



# OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

**Prezentant:**  
FUAD BALTA, DIPL. ECC.

# DEFINICIJA NEKRETNINA I NJIHOVIH VRSTA

- ❖ **Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH** („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13), uređuje se sticanje, korištenje, raspolaganje, zaštitu i prestanak prava vlasništva i drugih stvarnih prava i posjeda.
- ❖ **Stvarna prava** su: pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, zemljišni dug, pravo stvarne i licne služnosti i pravo stvarnog tereta.
- ❖ Prema Zakonu o stvarnim pravima Federacije BiH, predmet prava vlasništva je individualno određena nepokretna (**nekretnina**) ili pokretna (**pokretnina**) stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili zakonom nije drugačije određeno.
- ❖ **Nekretnine** su čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.
- ❖ **Pokretnine** su stvari koje se mogu premjestiti sa jednog mjesta na drugo bez promjene njihove supstance (suštine).

- ❖ Stvari koje su po svojoj prirodi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnim stvarima ako pripadaju nekretnini ili ih zakon izjednačava sa nekretninama (*Primjer: automati za igre na sreću i zabavne igre, stolovi u kasinu – izdaje se rješenje o odobrenju za rad za tačno utvrđeno mjesto, te se porez na imovinu plaća prema mjestu istih*)
- ❖ Zakonom određene vrste prava ili netjelesne stvari mogu biti izjednačene sa stvarima i tad se ubrajaju u pokretne stvari, **a u nepokretne samo ako su spojene sa vlasništvom nepokretnih stvari, ili su njihov teret, ili su zakonom proglašene nepokretnim**
- ❖ **U sumnji da li je nešto pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna stvar**


# POJAM NEKRETNINA PREMA KANTONALNIM ZAKONIMA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

## ❖ KANTON SARAJEVO

Prema članu 2. Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava, koji se primjenjuje do 31.12.2018. godine u **Kantonu Sarajevo** („Službene novine KS“, broj: 23/05-prečišćeni tekst, 25/06, 41/08 i 15/08), nepokretnostima se smatra **zemljište i građevinski objekti**

Od 1.1.2019. godine primjenjuje se novi **Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklon** („Službene novine KS“, broj: 28/18) na području Kantona Sarajevo. Pod nekretninama u smislu ovog zakona, smatraju se **zemljište i građevinski objekti**, s tim da su ovim zakonom navedene i vrste zemljišta i građevinskih objekata:

Pod **zemljištem** se podrazumijeva: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i ostalo zemljište.



Zakonom je propisana definicija **građevinskih objekata** na način da su nabrojane različite vrste građevinskih objekata: kuća, kuća u nizu, kuća duplex, vikend kuća, stan, stan u kući, objekat poslovnih usluga, turistički objekat, ugostiteljski objekat, objekat za sport i rekreaciju, poslovni prostor (kancelarija), poslovni prostor (lokali), stambeno-poslovni prostor, garaža, garaža u nizu ili samostojeća, garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža / parking mjesto na otvorenom, industrijski objekti za laku, zatim tešku industriju, poljoprivredni objekti, ostali objekti visokogradnje i niskogradnje, te ostali objekti

U citiranim odredbama nisu posebno spomenuti **objekti u izgradnji**, ali bi se moglo konstatovati da su isti obuhvaćeni definicijom građevinskih objekata, pod „ostalim objektima“

## ❖ ZENIČKO – DOBOJSKI KANTON

Pod nekretninom u Zeničko-dobojskom kantonu, prema **Zakonu o porezu na promet nekretnina** („Službene novine ZDK“, broj: 6/09, 6/13 i 6/18), podrazumijevaju se **zemljište i nepokretni građevinski objekti** – građevina u smislu Zakona o građenju („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 1/05 i 2/08). **Izuzetno**, sa nekretninom se izjednačava **privremena građevina (kiosk i sl.)**

## ❖ TUZLANSKI KANTON

Nepokretnosti u smislu **Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava** („Službene novine TK“, broj: 11/01, 13/01, 13/03, 3/13, 12/06 i 11/18), su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, šume i šumsko zemljište, neplodno zemljište, stambene i poslovne zgrad i stanovi i poslovne prostorije, kao i posebni dijelovi zgrada i drugi nepokretni građevinski objekti podignuti na zemljištu

## ❖ SREDNJOBOSANSKI KANTON

Nekretnine, prema **Zakonu o porezu na promet nekretnina („Službene novine SBK“, broj: 14/13)**, jesu: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, zgrade, stanovi, poslovne prostorije, kao posebni dijelovi zgrada i drugi građevinski objekti.

## ❖ UNSKO-SANSKI KANTON

Nekretnine, shodno **Zakonu o porezu na promet nekretnina („Službene novine USK“, broj: 6/04 i 18/04)**, jesu: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi nepokretni građevinski objekti.

## ❖ BOSANSKO-PODRINJSKI KANTON GORAŽDE

Članom 2. **Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine BPKG“, broj: 18/01 i 2/10)**, kojim je data definicija prometa nepokretnosti i prava kao nepokretnosti su navedene zemljište i građevinski objekti.

## ❖ HERCEGOVAČKO-NERETVANSKI KANTON

Nekretnine u smislu Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“, broj: 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12 i 9/15), su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.

## ❖ ŽUPANIJA POSAVSKA

Nekretnine u smislu Zakona o porezu na promet nekretnina i prava („Narodne novine ŽP“, broj: 11/09), su: zemljište, građevinski objekti namijenjeni trajnoj upotrebi, koji se ne mogu premještati bez oštećenja njihove suštine i posebni dijelovi zgrada (stanovi i poslovne prostorije), te pripadci ovih stvari dok, po zakonu ili volji vlasnika, služe iskorištavanju glavne stvari (nekretnine po namjeni)





❖ HERCEGBOSANSKA ŽUPANIJA


Članom 2. Zakona o porezu na promet nekretnina i prava („Narodne novine HBŽ“, broj: 7/02), kao nekretnine su navedeni zemljište i građevinski objekti.

