

UNMIK/REG/2003/29
5. септембар 2003. године

УРЕДБА БР. 2003/29

О ПОРЕЗИМА НА НЕПОКРЕТНУ ИМОВИНУ

Специјални представник Генералног секретара,

Сходно овлашћењу које му је дато Резолуцијом 1244 (1999) Савета безбедности Уједињених нација од 10. јуна 1999. године,

Узимајући у обзир Уредбу Привремене администрације мисије Уједињених нација на Косову (УНМИК) бр. 1999/1 од 25. јула 1999. године са изменама и допунама, о Овлашћењима Привремене администрације на Косову,

Узимајући у обзир допис од Председника Скупштине Косова од 24. јуна 2003. године, који садржи закон који су предложиле Привремене институције самоуправе и наглашавајући потребу за предузимањем одговарајућег правног поступка,

Имајући проглашену Уредбу УНМИК-а бр. 2001/23 од 29. септембра 2001. године о Пилот програму за увођење пореза на непокретну имовину на Косову,

У циљу успостављања пореза на непокретну имовину на Косову и постављања стандарда и поступака којих општине морају да се придржавају при управљању овим порезом,

Овим проглашава следеће:

Члан 1. Дефиниције

1.1 За потребе ове Уредбе:

(а) “Непокретна имовина” представља земљиште и зграде, инсталације или конструкције на или испод површине земље, чврсто спојене са земљом. У непокретну имовину спадају јединице унутар зграда као што су станови или простори који служе за комерцијалне активности;

(b) “Регистар права на непокретну имовину” представља регистар установљен Законом о успостављању регистра права на непокретну имовину којим управља Косовска катастарска агенција у циљу регистрације права на непокретну имовину;

(c) “Косовска катастарска агенција” представља извршну агенцију у оквиру Министарства јавних служби, која је између осталог одговорна за целокупну администрацију регистра права на непокретну имовину;

(d) “Тржишна вредност” представља цену по којој купац жели да купи а продавац да прода непокретну имовину у званичној трансакцији, при чему се ниједан од њих не налази под принудом и при чему стране нису међусобно повезане породичним везама, браком, заједничким власништвом или пословним везама.

(e) “Општинске катастарске службе” представљају канцеларије које је овластила и које надгледа Косовска катастарска агенција за регистрацију права на непокретну имовину у регистар права на непокретну имовину;

(f) “Власник имовине” представља физичко или правно лице које поседује власништво над имовином а које је регистровано као власник имовине у регистру права на непокретну имовину;

(g) “База података пореза на имовину” представља базу података коју је установила општина у циљу вођења информација о имовини, као што су имена и адресе власника и корисника имовине, информације о зградама, вредностима имовине, стопама пореза, пореским рачунима и евиденцији плаћања пореза;

(h) “Порески рачун” представља документ који издаје општина пореском обвезнику који обавештава пореског обвезника о обавезама за порески период; и

(i) “Порески период” представља календарску годину.

1.2 Позиви на “чланове” овде су позиви на чланове ове Уредбе осим ако није другачије наглашено.

Члан 2. Опште одредбе

2.1 Ова Уредба успоставља порез на непокретну имовину и износи стандарде и поступке којих општине морају да се придржавају при управљању порезима.

2.2 Приход прикупљен од пореза на имовину пребацује се на рачуне дотичних општина а користи се у складу са Законом о јавном финансијском менаџменту и одговорности.

Члан 3.
Предмет опорезивања

Порез на имовину намеће се на сву непокретну имовину на Косову, изузев имовине која је изузета у складу са Чланом 7.

Члан 4.
Порески обвезник

4.1 Лице које подлеже плаћању пореза на имовину (у даљем тексту “порески обвезник”) је у првој инстанци власник имовине.

4.2 Ако власник имовине не може да буде утврђен или не може да буде лоциран, порески обвезник је физичко или правно лице које законски користи или заузима непокретну имовину.

