

PRAVILNIK O DOPUNI PRAVILNIKA O PRIMJENI ZAKONA O POREZU NA DODATU VRIJEDNOST*

("Službeni glasnik BiH", broj 45/26)

Član 1.

U Pravilniku o primjeni Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Službeni glasnik BiH", br. 93/05, 21/06, 60/06, 6/07, 65/10, 100/07, 35/08, 65/10, 85/17, 44/20, 47/22, 87/22, 62/23 i 25/25) u daljem tekstu: Pravilnik iz člana 105. dodaje se podnaslov: "d) Povrat PDV-a za kupovinu prvog stana" i dodaje se novi član 105a. koji glasi:

"Član 105a.

(Uvjeti i postupak povrata PDV-a za kupovinu prvog stana)

(1) Pravo na povrat PDV-a iz člana 54a. Zakona o PDV-u, na osnovu podnesenog zahtjeva i ispunjenih uvjeta, ima punoljetno fizičko lice, državljanin BiH sa stalnim mjestom prebivališta u BiH, koje izvrši kupovinu prvog stana (u daljem tekstu: kupac) čiji promet podliježe obavezi obračuna i plaćanja PDV-a, u skladu sa odredbama Zakona i ovog pravilnika.

(2) Prvim stanom u smislu ovog Pravilnika podrazumijeva se novoizgrađeni individualni stambeni objekat i/ili ekonomski djeljiva cjelina u sklopu novoizgrađenog kolektivnog stambenog objekta na teritoriji BiH, koju kupac prvi put stiče ili koju nije imao u svom vlasništvu, zajedničkom vlasništvu odnosno suvlasništvu u periodu unazad sedam godina računajući od dana podnošenja zahtjeva iz stava (1) ovog člana.

(3) Pravo iz stava (1) ovog člana kupac može ostvariti za površinu stana do 40 m², a ukoliko se odluči da to pravo koristi i za članove njegovog porodičnog domaćinstva tada se površina može uvećati za 15 m² po članu.

(4) Porodičnim domaćinstvom kupca, u smislu ovog člana, smatra se zajednica življenja, privređivanja i trošenja prihoda kupca prvog stana, njegovog supružnika, djece, usvojenika, roditelja, brata i/ili sestre, djece njegovog supružnika, usvojenika njegovog supružnika, sa istim mjestom prebivališta kao kupac.

(5) Ukoliko kupac kupuje stan čija površina je veća od površine za koju, prema stavu (3) ovog člana ima pravo na povrat PDV-a, pravo na povrat PDV-a može da ostvari srazmjerno do iznosa PDV-a koji odgovara površini stana iz stava (3) ovog člana za koju kupovinu ispunjava uvjete, a u skladu sa obračunskim vrijednostima određenim u stavu (18) ovog člana.

(6) Kupac može ostvariti pravo na povrat PDV-a iz stava (1) ovog člana pod sljedećim uvjetima:

a) da osim kupljenog prvog stana nema i da u periodu unazad sedam godina računajući od dana podnošenja zahtjeva iz stava (1) ovog člana nije imao u svom vlasništvu, zajedničkom vlasništvu odnosno suvlasništvu stan na teritoriji Bosne i Hercegovine, uključujući kuću, apartman i druge objekte namijenjene za stanovanje ili iznajmljivanje,

b) da je prodavac stana obračunati PDV za stan koji je predmet kupoprodaje prijavio u eIsporukama i uplatio na Jedinstveni račun kojeg vodi UIO kao sastavni dio svojih mjesečnih obaveza u skladu sa odredbama članova 38. i 39. Zakona o PDV-u,

c) da je, do momenta podnošenja zahtjeva za povrat PDV-a, ukupno ugovorena kupoprodajna cijena stana sa uključenim PDV-om u cjelosti isplaćena prodavcu stana uplatom na transakcijski račun prodavca ili na drugi zakonom propisani način,

d) da član njegovog porodičnog domaćinstva iz stava (4) ovog člana nema ili nije imao u svom vlasništvu, zajedničkom vlasništvu odnosno suvlasništvu stan na teritoriji BiH, uključujući kuću, apartman i druge objekte namijenjene za stanovanje ili iznajmljivanje, u periodu unazad sedam godina računajući od dana podnošenja zahtjeva iz stava (1) ovog člana, ali samo onda kada kupac prvog stana odluči to pravo koristiti,

e) ukoliko je kupovina prvog stana izvršena zajednički od strane dva ili više fizičkih lica, pravo na povrat PDV-a ima samo jedan od kupaca na površinu iz stava (3) ovog člana, dok ostali kupci mogu ostvariti pravo na povrat PDV-a kao članovi porodičnog domaćinstva, uz ispunjenje propisanih uvjeta.