❖ ŽUPANIJA ZAPADNOHERCEGOVAČKA

Saglasno članu 2. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine ŽZH“, broj: 17/99), nekretnine su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi i poslovne prostorije, kao posebni dijelovi zgrada i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.

# NAJČEŠĆI PROBLEMI KOD OPOREZIVANJA U PRAKSI U VEZI S POJMOVIM NEKRETNINA

- ❖ **Pojam poljoprivrednog zemljišta** npr: Da li se „livada“ smatra poljoprivrednim zemljištem ili ne (uzgoj trave, ljekovitog bilja i slično)? Oslobođanja po poreznim zakonima odnose se obično na zemljište koje služi za poljoprivredne svrhe (što se obično ne zna prilikom kupovine zemljišta) ili ako je lice registrovano za poljoprivrednu djelatnost (npr. ZDK);
- ❖ Prema Pravilniku o katastarskom klasiranju zemljišta („Službeni list RBiH“, broj: 3/91), svaka parcela **plodnog zemljišta** se svrstava u jednu od slijedećih kultura: njiva, vrt, voćnjak, vinograd, livada, pašnjak, šuma i šikara, trstik i močvara. Međutim, u poreznim zakonima se spominje „poljoprivredno“ zemljište, koje se obično tumači kao: njiva, vrt, voćnjak i vinograd.
- ❖ Prema Klasifikaciji djelatnosti Bosne i Hercegovine 2010 („Službeni glasnik BiH“, broj: 47/10), području djelatnosti A- Poljoprivreda, šumarstvo i ribolov, obuhvaćene su djelatnosti – 01 – Biljna i stočarska proizvodnja, lov i uslužne djelatnosti u vezi sa njima, 02- Šumarstvo i sječa drva i 03 – Ribolov i akvakultura.
- ❖ U Kantonu Sarajevo je novim Zakonom evidentno da je šumsko zemljište isključeno iz oslobođanja, pored građevinskog, izuzev okućnice do 200m<sup>2</sup>;

- 
- ❖ Pojam **objekata u izgradnji** – postoji često nedoumica da li se objekat u izgradnji može smatrati novosagrađenim objektom. U poreznim zakonima je najčešće posebno naveden slučaj objekata u izgradnji – u odredbama koje se odnose na momenat nastanka porezne obaveze
  - ❖ **Novosagrađeni objekat** – novosagrađeni objekti su u poreznim zakonima pomenuti u kontekstu poreznih oslobođenja, jer se smatra da podliježu oporezivanjem PDV-om, a u cilju izbjegavanja dvostrukog oporezivanja istog prometa nekretnina

# KOJI FEDERALNI I KANTONALNI POREZI SE PLAĆAJU ZA STICANJE (VLASNIŠTVO), ISPORUKE, DAROVANJA ILI ZA DRUGE PRENOSE NEKRETNINA?

- ❖ **Porez na promet nekretnina – 5% u svim kantonima.** Napomena: Trenutno u Kantonu Sarajevo ovim porezom se oporezuje i naslijeđe i poklon. Od 1.1. u KS će se primjenjivati novi Zakon kojim je propisan **porez na naslijeđe i porez na poklon**, ali u okviru istog zakona o oporezivanju prometa nekretnina i porezu na naslijeđe i poklon. **Stope: 5% porez na promet nekretnina.** Kod ugovora o doživotnom izdržavanju, zavisno od broja godina izdržavanja: sedam i više godina – 0%, 6-7 godina 2%, 5-6 godina 4%, 4-5 godina 6%, 3-4 godine 8% i kraće od 3 godine +10%) , **porez na naslijeđe 8%, porez na poklone 10%**
- ❖ **Porez na naslijeđe i poklon** - u ostalih 9 kantona, ovaj porez je propisan u kantonalnim zakonima o porezu na imovinu, naslijeđe i poklon
- ❖ **Porez na dohodak – porez na dohodak od imovine i imovinskih prava - 10%**- Zakon o porezu na dohodak (Službene novine Federacije BiH», broj: 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13) - Poreznu osnovicu kod otuđenja nekretnina čini razlika prihoda utvrđenih prema tržišnoj vrijednosti koja se otuđuje i nabavne vrijednosti imovine koja uvećane za rast proizvođačkih cijena (dakle oporezuje se dohodak ostvaren pri prodaji nekretnina (*dohodak kao razlika prihoda i rashoda-nabavne vrijednosti*))

# KANTONALNI ZAKONI O POREZU NA IMOVINU, NASLIJEĐE I POKLON

- ❖ Zakon o porezu na imovinu („Službene novine KS“, broj: 7/09) – paušalno oporezivanje (porez na imovinu).
- ❖ Zakon o porezu na imovinu, naslijeđe i poklon („Službene novine ZDK“, broj: 9/09) - porez na naslijeđe i poklon plaća se po stopi **od 5 %**
- ❖ Zakon o porezu na imovinu, naslijeđe i poklon („Službene novine TK“, broj: 14/09, 3/10, 4/10-ispravka i 8/14) i Pravilnik o primjeni odredaba Zakona o porezu na imovinu, naslijeđe i poklon („Službene novine TK“, broj: 4/10) Autentično tumačenje odredbe člana 6. stav 1. tačka a) Zakona u Službenim novinama ZDK, broj: 13/11) – **Porez na naslijeđe plaća se po stopi od 2%, porez na poklon – po stopi od 3% do trećeg nasljednog reda, a 5 % ostali poklonoprимci, po odredbama Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava.**
- ❖ Zakon o porezima Srednjobosanskog kantona („Službene novine SBK“, broj: 6/09, 7/09-ispravka i 3/10 i Autentično tumačenje – 5/18 –**Stopa poreza 5%**
- ❖ Zakonom o porezima Unsko-Sanskog kantona („Službene novine USK“, broj: 4/09 i 12/18). **Porez na naslijeđe plaća se po stopi od 3%, a porez na poklon plaća se po stopi od 10 % na utvrđenu osnovicu. U slučajevima kada je obveznik poreza na naslijeđe i poklon fizička osoba koja diobom primi više imovine nego što joj pripada po njenom suvlasničkom pravu na taj dio, porez se plaća po stopi od 5%.**