4.3 Ако власник или законски корисник непокретне имовине не може да буде утврђен, или може да буде утврђен али нема приступ непокретној имовини, порески обвезник је физичко или правно лице које стварно користи имовину. Такво утврђивање не додељује било какво право кориснику.

Члан 5.
Пореска основица

5.1 Пореска основица за порез на имовину је тржишна вредност имовине одређена у складу са стандардима изнетим сходно Члану 12.

5.2 За сваку пореску годину, тржишна вредност било које имовине је вредност имовине на дан 31. децембра претходне године.

Члан 6.
Пореске стопе

6.1 Општинска скупштина сваке општине доноси стопе пореза на имовину на годишњој основи између 0,05% и 1% тржишне вредности имовине.

6.2 Пореске стопе могу да се разликују код следећих категорија имовине:

(a) имовина неопходна за стамбене сврхе: непокретна имовина која служи основним стамбеним потребама лица, укључујући куће, станове и сличне структуре;

(b) настањена имовина: имовина која је коришћена или држана за настањивање људи, укључујући земљу, гараже, паркинг простор или сличне некомерцијалне структуре;

(с) комерцијална имовина: имовина коришћена или држана за коришћење у пословне сврхе, као што су било која комерцијална, пословна, малопродајна, трговачка, рекреациона, уметничка и спортска сврха, сврха приватног образовања, или приватне медицинске праксе;

(д) индустријска имовина: имовина коришћена за прављење, производњу, обраду или складиштење робе, укључујући фабрике, складишта, радионице и друге сличне капацитете;

(е) пољопривредна имовина: земљиште и зграде који су коришћени у пољопривредне сврхе; или

(ф) напуштена непокретна имовина и ненастањене структуре.

6.3 Пореске стопе наметнуте имовини из категорија 6.2(ц) и 6.2(д) могу највише да буду 2,5 пута веће од пореске стопе за имовину из категорије 6.2(б).

Члан 7.

Изузеци у вези пореза на непокретну имовину

7.1 Следеће институције и организације су изузете од пореза на имовину у вези са имовином коју поседују или користе:

(а) Привремене институције самоуправе;

(б) Уједињене нације или било који од њених органа укључујући УНМИК и специјализоване агенције Уједињених нација;

(с) Косовске мултинационалне снаге (КФОР);

(д) Стране владе, стране канцеларије за везу, владине агенције, међувладине организације или стране донаторске агенције које се баве хуманитарном помоћи, пословима реконструкције, цивилне администрације, или пружају техничку помоћ на Косову;

(е) Невладине организације са статусом јавног добротвора сходно Уредби УНМИК-а бр. 1999/22 од 15. новембра 1999. године о Регистрацији и пословању невладиних организација на Косову; и

(ф) Религиозне институције, одобрене од стране општине у сарадњи са Пореском администрацијом у вези са имовином коришћеном у религиозне сврхе.

7.2 Изузеци у вези са порезом на непокретну имовину изнети у Члану 7.1 не примењују се на власнике непокретне имовине осим оних наведених у Члану 7.1.

7.3 Изузеци из Члана 7.1 не примењују се ако се:

(а) имовина користи или се држи за коришћење у комерцијалној активности за стварање прихода; или

(б) имовина коју поседује или користи невладина организација са статусом јавног добротвора не користи искључиво за потребе јавне добробити.

Члан 8.

Олакшица за главно боравиште

Физичком лицу које на дан или пре 1. марта у пореском периоду изјави да имовина или стамбена јединица служи као његово/њено главно боравиште биће одобрен одбитак од 10 000 евра од опорезиве вредности имовине.

Члан 9.

