 dana od dana prodaje uloži u rešavanje svog stambenog pitanja i stambenog pitanja članova svoje porodice, odnosno domaćinstva, oslobađa se poreza na ostvareni kapitalni dobitak.

Zakonom je propisano da se dokazima o rešavanju stambenog pitanja smatraju: zaključeni i overeni ugovori o kupovini drugog stana, ugovori o gradnji (sa građevinskom dozvolom i drugom dokumentacijom), fakture, odnosno računi o nabavci materijala, overene pismene izjave obveznika, odnosno člana njegove porodice ili domaćinstva, kao i druga dokazna sredstva, kojima se utvrđuje da su sredstva ostvarena prodajom nepokretnosti uložena u rešavanje stambenog pitanja.

Obvezniku ovog poreza koji u roku od narednih 12 meseci sredstva ostvarena prodajom uloži za rešavanje svog stambenog pitanja, izvršice se povraćaj plaćenog poreza na kapitalni dobitak.