- ❖ Zakon o porezu na imovinu, naslijeđe i poklon („Službene novine BPKG“, broj: 7/09, 4/13 i 15/14) i plaća se po stopi od **5%**
- ❖ Zakon o porezima Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“, broj: 2/09, 3/09 i 4/10) U ovom kantonu je propisana **stopa poreza na naslijeđe i poklon na pokretnu imovinu 10%**, a **porez na naslijeđe i poklon na nepokretnu imovinu po stopi od 5%** u skladu sa Zakonom o porezu na promet neketnina Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“, broj: 8/00, 5/04 i 11/08)
- ❖ Zakon o porezu na imovinu, naslijeđe i dar („Službene novine ŽP“, broj: 9/08 i 4/09) i plaća se po stopi od **5 %**
- ❖ Zakono o porezima Hercegbosanske županije („Narodne novine HBŽ“, broj: 10/09, 1/10-ispravka i 2/10, 13/17 i 5/18) i plaća se po stopi od **5%**
- ❖ Zakon o porezima Županije Zapadnohercegovačke („Službene novine ŽZH“, broj: 12/09 i 15/09-ispravka). Stopa poreza na nasljedstva i darove je **5%**

# KADA SE OBRAČUNAVA POREZ NA PROMET NEPOKRETNOSTI, A KADA PDV?

Prema članu 4. stav 1. Zakona o porezu na dodatu vrijednost („Službeni glasnik BiH“, broj: 9/05, 35/05, 100/08 i 33/17), pod prometom dobara se podrazumijeva prijenos prava raspolaganja na stvarima, licu koje tim dobrima može raspolagati kao vlasnik

Shodno stavu 2. istog člana Zakona, ne smatra se prometom dobara uz naknadu prijenos cjelokupne ili dijela imovine poreznog obveznika, koji tvori zaseban poslovni subjekt, sa ili bez naknade, ili kao ulog, ako je sticalac porezni obveznik ili tim sticanjem postane porezni obveznik i ako produži da obavlja istu privrednu aktivnost, pod uslovom da kupac ima mogućnost dobiti istu stopu za odbijanje ulaznog PDV-a kao prodavac. Ova odredba se primjenjuje bez obzira da li je prijenos izvršen sa ili bez naknade.

# OSLOBAĐANJA PO KANTONALNIM ZAKONIMA O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI

- ❖ **Kanton Sarajevo** -do 31.12.2018: na prenos vlasništva nanovosagrađenim objektima kad se prodaju prvom kupcu, ako je prodavalac pravno lice; od 1.1.2019. – novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost;
- ❖ **Zeničko-dobojski kanton** – kada se vrši prva prodaja još nenastanjene stambene zgrade ili novosagrađenog stana kao posebnog dijela zgrade, ili novosagrađene poslovne zgrade ili novosagrađenog poslovnog prostora kao posebnog dijela zgrade;
- ❖ **Tuzlanski kanton** – kada je u prometu novoizgrađeni stan između poreznog obveznika za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca. Pod novoizgrađenim stanom podrazumijeva se stan koji se prvi put pojavljuje u prometu i to između registrovanog poreznog obveznika za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca. Da se radi o novoizgrađenom stanu koji se prvi put pojavljuje u prometu uz kupoprodajni ugovor, porezni obveznik registrovan za oblast građevinarstva dostavlja nadležnoj poreznoj upravi pisanu izjavu.



- ❖ **Srednjobosanski kanton** – ako se prenosi vlasništvo na novosagrađenoj stambenoj zgradi ili stanu kao posebnom dijelu zgrade kada se prodaje prvom kupcu, ako je prodavac pravno lice;
- ❖ **Unsko-sanski kanton** – na prijenos prava vlasništva na novosagrađenim stanovima kada se prodaju prvom kupcu, ako je prodavac pravno lice;
- ❖ **Bosansko-podrinjski kanton Goražde** – na prvi prenos vlasništva novoizgrađenih dijelova postojećih građevinskih objekata čija je gradnja započeta prije stupanja na snagu ovog Zakona, ako su izgrađeni za potrebe privrednog društva koje će vršiti dalju prodaju tih objekata
- ❖ **Hercegovačko-neretvanski kanton** – nije propisano oslobađanje

❖ **Županija Posavska - nije propisano oslobađanje**

❖ **Hercegbosanska županija** – na prijenos vlasništva na novosagrađenim objektima kada se prodaju prvom kupcu, ako je prodavalac pravna osoba

❖ **Županija Zapadnohercegovačka - nije propisano oslobađanje**

- *Porezna ispostava je dužna da izda rješenje o razrezu poreza (u Hercegovačko-Neretvanskom, Posavskom i Zapadnohercegovačkom kantonu), odnosno o oslobađanju plaćanja poreza na promet nepokretnosti u drugim kantonima, ukoliko su za to ispunjeni uslovi, koji su različiti od kantona do kantona*
- *Uknjižba u zemljišne knjige se ne može izvršiti bez dokaza o plaćenom porezu na promet nepokretnosti, odnosno bez dokaza o oslobađanju od plaćanja poreza na promet nepokretnosti*

# POREZ NA DOHODAK OD IMOVINE PO OSNOVU OTUĐENJA NEKRETNINA

Dohodak od imovine, prema članu 20. Zakona, 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.

