

FAQ / ČESTO POSTAVLJANA PITANJA

Da li kupac, pri kupovini prvog stana, plaća PDV a tek kasnije (kada?) ima pravo na povraćaj tog iznosa ili ga uopšte ne plaća?

Pri kupovini prvog stana za kupovinu novoizgrađenih stanova se plaća PDV, koji se kasnije vraća (trebalo bi u nekoliko narednih meseci). Ukoliko se kupuju stanovi koji ne pripadaju novogradnji, PDV se ne plaća.

Napomena: PDV se ne plaća za 40 kvadratnih metara za kupca i po 15 kvadratnih metara za svakog člana njegove porodice. Ukoliko se uzima stan veličine veće od zbira navedenih kvadratura, za ostale kvadrate plaća se regularan porez.

VIŠE INFORMACIJA O POREZIMA PROČITAJTE U NASTAVKU:

ZAKON O POREZIMA NA IMOVINU

Član 31a

Porez na prenos apsolutnih prava ne plaća se na prenos prava svojine na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi, odnosno svojinskom udelu na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi (u daljem tekstu: stan) fizičkom licu koje kupuje prvi stan (u daljem tekstu: kupac prvog stana), za površinu koja za kupca prvog stana iznosi do 40 m² i za članove njegovog porodičnog domaćinstva koji od 1. jula 2006. godine nisu imali u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike Srbije do 15 m² po svakom članu (u daljem tekstu: odgovarajući stan), pod uslovom da:

- 1) je kupac prvog stana punoletni državljanin Republike Srbije, sa prebivalištem na teritoriji Republike Srbije;
- 2) kupac prvog stana od 1. jula 2006. godine do dana overe ugovora o kupoprodaji na osnovu koga kupac stiče prvi stan, nije imao u svojini, odnosno susvojini stan na teritoriji Republike Srbije.

Porodičnim domaćinstvom kupca prvog stana, u smislu stava 1. ovog člana, smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja prihoda kupca prvog stana, njegovog supružnika, kupčeve dece, kupčevih usvojenika, dece njegovog supružnika, usvojenika njegovog supružnika, kupčevih roditelja, njegovih usvojitelja, roditelja njegovog supružnika, usvojitelja kupčevog supružnika, sa istim prebivalištem kao kupac prvog stana.

Ako je površina stana koji kupac prvog stana kupuje veća od površine odgovarajućeg stana iz stava 1. ovog člana, porez se plaća na prenos prava svojine na razliku površine kupljenog i površine odgovarajućeg stana.

Član 31b

Pravo na poresko oslobođenje u skladu sa odredbama člana 31a ovog zakona nema obveznik koji pravo svojine na stanu prenosi:

- 1) licu na osnovu čije prve kupovine stana je jednom ostvareno pravo na refundaciju poreza na dodatnu vrednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatnu vrednost, ili na poresko oslobođenje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava u skladu sa odredbama ovog stava i člana 31a ovog zakona;
- 2) članu porodičnog domaćinstva kupca prvog stana za koga je jednom ostvareno pravo na refundaciju poreza na dodatnu vrednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatnu vrednost, ili na poresko oslobođenje od plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava u skladu sa odredbama ovog stava i člana 31a ovog zakona.

Nadležni poreski organ vodi evidenciju o ugovorima o kupoprodaji stanova za koje je taj organ utvrdio pravo na poresko oslobođenje u skladu sa odredbama stava 1. ovog člana i člana 31a ovog zakona, o iznosima poreza na prenos apsolutnih prava koji zbog toga nisu naplaćeni na teritoriji jedinice lokalne samouprave, o kupcima prvog stana i o članovima njihovog porodičnog domaćinstva za koje je to pravo iskorišćeno.

ZAKON O POREZU NA DODATU VREDNOST

Član 56a

Pravo na refundaciju PDV za kupovinu prvog stana, na osnovu podnetog zahteva, ima fizičko lice - punoletni državljanin Republike, sa prebivalištem na teritoriji Republike, koji kupuje prvi stan (u daljem tekstu: kupac prvog stana).