Регистрација и подношење информација о имовини

9.1 Сва лица која поседују, користе или заузимају непокретну имовину обавезна су да региструју ту имовину у општинску базу података пореза на имовину и да обезбеде релевантној општини информације које се тичу непокретне имовине која подлеже регистрацији на дан или пре 1. марта у сваком пореском периоду. Поступци ће, укључујући природу информација које у том циљу треба да буду обезбеђене, да буду изнети у административном упутству које ће да изда Министарство финансија и економије.

9.2 Сва лица која поседују, користе или заузимају непокретну имовину, осим у случајевима из Члана 9.3, морају да омогуће овлашћеним службеницима који заступају општинске пореске органе да уђу на земљиште и зграде у току обданице да прикупе податке у вези са вредношћу имовине.

9.3 Релевантна општина може да захтева од Уједињених нација или било ког њеног органа, укључујући УНМИК, специјализоване агенције Уједињених нација, КФОР или стране канцеларије за везу који поседују или користе непокретну имовину, да пружи податке у вези с имовином за општинску базу података пореза на имовину. Пружање ових информација је на добровољној основи и без прејудуцирања привилегија и имунитета који могу да буду примењивани.

Члан 10.

Одговорности општине

10.1 Свака општина је одговорна за обављање следећих функција при управљању порезом на имовину у вези са имовином која је под њеном јурисдикцијом:

(а) информациони менаџмент пореза на имовину;

- (b) процена вредности имовине;
- (c) припрема и издавање пореских рачуна;
- (d) прикупљање и принудна наплата пореза на имовину; и
- (e) административне жалбе.

10.2 Функција наплате биће додељена независном одељењу или сектору општине. Функција административних жалби биће додељена Општинском одбору за жалбе на порез на непокретну имовину који ће да успостави свака општина, а који ће да поступа сходно поступку изнетом за ову сврху у административном упутству које ће де изда Министарство финансија и економије.

Члан 11.

Информисање о порезу на имовину

11.1 Свака општина мора да установи и води базу података пореза на имовину са свим информацијама о порезу на имовину, укључујући али не ограничавајући се на адресу имовине, адресу власника и корисника имовине, податке о земљишту и зградама, вредности имовине, пореским стопама, пореским рачунима и евиденцији плаћања пореза.

11.2 База података пореза на имовину заснива се на регистру права на непокретну имовину и земљишном катастру. Косовска катастарска агенција преко општинских катастарских канцеларија пружа неопходне информације из регистра права на непокретну имовину општинској бази података пореза на имовину. Општине прослеђују податке из базе података пореза на имовину Косовској катастарској агенцији у интервалима које одреди Косовска катастарска агенција.

11.3 Информације о регистрацији имовине у базу података пореза на имовину налазе се на располагању јавности.

Члан 12.

Процена вредности имовине

12.1 Министарство финансија и економије издаће административно упутство у којем су изнети усклађени стандарди за процену вредности према којима општина одређује тржишну вредност имовине. Стандарди обухватају релевантне променљиве за процену као што су вредност према продајном уговору непокретне имовине којег је потврдило надлежно тело, приход који је имовина створила, трошкови изградње, локација, величина и стање имовине. Стандарди ће да буду засновани на процену у маси, изузев у случају имовине за специјалне намене или уникатне имовине.

12.2 Свака општина одређује тржишну вредност имовине која је под њеном јурисдикцијом у складу са стандардима прописаним сходно Члану 12.1.

12.3 Општине ревидирају и ажурирају тржишну вредност сваке имовине која се налази под њеном јурисдикцијом сваке три до пет година.

12.4 Општине ревалоризују имовину сваке године ако су на имовини направљене нове грађевине или извршена суштинска побољшања, или ако је извршена промена начина коришћења имовине.

12.5 Власник или корисник имовине може да тражи од општине да ревалоризује имовину када имовина претрпи штету на коју власник или корисник реално није могао да утиче, као што су штете које могу да изазову суше, поплаве, пожари, земљотреси, ратови, или друге катастрофе.