Članom 20. stav 1. Zakona, definirano je da se pod **otuđenjem nekretnina** smatra se prodaja, zamjena i drugi prijenos nepokretne imovine uz naknadu, a stavom 3. da se **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

- ❖ Poreznu osnovicu poreza na dohodak od imovine kod otuđenja nekretnina čini razlika prihoda utvrđenih prema tržišnoj vrijednosti koja se otuđuje i nabavne vrijednosti imovine koja uvećane za rast proizvođačkih cijena
- ❖ Ne oporezuje se dohodak ostvaren prodajom nekretnina:
  1. koje su do otuđenja služile za stanovanje poreznog obveznika i/ili uzdržavanih članova njegove uže porodice, kao ni
  2. dohodak ostvaren otuđenjem nekretnina nakon tri godine od dana sticanja tih nekretnina
- ❖ Dakle, oporezuje se dohodak od otuđenja nekretnina, ukoliko se iste, npr, prodaju u roku kraćem od tri godine od dana sticanja nekretnina

# ŠTA SE U POREZNOM SMISLU SMATRA PROMETOM NEKRETNINA?

## ❖ Kanton Sarajevo:

- do 31.12.2018. – pod prometom nepokretnosti se podrazumijeva prodaja, zamjena, naslijeđe i poklon i drugi prenos vlasništva na nepokretnostima (zemljište i građevinski objekti), prava na patente (licence) i prava na modele i žigove;

- od 1.1.2019. – pod prometom nekretnina podrazumijeva se svaki prenos vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu naslijeđa i poklona.

❖ **Zeničko-dobojski kanton** – pod prometom nekretnina podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi prenos vlasništva, osim prenosa vlasništva po osnovu naslijeđa i poklona

❖ **Tuzlanski kanton** - pod prometom nepokretnosti i prava podrazumijeva se prijenos uz naknadu: prava vlasništva na nepokretnostima, odnosno prava na patente (licence), prava plodouživanja, prava stvarne služnosti, prava na rentu, prava na modele i žigove, autorskih prava, prava na modele i žigove, i prava na korištenje nepokretnosti. *Napomena: porezna osnovica je prometna vrijednost, koju utvrđuje nadležna ili ugovorena prodajna vrijednost ako je veća od prometne vrijednosti*

- ❖ **Srednjobosanski kanton** – Promet nekretnina je prodaja, zamjena i drugi način stjecanja nekretnina, uz naknadu, između pravnih i fizičkih lica. *Napomena: porezna osnovica je prometna vrijednost, koju utvrđuje nadležna Komisija*
- ❖ **Unsko-sanski kanton** – Promet nekretnina smatra se prijenos uz naknadu prava svojine na nekretninama, prava na korištenje nekretnina u državnoj svojini, kao i zamjena jedne nekretnine za drugu. *Napomena: porezna osnovica je prometna vrijednost, koju utvrđuje nadležna Komisija*
- ❖ **Bosansko-podrinjski kanton Goražde** – Pod prometom nepokretnosti podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi prenos vlasništva na nepokretnostima (zemljište i građevinski objekti), prava na patente (licence) i prava na modele i žigove.
- ❖ **Hercegovačko-neretvanski kanton** – Pod prometom nekretnina podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi način sticanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih lica. *Napomena: porezna osnovica je prometna vrijednost, koju utvrđuje nadležna Komisija.*

- ❖ **Županija Posavska** – Pod prometom nekretnina i prava podrazumijeva se prijenos uz naknadu: prava vlasništva na nekretninama, odnosno prava na patente (licence), prava plodouživanja, prava stvarne služnosti, prava na rentu, prava na modele i žigove, autorskih prava i prava na korištenje nekretnina. *Napomena: porezna osnovica je prometna vrijednost ili ugovorena prodajna vrijednost ako je veća od prometne vrijednosti*
- ❖ **Hercegbosanska županija** - Pod prometom nekretnina podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi prijenos vlasništva na nekretninama (zemljište i građevinski objekti), prava na patente (licence) i prava na modele i pečate.
- ❖ **Županija Zapadnohercegovačka** – Prometom nekretnina smatra se svako stjecanje vlasništva nekretnine na području Županije Zapadnohercegovačke, putem kupoprodaje, zamjene i drugi oblici stjecanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih lica. *Napomena: porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine, koju utvrđuje nadležna Komisija.*

# ŠTA SE PODRAZUMIJEVA POD „STICANJEM NEKRETNINE“?

- ❖ **Vlasništvo** je stvarno pravo, koje vlasniku daje ovlaštenje da slobodno i po svojoj volji stvar posjeduje, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi u granicama određenim zakonom
- ❖ Pravo vlasništva stiče se na osnovu pravnog posla, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.
- ❖ **Pravnim poslom** sticalac prava vlasništva ne može steći to pravo u većem obimu od onog kojeg je imalo lice od kojeg je to pravo steceno.
- ❖ Pravo vlasništva **na osnovu zakona** stice se ispunjenjem zakonom predviđenih pretpostavki. Ako nije šta drugo zakonom određeno, sticanjem vlasništva na osnovu zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je sticalac znao da postoje ili je to morao znati. Po samom zakonu pravo vlasništva stiče se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, odvajanjem plodova, sticanjem od ne vlasnika, okupacijom, dosjelošcu i u drugim slučajevima određenim zakonom.



- ❖ **Odlukom suda ili drugog tijela** stiče se vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavama određenim zakonom. Sticanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugog tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili zakonom, te onih koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.
- ❖ **Nasljednik** stice vlasništvo naslijeđenih stvari u trenutku smrti ostavioca, ako zakonom nije drugačije određeno. Sticanjem prava vlasništva nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno zakonom ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.
- ❖ Sve što je određeno za nasljeđivanje, vrijedi na odgovarajući način i za svako **sveopšte sljedništvo (univerzalnu sukcesiju)**.

# NA ŠTA SE PLAĆA POREZ NA PROMET NEKRETNINE?

- ❖ Porezom na promet nekretnina oporezuje se promet nekretnina.
- ❖ Porezna stopa primjenjuje se na poreznu osnovicu.
- ❖ Osnovicu poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnina.
- ❖ U slučaju zamjene nekretnina, porezna osnovica je razlika vrijednosti između nekretnina koje se zamjenjuju, a vrijednost se utvrđuje posebno za svaku nekretninu koja je predmet zamjene.
- ❖ Pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom osnovica je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.
- ❖ Ako se vrši prinudna javna prodaja nekretnine osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine ili u pojedinim kantonima - prodajna cijena postignuta u postupku javne prodaje.
- ❖ Prometnu vrijednost nekretnine utvrđuje komisija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina

# TRETMAN PRVOG STAVLJANJA U UPOTREBU NEKRETNINE I NJENOG KORIŠTENJA

Prema članu 4. stav 3. tačka 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, prometom dobara na koji se plaća porez na dodanu vrijednost smatra se i prijenos prava raspolaganja na novosagrađenim građevinskim objektima ili ekonomski djeljivim cjelinama u okviru tih objekata.