Kupac prvog stana može da ostvari refundaciju PDV iz stava 1. ovog člana, pod sledećim uslovima:

- 1) 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 Republike;
- 2) da je ugovorena cena stana sa PDV u potpunosti isplaćena prodavcu.

Pravo na refundaciju PDV iz stava 1. ovog člana 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 u periodu iz stava 2. tačka 1) ovog člana.

Ako kupac prvog stana kupuje stan površine koja je veća od površine za koju u skladu sa stavom 3. ovog člana ima pravo na refundaciju PDV, pravo na refundaciju PDV može da ostvari do iznosa koji odgovara površini stana iz stava 3. ovog člana.

Porodičnim domaćinstvom kupca prvog stana, u smislu stava 3. ovog člana, smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja prihoda kupca prvog stana, njegovog supružnika, kupčeve dece, kupčevih usvojenika, dece njegovog supružnika, usvojenika njegovog supružnika, kupčevih roditelja, njegovih usvojitelja, roditelja njegovog supružnika, usvojitelja kupčevog supružnika, sa istim prebivalištem kao kupac prvog stana.

Pravo na refundaciju PDV iz stava 1. ovog člana nema:

- 1) kupac stana koji je ostvario refundaciju PDV po osnovu kupovine prvog stana;
- 2) član porodičnog domaćinstva kupca prvog stana za kojeg je kupac prvog stana ostvario refundaciju PDV, u slučaju kada taj član porodičnog domaćinstva kupuje stan;
- 3) kupac stana koji je stekao prvi stan bez obaveze prodavca 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;
- 4) član porodičnog domaćinstva kupca stana koji je stekao prvi stan bez obaveze prodavca 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, a za koga je ostvareno to poresko oslobođenje.

Nadležni poreski organ, po sprovedenom postupku, donosi rešenje o refundaciji PDV kupcu prvog stana.

Nadležni poreski organ vodi evidenciju o kupcima prvog stana i članovima porodičnih domaćinstava kupaca prvog stana za koje su kupci prvog stana ostvarili refundaciju PDV, kao i o iznosu ostvarene refundacije PDV.

Šta je to NKOSK?

NKOSK je skraćenica od naziva državne institucije Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita.

Više informacija potražite na sledećem linku <http://www.nkosk.rs/page/view/31-33/pitanja>

Kako se izracunava koliko je pojedinac sposoban da bude zirant za vise osoba, pod pretpostavkom da je u pitanju stambeni kredit?

Kreditna sposobnost žiranta se izračunava na potpuno isti način kao i kod zajmotražioca, s tim što se za svaki pojedinačni kredit kod koga predstavlja žiranta, smanjuje njegova kreditna sposobnost za iznos rate konkretnog kredita, nezavisno da li je u pitanju jedna ili više osoba. Kada je u pitanju stambeni kredit, maksimalna zaduženost žiranta može biti 50%, kao i kod zajmotražioca.

Šta može biti predmet hipoteke?

Predmet hipoteke može biti nepokretnost koja se kupuje kao i druga nepokretnost koja je uknjižena, koja nema tereta i koja svojom procenjenom vrednošću odgovara zahtevanom iznosu kredita.

Koja je razlika između učešća i depozita?

Učešće i depozit su vidovi obaveznih ograničenja koje poslovne banke primenjuju u skladu sa odlukama Narodne banke Srbije. Razlika između depozita i učešća je u tome što se depozit polaže na račun u banci i ostaje na njemu do otplate kredita, kada ga korisnik kredita dobija nazad. Kod učešća je situacija nešto drugačija - korisnik sa određenim procentom učestvuje u nameni kredita (učešće postoji samo kod namenskih kredita) i time smanjuje ratu kredita, koji čini 80% fakture. Dakle, učešće se ne vraća korisniku od strane banke, ali umanjuje rate kredita.

KAKO DA UKNJIŽIM NEPOKRETNOST?

Trenutno je u Beogradu i Pančevu daleko manji broj uknjiženih od neuknjiženih stanova. Da bi se određena nepokretnost uknjižila, potrebno je da budu ispunjeni određeni preduslovi.