(7) Zahtjev iz stava (1) ovog člana podnosi se na Obrascu ZKPS – Zahtjev kupca prvog stana za povrat PDV-a, koji je prilog uz ovaj pravilnik i čini njegov sastavni dio, uz koji se dostavlja i sljedeća dokumentacija u formi originala ili ovjerene kopije:

a) izvod iz matične knjige rođenih i dodatno izvod iz matične knjige vjenčanih ukoliko je zaključio brak koji nije evidentiran u izvodu iz matične knjige rođenih,

* Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku BiH", broj 45/26 od 30. juna 2026. godine, a stupio je na snagu 8. jula 2026. godine.

- b) uvjerenje o državljanstvu,
 - c) potvrda o prebivalištu,
 - d) notarski obrađen ili sudski ovjeren ugovor o kupoprodaji stana,
 - e) poreska faktura prodavca stana koji je predmet kupoprodaje na kojoj je iskazan PDV,
 - f) dokaz da je ugovorena kupoprodajna cijena stana sa uključenim PDV-om u potpunosti isplaćena,
 - g) uvjerenje poreznih/poreskih organa entiteta i Brčko distrikta BiH da kupac prvog stana u periodu unazad sedam godina računajući od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje uvjerenja nije bio obveznik plaćanja poreza u vezi s nekretninama iz stava (6) tačka a) ovog Pravilnika,
 - h) uvjerenje organa nadležnih za imovinsko pravne odnose izdato po mjestu prebivališta kojim se dokazuje da kupac prvog stana trenutno, osim stana koji je predmet povrata PDV-a, nema u posjedu, kao i da nema u vlasništvu ili suvlasništvu ili u zajedničkom vlasništvu, nekretnine iz stava (6) tačka a) ovog pravilnika,
 - i) dokaz da je prvi stan za koji se traži povrat PDV-a prijavljen odnosno evidentiran u službenim evidencijama kod jednog od organa iz tačke h) ovog stava,
 - j) izjava kupca stana, sa ovjerenim potpisom kod nadležnog tijela, da kupuje prvi stan, data na Obrascu IKPS – Izjava kupca prvog stana, koja je u prilogu ovog pravilnika i čini njegov sastavni dio,
 - k) izjava (lista) o članovima domaćinstva ovjerena od strane nadležnog organa,
 - l) potvrda sa bankovnim računom kupca ili ugovor o otvaranju važećeg računa kod banke na koji će UIO izvršiti povrat PDV-a,
 - m) uvjerenja iz tačke g) i h) za supružnika, radi ispitivanja imovine stečene u braku,
- (8) Za svakog od članova porodičnog domaćinstva iz stava (3) ovog člana za kojeg se traži povrat kupac prvog stana dostavlja i sljedeću dokumentaciju u formi originala ili ovjerene kopije:
- a) dokumente iz stava (7) tačka a), b), c), g), h) i m) za članove domaćinstva,
 - b) drugi dokaz o porodičnoj povezanosti kupca prvog stana sa članom domaćinstva po kojem traži povrat, ako se porodična povezanost ne može utvrditi iz dokumenata navedenih u tački a) ovog stava.
- (9) Pravo na povrat PDV-a iz stava (1) ovog člana ne može ostvariti lice:
- a) koje je kao kupac prvog stana ranije ostvarilo pravo na povrat PDV-a,
 - b) na ime kojeg je, kao člana porodičnog domaćinstva, kupac prvog stana ostvario povrat PDV-a iz stava (3) ovog člana s tim da isto može ostvariti pravo na povrat PDV-a pri kupovini prvog stana u površini i iznosu umanjenom za već iskorišteno pravo,
 - c) koje ne ispunjava neki od uvjeta propisanih stavom (6) ovog člana,
 - d) za koje bi se utvrdilo da je na prevarnim radnjama ili protuzakonitim poslovima zasnovao svoj zahtjev za povrat PDV-a kod kupovine stana.