Shodno članu 8. Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Službeni glasnik BiH“, broj 93/05, 21/06, 60/06, 6/07, 100/07, 35/08, 65/10 i 85/17) novosagrađenim objektima smatraju se objekti koji nisu upotrebljavani u svrhu za koju su izgrađeni i koji nisu bili predmet prijenosa prava raspolaganja, a ekonomski djeljivim cjelinama (stan, poslovni prostor, garaža i drugi) smatraju se dijelovi novoizgrađenih građevinskih objekata, koji se isporučuju kao posebna cjelina i za koje se ugovara posebna naknada.

**Porez na dodanu vrijednost se obračunava i plaća samo na prvi prenos prava raspolaganja na novosagrađenim objektima, a obveznik poreza na dodanu vrijednost, u smislu člana 12. Zakona, jeste prodavac novosagrađene nepokretnosti.**

# JESU LI GRAĐANI KOJI STIČU NEKRETNINE VLASTITIM GRAĐENJEM DUŽNI DA PLATE POREZ NA PROMET NEKRETNINA?

- ❖ Porez na promet se plaća na promet nekretnina, dakle prijenos vlasništva ili sticanje nekretnine kupovinom, zamjenom i drugim načinom sticanja vlasništva;
- ❖ Porez na promet nekretnina plaća se na promet građevinskog zemljišta;
- ❖ Građani plaćaju PDV prilikom kupovine građevinskog materijala ili isti uračunaju građevinske firme koje je građanin angažovao;
- ❖ Riječ je o novosagrađenom objektu, koji je, uglavnom oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina;
- ❖ Dakle, građani plaćaju porez na promet nekretnina samo prilikom kupovine građevinskog zemljišta, ali ne prilikom upisa nekretnine u zemljišne knjige jer nije u tom momentu bilo prometa nekretnina.

# PLAĆA LI SE POREZ NA PROMET NEKRETNINA NA USTUPANJE ILI ODRICANJE OD NASLJEDSTVA NEKRETNINE?

- ❖ Obaveza plaćanja na naslijeđe nastaje u roku od osam dana od pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju (u KS od 1.1.2019. godine)
- ❖ Obaveza plaćanja poreza na nasljedstva i darove nastaje u trenutku pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju ili u trenutku primitka dara (drugi kantoni);
- ❖ Dakle, porez na naslijeđe plaća nasljednik imovine koji je primio naslijeđe i koji vrši prenos vlasništva naslijeđene imovine, a ne lice koje ustupa ili se odriče nasljedstva.

# POSTOJI LI OBVEZA PLAĆANJA POREZA NA PROMET NEKRETNINA KAD SE DEKLARATORNOM SUDSKOM ODLUKOM UTVRĐUJE VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINOM?

- ❖ Ako se prenos vlasništva na nepokretnostima vrši na osnovu odluke suda ili organa uprave, poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke.
- ❖ Dakle, postoji obaveza plaćanja poreza na promet nepokretnosti ukoliko je odluka suda ili organa uprave donesena u korist lica koje treba da prenese vlasništvo u zemljišnim knjigama, što vrijedi za kantone gdje je prenos vlasništva definiran kao promet nekretnina;
- ❖ Ukoliko je riječ o kantonima gdje je promet nepokretnosti definiran kao kupovina, zamjena i drugi način sticanja nekretnine uz naknadu, u tim slučajevima ne postoji obaveza plaćanja poreza na promet nekretnine jer nekretnina nije stečena uz naknadu

# MOGUĆNOST OBRTNIKA DA PRODA NEKRETNINU SVOM OBRTU – NASTAJE LI PROMET I DA LI SE OPOREZUJE?

- ❖ Registrovani obrt nije titular stvarnih prava već isključivo fizičko lice-građanin ili pravno lice;
- ❖ Dakle nema mogućnosti da obrtnik- građanin-fizičko lice proda nekretninu svom obrtu, niti da prenese vlasništvo na obrt;
- ❖ Fizičko lice može sklopiti ugovor o zakupu između fizičkog lica i obrta. U tom slučaju fizičko lice je dužno obračunavati i plaćati porez na imovinu i akontaciju poreza na dohodak od imovine. Obrtu se kao porezno priznati izdatatak može priznati zakupnana poslovnog prostora.

# UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE — OVJERA KOD NOTARA ILI NE?

*Prema članu 4. Zakona o notarima (“Službene novine Federacije BiH”, broj: 52/02):*

- ❖ Notarske isprave su javne isprave i važe kod svih organa vlasti, pravnih osoba i drugih institucija neovisno od toga od kojeg su notara izdate;*
- ❖ Notarski obrađene isprave, koje je notar sačino u granicama svojih službenih ovlaštenja u propisanoj formi, imaju punu dokaznu snagu javne isprave o izjavama datim pred notarom;*
- ❖ Notarske ovjere i potvrde imaju dokaznu snagu javne isprave o činjenicama o kojima se u njima svjedoči.*

*Shodno članom 73. Zakona o notarima, kao pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava, navedeni su, između ostalog, **pravni poslovi, čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama.***

Dakle, obavezna je ovjera ugovora o kupoprodaji nekretnina kod notara.



# UGOVORI O DO SMRTNOM I UGOVORI O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU

Prema članu 11. stav 2. Zakona o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklon u Kantonu Sarajevo, koji će se primjenjivati od 1.1.2019. godine, porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju **kada se vlasništvo stiče do smrti primaoca izdržavanja** plaća se po stopi od 10%.