Prvo je potrebno da sam objekat gde se nalazi nepokretnost bude snimljen i ucrtan, kao i da za isti postoji pravosnažna građevinska i upotrebna dozvola na ime investitora koji je sagradio predmetni objekat i od tog trenutka overen originalni primerak Kupoprodajnog ugovora, kojim će trenutni vlasnik dokazivati svoje vlasništvo. To znači da ukoliko ne postoji znanje o tome da li je nepokretnost koja je predmet Kupoprodajnog ugovora uknjižena ili nije, prvi korak je provera u zemljišnim knjigama, odnosno, katastru nepokretnosti.

Ukoliko nije nepokretnost uknjižena, pitanje je zašto? Ukoliko nije uknjižen citav objekat, npr. zgrada, potrebno je prvo uknjižiti isti, što bi trebalo da bude obaveza investitora, odnosno, onog onog ko je davao stanove u otkup. Prosto je nemoguće očekivati da vlasnik nepokretnosti ima dokumentaciju koja prethodi otkupu, pogotovo ako govorimo o zgradama starim 30,40,50 godina, a koje još uvek zbog neažurnosti određenih opština, odnosno, preduzeca- investitora, imaoca prava raspolaganja i korišćenja, nisu uknjižene. Svakako je za uknjiženje, a ukoliko su za to ispunjeni uslovi, neophodno poneti zahtev sa svim traženim priložima i dokazom o placenoj taksi za uknjiženje.

Više informacija o uslovima kredita možete potražiti na:

www.aikbanka.rs

- AIK BANKA A.D. Niš

www.alphabankserbia.com

- ALPHA BANK SRBIJA A.D. Beograd

www.bancaintesabeograd.com

- BANCA INTESA A.D. Beograd

www.posted.co.rs

- BANKA POŠTANSKA ŠTEDIONICA A.D. Beograd

www.credybanka.com

- CREDY BANKA A.D. Kragujevac

www.cacanskabanka.rs

- ČAČANSKA BANKA A.D. Čačak

www.erstebank.rs

- ERSTE BANK A.D. Novi Sad

www.eurobankefg.rs

- EUROBANK EFG Štedionica A.D. Beograd

www.findomestic.rs

- FINDOMESTIC BANKA A.D. Beograd

www.hypo-alpe-adria.rs

- HYPO ALPE-ADRIA-BANK A.D. Beograd

www.jubmes.rs

- JUBMES BANKA A.D. Beograd

www.kbcbanka.rs

- KBC BANKA A.D. Beograd

www.kombank.com

- KOMERCIJALNA BANKA A.D. Beograd

www.kosmet-banka.com

- KOSOVSKO-METOHISKA BANKA A.D. Zvečan

www.marfinbank.rs

- MARFIN BANK A.D. Beograd

www.bankmeridian.com

- MERIDIAN BANK - CREDIT AGRICOLE GROUP A.D. Novi Sad

www.metals-banka.rs

- METALS BANKA A.D. Novi Sad

www.nlb.rs

- NLB BANKA A.D. Novi Sad

www.obs.rs

- OPPORTUNITY BANKA A.D. NOVI SAD

www.otpbanka.rs

- OTP BANKA A.D. Novi Sad

www.agrobanka.rs

- PB AGROBANKA A.D. Beograd

www.piraeusbank.rs

- PIRAEUS BANK A.D. Beograd

www.pbp.rs

- PRIVREDNA BANKA A.D. Pančevo
www.pbbad.com
- PRIVREDNA BANKA BEOGRAD A.D. Beograd
www.procreditbank.rs
- PROCREDIT BANK A.D. Beograd
www.raiffeisenbank.rs
- RAIFFEISEN BANK A.D. Beograd
www.societegenerale.rs
- SOCIETE GENERALE SRBIJA A.D. Beograd
www.srpskabanka.rs
- SRPSKA BANKA A.D. Beograd
www.unicreditbank.rs
- UNICREDIT BANK SRBIJA A.D. Beograd
www.ubbad.rs
- UNIVERZAL BANKA A.D. Beograd
www.voban.rs
- VOJVOĐANSKA BANKA A.D. Novi Sad
www.volksbank.rs
- VOLKSBANK A.D. Beograd