- (10) Pravo na povrat PDV-a iz stava (1) ovog člana nije prenosivo i ne može biti predmetom nasljeđivanja.
- (11) Zahtjev iz stava (1) ovog člana podnosi se nadležnoj organizacionoj jedinici UIO u regionalnom centru, prema sjedištu prodavca stana.
- (12) Organizaciona jedinica UIO iz stava (11), po provedenom postupku provjere ispunjenosti uvjeta za ostvarivanje prava na povrat PDV-a, rješenjem odlučuje o zahtjevu u roku od šest mjeseci od dana podnošenja urednog zahtjeva.
- (13) UIO u postupku provjere ispunjenosti uvjeta za ostvarivanje prava na povrat PDV-a može koristiti dobijene podatke iz elektronskih evidencija entetskih uprava za geodetske i imovinsko-pravne odnose i Osnovnog suda u Brčko Distriktu BiH.
- (14) Saglasno odredbi člana 54a. stav (4) Zakona o PDV-u, lice kojem je odobren povrat PDV-a po osnovu kupovine prvog stana ne može otuđiti nabavljeni stan prije isteka roka od 5 (pet) godina računajući od dana kada mu je rješenje kojim je odobren povrat uručeno.
- (15) Ukoliko kupac prvog stana ne postupi po stavu (14) ovog člana Pravilnika, dužan je, u poreskom periodu u kojem je došlo do otuđenja, obračunati, prijaviti i jednokratno platiti PDV na Jedinstveni račun kojeg vodi UIO i to u iznosu koji je jednak ukupnom iznosu odobrenog povrata PDV-a uvećanom za pripadajući iznos kamate koja se redovno računa na iznose indirektnih poreza.
- (16) Nepoštivanje odredbi iz stavova (14) i (15) ovog člana Pravilnika podrazumijeva naknadni obračun i naplatu PDV-a od strane UIO sa pripadajućim sporednim obavezama, kao i preduzimanje drugih propisanih radnji.
- (17) Maksimalna cijena na koju se može odobriti povrat PDV-a je prosječna cijena stana sa PDV-om u Bosni i Hercegovini koja je u zadnjem kvartalnom izvještaju, u odnosu na datum zaključenja kupoprodajnog ugovora, objavljena u biltenu Agencije za statistiku Bosne i Hercegovine.
- (18) Maksimalan iznos povrata PDV-a koji se može ostvariti po jednom zahtjevu kupca prvog stana se utvrđuje na osnovu primjene preračunate stope PDV-a od 14,5299% na iznos koji se dobije množenjem maksimalne cijene iz stava (17) ovog člana sa 55m².
- (19) Zahtjev za povrat PDV-a za kupovinu prvog stana podnosi se najkasnije do 30. juna naredne godine za stanove čija je kupoprodaja evidentirana prethodne godine u jednom od registara iz stava (7) tačke h) ovog člana,

izuzev za stanove čija je kupoprodaja evidentirana u periodu od stupanja na snagu Zakona o dopuni Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Službeni glasnik BiH", broj 20/25) do stupanja na snagu ovoga pravilnika, u kojem slučaju će kupac takvog stana imati rok za podnošenje zahtjeva za povrat PDV-a 6 (šest) mjeseci od momenta stupanja na snagu ovoga pravilnika.

(20) UIO vodi evidenciju o svim zaprimljenim zahtjevima za povrat PDV-a i donesenim odlukama po istim.

(21) Sastavni dio ovog pravilnika čine:

- a) Obrazac ZKPS – Zahtjev kupca prvog stana za povrat PDV-a,
- b) Obrazac IKPS – Izjava kupca prvog stana.

Član 2.

(Prelazne i završne odredbe)

(1) Za stanove koji su kod organa iz člana 105a. stav (7) tačke h) ovog pravilnika evidentirani do dana stupanja na snagu Zakona o dopunama Zakona o PDV-u ("Službeni glasnik BiH" broj 20/25) primjenjivat će se odredbe Zakona koji je bio na snazi do tog momenta, odnosno plaćeni PDV na te stanove ne može biti predmet povrata.