Члан 13. Порески рачуни

13.1 У складу са условима изнетим у овој Уредби, општине су овлашћене да издају годишње рачуне за порез на имовину. За пореску 2003. годину, порески рачуни биће издати 15. октобра 2003. године.

13.2 За пореске године после 2003, општине морају да издају рачуне за порез на имовину на дан 31. марта сваке године или пре њега

13.3 Рачун за порез на имовину садржи следеће информације:

- (a) идентификацију у бази података пореза на имовину;
 - (b) име пореског обвезника;
 - (c) адресу имовине;
 - (d) адресу за достављање пореских рачуна, ако се разликује од адресе имовине;
 - (e) процењену вредност имовине;
 - (f) стопу пореза;
 - (g) укупно пореско задужење;
 - (h) датум доспећа плаћања пореске обавезе;
 - (i) поступак плаћања пореског рачуна; и
 - (j) ревизије и права и поступке за жалбу.
-

Члан 14.
Плаћање пореза

14.1 За пореску годину 2003, порез утврђен овом Уредбом мора да буде плаћен у року од 60 дана од дана достављања рачуна.

14.2 За пореску годину 2004. и наредне године, порез утврђен овом Уредбом плаћаће се у две једнаке рате на дан 30. јуна и 31. децембра у пореској години, или пре њих.

Члан 15.
Одлагање плаћања пореза

15.1 Општина може, у изузетним околностима у којима би плаћање пореза довело пореског обвезника до непотребне оскудице, да дозволи пореском обвезнику да одложи плаћање пореза при чему одлагање важи за конкретан порески рачун и ограничено је на временски период који није дужи од две године. Порески обвезник који тражи олакшицу према овом Члану, мора да достави суштински доказ који потврђује његову тврдњу о непотребној оскудици.

15.2 Поступци за одлагање плаћања пореза, укључујући природу доказа који морају да буду достављени у ту сврху, биће изнети у административном наређењу које ће да изда Министарство финансија и економије.

Члан 16.
Залога над имовином

16.1 Било који неплаћени порез према овој Уредби ставља имовину под залог у корист општине.

16.2 Ако општина региструје залог у регистар права на непокретну имовину, та залога има приоритет над сваком следећом залогом стављеном на ту имовину. После потпуне исплате пореског дуга, залога бива укинута.

16.3 Лице чија је имовина предмет залогa може да поднесе жалбу општини за скидање залогa при чему за основ жалбе узима грешку у стављању залогa. Терет доказивања да је залога погрешна лежи на пореском обвезнику.

Члан 17.
Принудна наплата пореза

17.1 Општински директори за финансије и економију именују општинске убираоце пореза за принудну наплату пореза на имовину.

17.2 Ако порески обвезник не плати порез који му је одређен, општински убираоци пореза могу да издају коначно писано обавештење у којем се каже да постоји намера за заплону личне имовине која припада том лицу. То обавештење:

(a) биће послато пореском обвезнику (и сматраће се важећим чак и у случајевима када порески обвезник одбије да прими документ);

(b) биће остављено у боравишту или у радним просторијама пореског обвезника; и/или

(c) биће послато поштом на последњу познату адресу пореског обвезника.

17.3 Ако порески обвезник не плати пуни износ неизмиреног пореза, казне и камате у року од 10 дана после уручења коначног обавештења за плаћање пореза, тада су општински убираоци пореза овлашћени да:

(a) издају обавештење о заплени лицу које има обавезу да пореском обвезнику плати плату, ренту или неки други дуг;

(b) издају обавештење о заплени банци или другој трећој страни са имовином пореског обвезника коју он поседује;

(c) прекину комуналне услуге имовини пореског обвезника; и

(d) заплене и продају личну имовину пореског обвезника.

17.4 Следеће је изузето од заплене: дечији додатак и социјална помоћ, основна гардероба, основна храна, основни намештај, основне личне ствари (искључујућу луксузне предмете) и алат којим порески обвезник привређује.