Kada se vlasništvo stiče **poslije smrti primaoca izdržavanja**, plaća se porez prema broju godina izdržavanja (kraće od 3 godine 10%, od 3-4 godine, po stopi od 8%, od 4-5 godina, po stopi od 6%, od 5-6 godina, po stopi od 4%, od 6 do 7 godina, po stopi od 2%, sedam i više godina po stopi od 0%.)

- Dakle, vlasništvo se po osnovi Zakona o nasljeđivanju i ugovora o doživotnom izdržavanju može prenijeti prije i poslije smrti primatelja izdržavanja.
- *Napomena: Samo je u Kantonu Sarajevo porezni zakon usklađen sa Zakonom o nasljeđivanju; inače, porezna obaveza u drugim kantonima za slučajeve nastaje u momentu smrti primatelja izdržavanja.*

# STICANJE NEKRETNINA U FEDERACIJI BIH OD STRANIH DRŽAVLJANA

- ❖ Odredbe Zakona o stvarnim pravima primjenjuju se i na strane fizicke i pravne osobe, osim ako je zakonom ili medunarodnim ugovorom drugacije određeno
- ❖ Strana lica sticu pravo vlasništva na nekretnini u Federaciji **pod uslovom reciprociteta**, izuzev kada se pravo stice naslijeđivanjem ako zakonom ili medunarodnim ugovorom nije drugacije određeno
- ❖ U principu, pretpostavlja se da postoji reciprocitet. Listu zemalja s kojima ne postoji reciprocitet objavljuje **Federalno ministarstvo pravde**, uz prethodno pribavljeno mišljenje Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine, **svake godine najkasnije do 31. januara**.
- ❖ Strana lica koje nemaju državljanstvo Bosne i Hercegovine ne smatraju se stranim licima prema ovom zakonu, **ako su rođeni u Bosni i Hercegovini ili su njihovi potomci**.

## Ogranicenja sticanja vlasništva

- ❖ Strano lice ne može biti vlasnik nekretnine na području koje je, radi zaštite interesa i sigurnosti Federacije, zakonom proglašeno područjem na kojem strana lica ne mogu imati pravo vlasništva.
- ❖ Ako je strano lice steklo pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojem nekretnina leži proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, prestaje pravo vlasništva na toj nekretnini, a strano lice ima pravo na naknadu prema propisima o eksproprijaciji.

# RAZLIKA IZMEĐU DOMAĆIH I INOSTRANIH POREZNIH OBVEZNIKA PRILIKOM STICANJA NEKRETNINA

- ❖ Prema kantonalnim zakonima o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklon, nema razlike u načinu oporezivanja domaćih i inostranih poreznih obveznika prilikom sticanja nekretnina.
- ❖ Promet nekretnina se oporezuje prema mjestu na kojem se nalazi nekretnina.

# POREZNI OBVEZNICI, UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I STOPE KOJE SE PRIMJENJUJU PRI OBRAČUNU POREZA NA PROMET NEKRETNINA

Obveznik poreza na promet nekretnina, prema novom Zakonu u Kantonu Sarajevo, je:

Kupac, odnosno lice na koje se vrši prenos vlasništva na nekretnini;

Lice koje u zamjeni stiče nekretninu veće vrijednosti ako je nekretnina predmet zamjene:

Sticatelj idealnog dijela nekretnine pri prenosu idealnih dijelova vlasništva na nekretninama;

Davalac izdržavanja prilikom sticanja prava na vlasništva na osnovu ugovora o izdržavanju.

Dakle, porezni obveznici su sticatelji nekretnine, bez obzira na osnov prometa nekretnina. U slučaju zamjene nekretnina – obveznik je lice koje u zamjeni **stiče** nekretninu veće vrijednosti, za razliku od trenutno važećeg zakona gdje je obveznik bilo lice koje u zamjeni **daje** nepokretnost veće vrijednosti.

Inače, u nekim kantonima u Federaciji Bosne i Hercegovine, porezni obveznik je prodavalac nekretnine, te je u tim kantonima logično da i u slučaju zamjene bude obveznik lice koje u zamjeni daje nepokretnost veće vrijednosti. Međutim, u Kantonu Sarajevo obveznik poreza je kupac nekretnine, te je logičnija nova varijanta u kojoj je porezni obveznik sticatelj nekretnine veće vrijednosti.

# OSNOVICA POREZA NA PROMET NEKRETNINA

Osnovicu poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnina.

U slučaju zamjene nekretnina, porezna osnovica je razlika vrijednosti između nekretnina koje se zamjenjuju, a vrijednost se utvrđuje posebno za svaku nekretninu koja je predmet zamjene.

Pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom osnovica je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.

Ako se vrši prinudna javna prodaja nekretnine osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine.

# MOMENAT NASTANKA I NAČIN PRIJAVE OBAVEZA ZA PLAĆANJE POREZA NA PROMET NEKRETNINA

Porezna obaveza nastaje **u roku od osam dana** od izdavanja otpravka ugovora o prenosu vlasništva na nekretninama.

Ako se prenos vlasništva na nekretninama vrši na osnovu odluke suda ili drugog organa, porezna obaveza nastaje **danom pravosnažnosti**. Ako je prenos vlasništva na nekretninama na davatelja izdržavanja ugovoren nakon smrti primatelja izdržavanja, porezna obaveza nastaje **30 dana od smrti primatelja izdržavanja**.

Ukoliko porezna obaveza nije prijavljena u roku koji je predviđen ovim zakonom, porezna obaveza nastaje na dan otkrivanja, odnosno prijavljivanja izvršenog prometa.

Članom 25. Zakona, propisana je obaveza notara, sudova i organa uprave, da dostavljaju ugovore o prometu nekretnina, rješenja o nasljeđivanju i ugovore o poklonu Poreznoj upravi u roku od osam dana od dana izdavanja otpravka izvornika ugovora, odnosno pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

# OSLOBAĐANJA OD PLAĆANJA POREZA NA PROMET NEKRETNINA

Oslobađanja od plaćanja poreza na promet nekretnina u novom Zakonu u KS propisana su na nešto drugačiji način nego u trenutno važećem zakonu, odnosno sortirana su na slijedeće grupe oslobađanja:

- ❖ Opća porezna oslobađanja,
- ❖ Oslobađanja određenih kategorija i
- ❖ Oslobađanja za privredne aktivnosti.