(2) Izuzetno, ukoliko kupac prvog stana ne svojom krivicom, zbog objektivnih okolnosti, nije bio u mogućnosti da kod organa iz člana 105a. stav (7) tačka h) ovog pravilnika evidentira kupoprodaju prvog stana do dana stupanja na snagu Zakona o dopunama Zakona o PDV-u ("Službeni glasnik BiH", broj 20/25), može podnijeti zahtjev za povrat PDV-a u skladu sa odredbama ovog pravilnika.

Član 3.

(Stupanje na snagu i primjena)

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku BiH".

IZJAVA KUPCA STANA DA KUPUJE PRVI STAN

I. Kojom ja, _____, JMBG _____ izjavljujem da po ugovoru broj: _____ od ____20__ godine, ovjerenim kod _____, zaključenim sa prodavcem _____, kupujem prvi stan za sebe, odnosno za sebe i za članove svog porodičnog domaćinstva sa kojima imam isto prebivalište u _____, ulica _____, broj _____ i to:

II. Podaci o članovima porodičnog domaćinstva po osnovu kojih kupac zahtijeva povrat PDV-a:

R.B.	Ime i prezime	Adresa prebivališta	Srodstvo	JMBG
1				
2				
3				
4				
5				
6				

Izjavljujem i da nemam niti sam u posljednih 7 (sedam) godina računajući od dana ovjere ugovora o kupoprodaji iz tačke I. ove izjave imao u svom vlasništvu, zajedničkom vlasništvu, odnosno suvlasništvu ili posjedu stan na teritoriji Bosne i Hercegovine.

IV. Izjavljujem i da nisam ranije iskoristio pravo na povrat PDV-a u skladu sa članom 54a. Zakona o PDV-u, odnosno po osnovu kupovine prvog stana na teritoriji BiH.

V. Izjavljujem i da se svi podaci dati u ovoj izjavi i podnesenom zahtjevu za povrat (uključujući podatke u vezi JMBG) mogu od strane UIO dalje obrađivati, čuvati i provjeravati u okvirima postavljenog zahtjeva za povrat.

Ovu izjavu i podatke sadržane u istoj dajem pod punoj materijalnom i krivičnom odgovornošću, te u potpunosti svjestan posljedica koje nosi davanje netačne ili lažne izjave pred organom uprave.

IZJAVU DAO(LA):

Mjesto i datum:

Potpis kupca prvog stana

Obrazac ZKPS

PODACI O KUPCU PRVOG STANA:		PODACI O PRODAVCU STANA:	
_____	_____	_____	_____
(Ime i prezime)		(Naziv prodavca)	
_____	_____	_____	_____
(Adresa prebivališta)		(Adresa sjedišta)	
_____	_____	_____	_____
(JMBG)		(PDV IB)	
ZAHTJEV KUPCA PRVOG STANA ZA POVRAT PLAĆENOG PDV-a			
I. Podaci o članovima porodičnog domaćinstva po osnovu kojih kupac zahtijeva povrat PDV-a:			
R.B.	Ime i prezime	Adresa prebivališta	Srodstvo
1	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____
II. Podaci o kupoprodajnom ugovoru i kupljenom stanu:			
II.1 Broj i datum fakture/ugovora o kupoprodaji stana:	_____		
II.2 Datum uknjižbe kupljenog stana:	_____		
II.3 Ukupna površina kupljenog stana:	_____		
II.4 Površina stana za koju se podnosi zahtjev za povrat PDV:	_____		
II.5 Vrijednost stana sa uključenim PDV:	_____		
II.6 Iznos ukupno obračunatog PDV kod prometa stana:	_____		
III. Podaci o iznosu PDV za koji se podnosi zahtjev za povrat:			
III.1 Iznos PDV-a za koji se podnosi zahtjev za povrat:	_____		
IV. Podaci o transakcijskom računu kupca stana:			

	(Broj transakcijskog računa)		

	(Naziv i sjedište banke)		
Mjesto i datum:	Potpis kupca prvog stana		