

Prilikom kupovine nekretnine susrećete se sa plaćanjem jednog od dva obavezna poreza: porezom na dodatu vrednost (PDV) ili porezom na prenos apsolutnih prava.

Zakon propisuje olakšice za kupce prvog stana, bez obzira da li se nekretnina nalazi u staroj ili novoj gradnji. Pa tako, ako kupujete stan u staroj gradnji (stan koji nije prvi put u prometu) moraćete da izdvojite novac za plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava i to u vrednosti od 2.5 odsto od ukupne vrednosti stana, međutim, ukoliko vam je to prvi stan koji kupujete, čak iako se on nalazi u staroj gradnji, Zakon nalaže da se vi kao kupac tog poreza oslobađate.

Međutim, ako kupujete stan u novogradnji, onda ste u obavezi da platite porez na dodatu vrednost, poznatiji kao PDV i on, prema poslednjim izmenama Zakona, iznosi 10 odsto. Takođe, ako je ovo prva nekretnina u vašem vlasništvu, postoji olakšica, odnosno mogućnost povraćaja PDV-a.

Ko ima pravo na povrat poreza

Izmenama i dopunama Zakona o porezu na dodatu vrednost ("Službeni glasnik RS" broj 61/07), koji je stupio na snagu 8. jula 2007. godine, propisano je da pravo na povraćaj PDV-a za kupovinu prvog stana, na osnovu podnetog zahteva, ima fizičko lice – punoletni državljanin Republike Srbije, sa prebivalištem na njenoj teritoriji, koje kupuje prvi stan.

Takođe, pravo na refundaciju može imati samo ono lice koje od 1. jula 2006. godine do dana overe ugovora o kupoprodaji, na osnovu kojeg stiće prvi stan, nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji naše zemlje.

Pored toga potrebno je i da je ugovorena cena stana sa PDV-om u potpunosti isplaćena prodavcu, uz obaveznu uplatu novca na račun investitora.

Povraćaj PDV-a na osnovu članova domaćinstva

Pravo na refundaciju PDV-a može se ostvariti za stan čija površina, za kupca prvog stana iznosi, do 40 m², a za članove njegovog porodičnog domaćinstva do 15 m² po svakom članu koji nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike.

Ako kupac prvog stana kupuje stan površine koja je veća od površine za koju ima pravo na refundaciju PDV, pravo na refundaciju može da ostvari samo na kvadraturu za koju prema malopre pomenutom obračunu ima pravo (40 m²). Naime, ako neko kupi svoj prvi stan od 75 m², imaće povraćaj PDV-a samo na 40m², dok će na preostalih 35 kvadrata stana moći da dobije povraćaj na osnovu članova svog domaćinstva (ukoliko živi sa nekim i to do 15 kvadrata po svakom članu) i to pod uslovom da niko od njih od 2006. god. do tog mometa nije imao nekretninu u svom vlasništvu.

Ko nema pravo na povraćaj PDV-a

Ukoliko kupite svoj prvi stan i to u novogradnji i ostvarite pravo na povraćaj PDV-a, ali u nekom narednom periodu ili za nekoliko godina poželite da kupite još jednu nekretninu i to u novogradnji, nećete moći da ostvarite povraćaj PDV-a, jer ste to već učinili kod kupovine prvog stana.

Takođe, ako ste u momentu kupovine prvog stana, povraćaj PDV-a ostvarili i na osnovu članova vašeg porodičnog domaćinstva (deca, supružnik, roditelji), dakle za svakog člana po 15 kvadrata, morate znati da niko od njih neće imati pravo na povraćaj PDV-a, pri kupovini sopstvenog stana. Dakle, ako vaše dete, na osnovu kojeg ste vi kao kupac stana dobili povraćaj PDV-a, jednog dana bude kupovalo svoj stan neće imati pravo na refundaciju ovog poreza, jer je to pravo već ostvarilo prilikom kupovine vašeg stana.

Prilikom kupovine stana raspitajte se da li je u njegovu cenu uračunat PDV ili ne.

Uslovi za povraćaj PDV-a

- da je kupac, koji kupuje svoj prvi stan, fizičko lice – punoletni državljanin Srbije, sa prebivalištem na njenoj teritoriji
- da od 1. jula 2006. godine do dana overe ugovora o kupoprodaji, na osnovu kojeg stiće prvi stan, nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Srbije
- da je ugovorena cena stana sa PDV-om u potpunosti isplaćena prodavcu (uplata novca isključivo na račun investitora)

Pravo na povraćaj PDV-a nemaju

- fizička lica koja su već ostvarila refundaciju PDV-a prilikom kupovine prvog stana
- svi članovi porodičnog domaćinstva kupca prvog stana (na osnovu kojih je on dobio mogućnost refundacije PDV-a) u momentu ako i kada budu kupovali sopstveni stan
- kupac i članovi porodičnog domaćinstva koji su stekli svoj prvi stan, u staroj gradnji, i za koji su tada bili oslobođeni plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava

Izvor: Halo oglasi

Zahtev za refundaciju PDV-a kupcu prvog stana podnosi se na **Obrascu RFN – Zahtev kupca prvog stava za refundaciju PDV-a**. Uz zahtev se dostavlja i:

- 1) izvod iz matične knjige rođenih;
- 2) uverenje o državljanstvu;
- 3) dokaz o prebivalištu (overena fotokopija lične karte ili potvrda o prebivalištu);
- 4) overena kopija Ugovora o kupoprodaji stana;
- 5) fiskalni račun, ili drugi dokument koji služi kao račun o kupoprodaji stana, u kojem je iskazan PDV;
- 6) dokaz da je ugovorena cena stana sa PDVom u potpunosti isplaćena;
- 7) overena izjava kupca stana da kupuje prvi stan.

Ako kupac prvog stana zahteva refundaciju PDV-a i po osnovu člana, odnosno članova njegovog porodičnog domaćinstva, dostavlja i:

- 1) dokument kojim se potvrđuje da je fizičko lice po osnovu koga kupac prvog stana zahteva refundaciju PDV član porodičnog domaćinstva kupca prvog stana (dokaz o srodstvu);
- 2) dokaz o prebivalištu člana porodičnog domaćinstva (overena fotokopija lične karte ili potvrda o prebivalištu).

Izjava kupca stana da kupuje prvi stan daje se na **Obrascu IKPS PDV – Izjava kupca stana da kupuje prvi stan**.

Nadležni poreski organ, nakon izvršene provere ispunjenosti uslova za refundaciju PDV, rešenjem odlučuje o zahtevu u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva, i u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja vrši refundaciju PDVa. **Tek kada se isplati ugovorena cena stana, povraćaj PDV-a moguć**