Navedenim oslobađanjima od plaćanja poreza, uglavnom su obuhvaća ranija oslobađanja, s tim da ima nekih novih oslobađanja.

### **Opća porezna oslobađanja** od plaćanja poreza na promet obuhvataju:

- Državu Bosnu i Hercegovinu, Federaciju Bosne i Hercegovine, kantone, gradove, općine, njihove organ, upravne organizacije i javne ustanove čiji je osnivač kanton,
- Diplomatsko konzularna predstavništva, pod uslovom reciprociteta i
- Vjerske zajednice kada nekretnine kupuju za svoje potrebe.

### **Porez na promet nekretnina ne plaća se, također, u:**

- Postupku komasacije, arondacije, privatizacije, eskproprijacije i deeksproprijacije ili na osnovu ugovora zaključenih umjesto navedenih postupaka,
- Slučaju dosjelosti ili poništenja ugovora pravosnažnom odlukom suda i
- Na zemljište oko kuće, tj. okućnica površine do 200 m<sup>2</sup>.





## Nova oslobađanja:

- Državljanin BiH do 38 godina koji ima prebivalište na području Kantona, koji nema nekretnine u svom vlasništvu, prvi put kupuje stan ili kuću kojom rješava svoje stambeno pitanje i to za površinu do 30 m<sup>2</sup> za prvog člana domaćinstva, a svakog narednog člana domaćinstva uvećava se za 15 m<sup>2</sup>, s kojima se smatraju bračni drug i njihova maloljetna djeca;
- Korisnik lizing nekretnina stiže od lizing kompanije nakon isteka lizing perioda.

**Porez na naslijeđe ne plaćaju** nasljednici prvog nasljednog reda (djeca i bračni partner), bračni partner kada nasljeđuje u drugom nasljednom redu (u slučaju kada ostavitelj nema potomaka), roditelji ostavioca i kada nasljeđuju djeca bez oba roditelja ako se nalaze na redovnom školovanju.

**Od plaćanja poreza na poklon su oslobođeni:**

Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, općine, njihovi organi, upravne organizacije i javne ustanove čiji je osnivač Kanton,

Vjerske zajednice, vakufi, vjerske zadužbine, zaklade,

Djeca, bračni partner i roditelji poklonodavca i

Djeca bez oba roditelja koji se nalaze na redovnom školovanju

# PRIMJENA PRAVNIH SREDSTAVA U VEZI SA OPOREZIVANJEM NEKRETNINA

- ❖ Porezni obveznik je dužan da podnese prijavu za utvrđivanje porezne obaveze Poreznoj upravi, prema mjestu plaćanja poreza **u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze.**
- ❖ Prijava se podnosi na propisanom obrascu, a uz prijavu se podnosi i dokumentacija na osnovu koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama i pokretnim stvarima, dokumentacija kojom se dokazuje vlasništvo i dokumentacija kojom porezni obveznik dokazuje pravo na oslobađanje od plaćanja poreza.

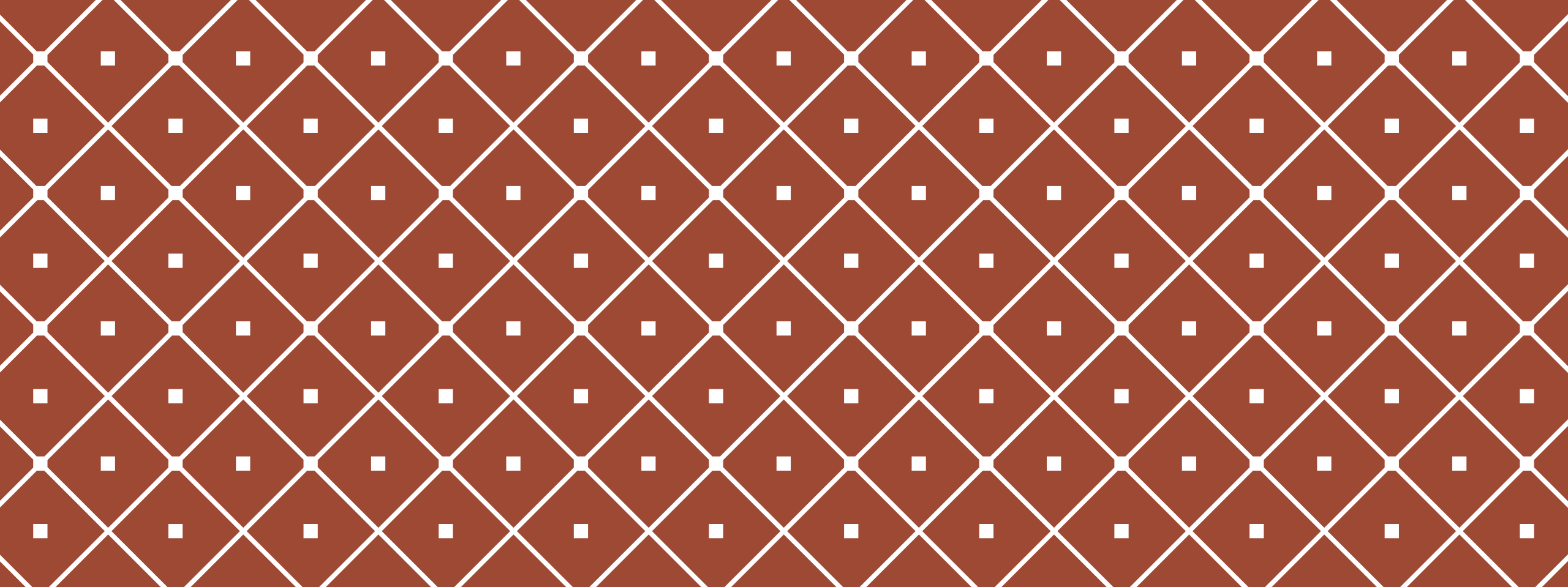
- ❖ Porezna uprava je dužna da u roku od tri dana dostavi prijavu Komisiji;
- ❖ Komisija je dužna da u roku od osam dana izvrši procjenu vrijednosti nekretnine i pokretnih stvari i zapisnik uruči poreznom obvezniku i dostavi Poreznoj upravi;
- ❖ Na zapisnik obveznik ima pravo prigovora u roku od osam dana. Prigovor odlaže donošenje rješenja o utvrđivanju poreza;
- ❖ Prigovor se putem Porezne uprave dostavlja Ministarstvu finansija Kantona Sarajevo;
- ❖ Komisija je dužna da u roku od 30 dana od dana prijema prigovora izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine i pokretnih stvari i načiniti nalaz o izvršenoj procjeni;
- ❖ Ministarstvo finansija na osnovi nalaza komisije o izvršenoj procjeni donosi rješenje o prigovru.

