

Broj: 05-02-4-5865/24  
Sarajevo, 02.10.2024. godine

**POREZNA UPRAVA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE**  
**Ul. Husrefa Redžića br. 4**  
**71000 Sarajevo**

Shodno ovlaštenju iz člana 22. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05), a odlučujući po zahtjevu Porezne uprave Federacije Bosne i Hercegovine u vezi odredbe člana 7. alineje 28. Zakona o Poreznoj upravi („Službene novine Federacije BiH“, br. 33/02, 28/04, 57/09, 40/10, 27/12, 7/13, 71/14, 91/15 i 44/22), prema članu 6. stav (2) Pravilnika o mišljenjima Porezne uprave („Službene novine Federacije BiH“ br. 32/24 i 67/24) Federalno ministarstvo finansija – Federalno ministarstvo financija, daje:

**OPĆE POREZNO MIŠLJENJE**

**1. Bitni navodi zahtjeva**

Porezna uprava Federacije Bosne i Hercegovine aktom broj: 13/08-02-3-830-2/24 od 10.07.2024. godine koji je zaprimljen u Federalnom ministarstvu finansija dana 16.07.2024.godine, podnijela je zahtjev za izdavanje općeg poreznog mišljenja u vezi sa primjenom člana 20. stav (9) Zakona o porezu na dohodak („Službene novine Federacije BiH“, br. 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13) i člana 60. stav (2) Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dohodak („Službene novine Federacije BiH“ br. 48/21, 77/21, 20/22, 57/22, 5/23, 85/23, 97/23, 36/24 i 57/24), a po pitanju utvrđivanja dana od kojeg počinje teći rok čiji protok ima za posljedicu neoporezivanja dohotka ostvarenog otuđenjem nekretnina.

Porezna uprava Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Porezna uprava) traži upute i smjernice od ovog organa kod određivanja momenta sticanja nekretnina u slučajevima: kada se nekretnina stiče po osnovu pravnog posla (ugovora o kupoprodaji, ugovora o zamjeni nekretnina, ugovora o doživotnom izdržavanju) ili kada se nekretnina stiče po osnovu zakona (dosjelošću) ili kada se nekretnina stiče nasljeđivanjem, te traži upute da li se, u smislu člana 60. stav (2) Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dohodak, momentom nabavke nekretnine smatra momenat sticanja nekretnine?

**2. Relevantno pravo**

1. Zakon o porezu na dohodak („Službene novine Federacije BiH“, br. 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13):

„Član 20.

(1) Dohodak od imovine uključuje prihod ostvaren:

1) iznajmljivanjem nepokretne imovine (zgrade, zemljišta i dr.),

**2) otuđenjem nekretnina,**

3) iznajmljivanjem opreme, transportnih vozila i druge pokretne imovine ukoliko iznajmljeni predmeti ne služe za obavljanje samostalne djelatnosti.

(2) Otuđenjem nekretnina, u smislu stava (1) tačka 2) ovog člana, smatra se prodaja, zamjena i drugi prijenos nepokretne imovine uz naknadu.

**(3) Izuzetno, u smislu ovog Zakona, otuđenjem nekretnina smatra se i prijenos nepokretne imovine bez naknade (poklon i sl.) ukoliko se na takav prijenos ne plaća porez na osnovu drugih federalnih ili kantonalnih propisa.**

**(4) Poreznu osnovicu kod otuđenja nekretnina čini razlika između prihoda utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda.**

(5) Prihodi ostvareni davanjem u zakup i prodajom zemljišta koje se može koristiti u poljoprivredne svrhe ili za obavljanje poslova iz oblasti šumarstva, a koje se do sada nije koristilo u ove svrhe, smatraju se dohotkom od imovine.

**(6) Rashodi nastali prilikom otuđenja nekretnina mogu se priznati u stvarnom iznosu.**

(7) Rashodi vezani za prihod od iznajmljivanja:

1) Porezni obveznik ima mogućnost odbijanja stvarnih troškova po principu blagajne ili priznavanja troškova u procentu od ostvarenog prihoda.

2) U slučaju kada se porezni obveznik odluči za procentualno odbijanje troškova taj metod mora se primjenjivati tokom tekućeg poreznog perioda i tokom pet narednih uzastopnih poreznih perioda i to na sve dohotke od iznajmljivanja imovine.

(8) Troškovi koji se priznaju u procentu od prihoda ostvarenog na osnovu iznajmljivanja imovine iznose:

1) 30% prihoda ostvarenog od iznajmljivanja nepokretne imovine (zgrade, zemljišta i dr.) i pokretne imovine,

2) 50% prihoda ostvarenog od iznajmljivanja stanova, soba i kreveta putnicima i turistima za koje je plaćena boravišna taksa.

**(9) Nekretninama se, u smislu stava (1) tačka 2) ovog člana, smatraju zemljišta, kuće, stanovi i sl. Ne oporezuje se dohodak ostvaren prodajom nekretnina koje su do otuđenja služile za stanovanje poreznog obveznika i/ili uzdržanih članova njegove uže porodice, kao ni dohodak ostvaren otuđenjem nekretnina nakon tri godine od dana sticanja tih nekretnina.“**

2. Pravilnik o primjeni Zakona o porezu na dohodak (“Službene novine Federacije BiH” br. 48/21, 77/21, 20/22, 57/22, 5/23, 85/23, 97/23, 36/24 i 57/24):