17.5 Правила и поступци за принудну наплату према Уредби УНМИК-а бр. 2000/20 од 12. априла 2000. године о пореској администрацији и поступцима примењују се на принудну наплату пореза на имовину.

Члан 18. Губитак имовине

18.1 Ако, после две године од коначног обавештења за плаћање пореза дуг пореског обвезника још није плаћен, општина може да достави обавештење о заплени непокретне имовине свим лицима која имају интерес у вези са том имовином. Списак имовине која потпада под заплону бива објављен у водећим публикацијама на албанском језику у оптицају на Косову и у водећим публикацијама на српском језику.

18.2 Ако уплата није извршена у року од 30 дана од дана када је послато обавештење о заплени и објављен списак имовине која потпада под заплону,

општина може да прода имовину или део имовине на јавној аукцији у складу са правилима и поступцима који ће да буду изнети у административном упутству издатом од стране Министарства финансија и економије.

18.3 Порески обвезник који није извршио плаћање пореза а који није власник имовине која је предмет поступка заплене не може да стекне власништво над том имовином путем јавне аукције. Исто важи и за брачног друга пореског обвезника и за издржавана лица са којима је порески обвезник у директном сродству првог степена.

18.4 После закључења продаје сходно Члану 18.2 и пошто је плаћен целокупан износ највише понуде:

(a) уплата бива стављена на депозитни рачун;

(b) суд издаје налог о преносу власништва над имовином на најбољег понуђача које ступа на снагу шест (6) месеци после издавања налога. Овакав налог ступа на снагу аутоматски, осим уколико није успешно искоришћено право на откуп према Члану 18.4(ц) при чему износ који је уплатио најбољи понуђач бива одмах надокнађен; и

(c) порески обвезник који није измирио своју пореску обавезу има апсолутно право на откуп у односу на дотичну непокретну имовину у периоду од шест (6) месеци, пошто плати сва заостала дуговања. Ово право на откуп је ограничено на власника или пореског обвезника који није измирио своје пореске обавезе. Коришћење права на откуп од стране пореског обвезника који није измирио своје пореске обавезе не додељује било каква права у вези са имовином о којој није било речи пре заплене.

18.5 Имовина продата на јавној аукцији према овој Уредби биће растерећена од претходних пореских оптерећења, чак и ако општина не добије пун износ пореског дуга као резултат аукције.

18.6 Имовина неопходна за стамбене потребе, као што је описано у Члану 6.2(a), не може да буде продата на јавној аукцији или на други начин принудно заплена.

Члан 19.

Казне

19.1 Било ком пореском обвезнику који се не пријави за регистрацију непокретне имовине или не достави општини информације о порезу на непокретну имовину сходно Члану 9.1, бива достављена опомена, а ако он не поступи у складу са њом у року од 60 дана од дана достављања обавештења, губи право да се жали на порески рачун.

19.2 Било које лице које ускрати право на инспекцију сходно Члану 9.2, мора да одобри инспекцију у року од 60 дана од почетног одбијања или у супротном губи право да се жали на порески рачун.

19.3 Било који порески обвезник који не плати порез на имовину на дан или пре последњег дана прописаног за плаћање, подлеже казни у износу од 5% од пореске обавезе.

19.4 Било који порески обвезник који не плати порез на имовину у року од 60 дана после последњег датума прописаног за плаћање, подлеже додатној казни у износу од 10% од пореске обавезе.

Члан 20.

Камата

20.1 Камата се зарачунава на неплаћене порезе и казне по годишњој стопи коју утврђује и објављује Пореска администрација Министарства финансија и економије. Ова каматна стопа неће да буде већа од стопе утврђене према Члану 3. Уредбе УНМИК-а бр. 2000/20 од 12. априла 2000. године о Пореској администрацији и поступцима и према административним наређењима издатим у оквиру ње.

20.2 Камата се прорачунава на месечној основи од дана доспећа пореза до датума када је порез плаћен.