Porezna uprava je dužna u roku od sedam dana od prijema rješenja donijeti rješenje o utvrđivanju poreza i dostaviti ga poreznom obvezniku. Porezni obveznik je dužan da plati porez u roku od 30 dana od dana prijema rješenja o utvrđivanju poreza. (Trenutno važećim zakonom propisan je rok od 15 dana od dana prijema rješenja, što znači da je rok produžen u korist poreznih obveznika)

Ukoliko porezni obveznik ne plati porez u datom roku, kaznit će se novčanom kaznom za prekršaj u iznosu od 3.000,00 KM do 10.000,00 KM.

# POSEBAN OSVRT NA OPOREZIVANJE NEKRETNINA KOJE ĆE SE PRIMJENJIVATI OD POČETKA 2019. GODINE U KANTONU SARAJEVO

- ❖ I dalje je jedini kantonalni zakon koji obuhvata poreze na promet nekretnina, naslijeđe i poklon;
- ❖ Ovim zakonom, za razliku od trenutno važećeg zakona, nije propisano oporezivanje prava na patente (licence) i prava na modele i žigove;
- ❖ Precizirane su odredbe o porezu na naslijeđe i poklon;
- ❖ Precizirane su odredbe koje se odnose na oporezivanja ugovora o doživotnom izdržavanju,
- ❖ Oporezivi su pokloni u novcu ako je njihova pojedinačna vrijednost veća od 5000 KM,
- ❖ **Porez na naslijeđe** ne plaćaju nasljednici prvog nasljednog reda, bračni drug kada nasljeđuje u drugom nasljednom redu i td..
- ❖ **Porez na poklon** ne plaćaju djeca, bračni partner i roditelji poklonodavca i djeca bez oba roditelja koja se nalaze na redovnom školovanju;
- ❖ Za porez na promet nekretnina, npr. kod ugovora o doživotnom izdržavanju, nije predviđeno oslobađanje po srodničkoj liniji, već visina poreza zavisi od godina izdržavanja.



**POREZNI TRETMAN PROMETA  
NEKRETNINA U VLASNIŠTVU  
PRIVREDNIH DRUŠTAVA**

# UNOS NEKRETNINA U KAPITAL DRUŠTVA

- ❖ U trenutno važećem Zakonu u KS, predviđeno je oslobađanje po osnovi prenosa vlasništva na nepokretnostima kada se unose prilikom osnivanja društva, kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija), **te kada se vraćaju istom licu koje je izvršilo ulaganje, pod uslovom da su takve nekretnine unesene u društvo i upisane u kapital društva i da se kao takve drže u kapitalu društva najmanje tri gdoine od dana upisa takvog ulaganja u sudski registar;**
- ❖ U novom Zakonu u KS, porez na promet nekretnina ne plaća se na nekretnine koje se unose u društvo prilikom osnivanja društva i kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija)
- ❖ Novim zakonom **nije propisano oslobađanje u slučaju VRAĆANJA NEKRETNINE istom licu koje je izvršilo ulaganje,** kao u još u vijek važećem zakonu, već iznimno samo u slučaju likvidacije društva.

# PRODAJA I PRENOS OSNIVAČKOG ULOGA

- ❖ Ukoliko, nije riječ o promjeni vlasništva na nekretninama (vlasnik nekretnina ostaje društvo), **već o promjeni vlasnika samog društva**, ne radi se o prometu nekretnine pa ne postoji obaveza plaćanja poreza na promet nekretnina.
- ❖ Inače, prenos udjela u pravnom licu, u principu, nije oporeziv.
- ❖ Postoji, eventualno, mogućnost oporezivanja porezom na dobit u slučajevima transfernih cijena (transakcije između povezanih lica po cijenama nižim od tržišnih cijena).



# PRODAJA I PRENOS NEKRETNINA U VLASNIŠTVU DRUŠTVA KOJA NISU UNESENA U KAPITAL

Prodaja i prenos nekretnina u vlasništvu društva, bez obzira da li su ili nisu upisane u kapital podliježu plaćanju poreza na promet nekretnina, izuzev u slučaju statusnih promjena društva

# OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA U SLUČAJEVIMA STATUSNIH PROMJENA DRUŠTVA

Statusne promjene društva:

- spajanje,
- pripajanje,
- podjela,
- promjena oblika društva.

U KANTONU SARAJEVO ĆE OD 1.1.2019. GODINE, za razliku od dosadašnjeg perioda, BITI U PRIMJENI OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA POREZA NA PROMET NEKRETNINA U SLUČAJU STATUSNIH PROMJENA DRUŠTVA.

# PROMET NEKRETNINA U SLUČAJU STEČAJA I LIKVIDACIJE

- ❖ Prema članu 16. stav d) novog Zakona u KS, ne plaća se porez na promet nepokretnosti u podjeli nekretnina između članova društva u slučaju likvidacije, koja je nastupila nakon isteka najmanje pet godina od dana osnivanja društva;
- ❖ Međutim, nije predviđeno, odnosno propisano, oslobađanje od plaćanja poreza na promet nepokretnosti prilikom vraćanja nekretnina vlasniku u slučaju stečaja društva.