Члан 21.

Административне жалбе у вези са пореским рачунима за непокретну имовину

21.1 Порески обвезник који тврди да процењена вредност имовине није тржишна вредност, да постоје грешке у бази података пореза на имовину на основу којих је заснован порески рачун, или да је порески рачун на неки други начин нетачан, може да захтева да Општински одбор за жалбе на порезе на непокретну имовину (“Општински одбор”) изврши ревизију пореског рачуна.

21.2 Захтев пореског обвезника за ревизију мора да буде урађен у писаном облику у року од 30 дана од пријема пореског рачуна уз пропратну доказну документацију коју порески обвезник жели да презентује.

21.3 Захтев пореског обвезника за ревизију не задржава обавезу плаћања пореза.

21.4 Упркос Члану 21.3, општина неће да користи принудни поступак да наплати порез док не буде донета одлука од захтеву пореског обвезника.

21.5 У року од 60 дана од пријема захтева, Општински одбор мора да обавести пореског обвезника о својој одлуци.

21.6 Ако је одлука у корист пореског обвезника, општина враћа пореском обвезнику уплаћени порез и зарађену камату у року од 30 дана од дана када је Општински одбор донео одлуку.

21.7 Порески обвезник који се не слаже са одлуком коју је донео Општински одбор, може да се жали надлежном суду и да захтева ревизију одлуке коју је донела општина.

Члан 22.

Овлашћење за издавања пореских рачуна за непокретну имовину

22.1 Општина бива прописно овлашћена за издавање пореских рачуна од стране Министарства финансија и економије у циљу издавања пореских рачуна и прикупљања пореза на имовину сходно овој Уредби.

22.2 Да би добила овакво овлашћење, општина мора да демонстрира Министарству финансија и економије да је:

(a) идентификовала и регистровала физичке карактеристике опорезиве имовине и изузету имовину;

(b) установила базу података пореза на имовину;

(c) усвојила вредносне критеријуме који су у складу са критеријумима утврђеним сходно Члану 12;

(d) утврдила пореске стопе доследно овој Уредби; и

(e) успоставила административне капацитете за бављење пословима управљања информацијама, процене имовине, фактурисања, наплате, принудне наплате и административних жалби.

22.3 Овлашћења која је издала Централна фискална управа општинама према одредбама Уредбе УНМИК-а бр. 2001/3 од 29. септембра 2001. године о Пилот програму за увођење пореза на непокретну имовину на Косову сматрају се важећим овлашћењима за потребе ове Уредбе.

22.4 Све општине које нису овлашћене у оквиру пилот програма, морају да поднесу пријаву за овлашћивање Министарству финансија и економије до 1. октобра 2003. године.

22.5 Министарство финансија и економије обавља годишње инспекције оних општина које су добиле овлашћење. Те инспекције обезбеђују да се користе одговарајући стандарди за процену вредности имовине, да је база података пореза на имовину прописно вођена, да су поступци принудне наплате правилно примењени и да општина у сваком другом смислу поступа у складу са овом Уредбом.

22.6 Ако инспекција спроведена сходно Члану 22.5 покаже да у општини постоји материјално непридржавање ове Уредбе, Министарство финансија и економије издаје обавештење општини у којем износи природу непридржавања и захтевани поступак у циљу усклађивања са овом Уредбом.

22.7 Министарство финансија и економије може да поништи овлашћење издато било којој општини која не предузима одговарајуће акције за усклађивање са овом Уредбом у року од 90 дана од дана пријема обавештења.

Члан 23. Примена

Специјални представник Генералног секретара може да изда административна наређења за примену ове Уредбе.

Члан 24. Важећи закон

Ова Уредба има предност над било којом одредбом у важећем закону која није у складу са њом.

Члан 25. Ступање на снагу

Ова Уредба ступа на снагу 5. септембра 2003. године.

Хари Холкери
Специјални представник Генералног секретара
