



Podržavajući Dobro Upravljanje i Aktivno Građanstvo  
Supporting Good Governance and Active Citizenry

## **POREZ NA IMOVINU U OPŠTINAMA KOSOVA**

Analitički Izveštaj o značaju i uspehu inkasiranja  
poreza na imovinu u opštinama Kosova

Februar 2014



## SADRŽAJ

1. Uvod .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Metodologija prikupljanja podataka .....	5
3. Fakturisanje i inkasiranje poreza na imovinu u 2012 godinu, u 22 opština Republike Kosova .....	6
3.1 Doprinos prihoda od poreza na imovinu u opštinskom budžetu .....	6
3.2 Sastav fakture poreza na imovinu .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3 Totalno inkasiranje poreza na imovinu .....	8
3.4 Realan stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu .....	9
3.5 Inkasiranje prema kategorijama imovine.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6 Realan stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu prema kategorijama imovine .....	12
3.7 Analiza apsolutnog broja imovina koji plaćaju porez na imovinu.....	13
4. Zaključci i preporuke .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## 1. Uvod

Analitički izveštaj o značaju i uspehu inkasiranja poreza na imovinu u opštinama Kosova analizira situaciju oko poreza na imovinu na Kosovu i izazove sa kojima se suočavaju opštine Kosova. Ovaj Izveštaj je baziran na podatke poreza na imovinu za 2012 godinu, koji su uzeti od dotičnih opština i objavljuje se od Lëvizja FOL.

Vlastiti prihodi opštine se regulišu Zakonom o Lokalnom Samoupravljanju (ZLSU) dekretiran juna meseca 2008 godine kao deo paketa sveobuhvatnog Ahtisarijevog predlaga zakona, i ograničava finansiranje opštine. Kao što je navedeno u članu 8 Zakona o Lokalnom Samoupravljanju, opštinama treba obezbediti finansijske izvore koji će se koristiti sa namerom pružanja usluga građanima. Među ovim finansijskim izvorima su i oni koji se zovu vlastiti prihodi (VP). Vlastiti prihodi opštine sa ostvaruju od opštinskih poreza, taksu, tereta i kazni koje čine 10-20% godišnjeg finansiranja opština širom Kosova. Najznačajnij od ovih vlastiti prihoda je Porez na Imovinu.

Prema Statističkoj Agenciji Kosova, oko 30% postojećih imovina nisu registrovane. S druge strane, prema informacijama od opština, tokom 2011-2012 godine, učinjeni su dodatni napor da se obuhvate sve neregistrovane imovine u sistemu poreza na imovinu, ali se misli da jedan značajan broj imovina nastavlja da budu neregistrovane, i da se ne oporezuju. Ovo je jedan ozbiljan problem, imajući u vidu činjenicu da samo jedan deo građana snose teret plaćanja poreza na imovinu. Kada se ovome doda i činjenica da se manje od polovine fakturisanog godišnjeg iznosa plaća, proizilazi da broj građana koji snose teret plaćanja poreza na imovinu je i dalje manji.

Nizak stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu predstavlja ozbiljan problem akumulacije dogova poreza na imovinu, koje opštine će vrlo teško adresirati u slučaju ako ne promene trendove inkasiranja. Takođe, nošenje tereta poreza na imovinu od samo oko 40% registrovanih i fakturisanih vlasnika pokazuje sa jedan nepravedan sistem poreza na imovinu na Kosovu.

Ovaj izveštaj nastoji da analizira situaciju oko poreza na imovinu u opštinama Kosova bazirajući se na podatke o porezu na imovinu pružene od opština Kosova i vađenih od centralnog sistema poreza na imovinu. Izveštaj uglavnom prezentira opštine koje su saradivale sa Pokretom FOL i pružili su njihove podatke. Zatim, izveštaj analizira u detaljima na agregatan način nivo fakturisanja poreza na imovinu u 2012 godini, stepen inkasiranja i sastav inkasiranih sredstava. Dalje, izveštaj analizira stepen inkasiranja i uspeh menadžiranja i prikupljanje poreza na imovinu na osnovu kategorija imovina. Zaključno, izveštaj daje i osnovne zaključke i preporuke o popravljajući menadžiranja poreza na imovinu.

Pregled uspeha opština Kosova na menadžiranju i inkasiranju poreza na imovinu dole predstavljen u ovom izveštaju pokazuje za jednu nepovoljnu situaciju, koja zahteva pažnju i veće angažovanje opština na Kosovu, ali i redovnih poreskih obveznika.

## 2. Metodologija prikupljanja podataka

Bazirajući se na Zakonu o Pristupu u Javnim Dokumentima, član 4, 5 i 6 i Zakona o Porezu na nepokretnu Imovinu, Pokret FOL podneo je zahtev za pristup u podatke poreza na imovinu 34 opštinama Republike Kosova.

Pokret FOL želi da zahvali sve opštine Kosova koje su sarađivale na obezbeđivanju podataka za ovaj izveštaj. Izveštaj je zasnovan na generisane izveštaje iz sistema poreza na imovinu, odnosno Izveštaja o opterećivanju i Inkasiranju Poreza na Imovinu, generisani od svih opština koje su sarađivale. Izveštaj je sastavljen na osnovu pruženih podataka od predstavljenih opština na donjoj tabeli:

Opštine koje su pružile podatke poreza na imovinu
DRAGAŠ
KOSOVOPOLJE
DJAKOVICA
GNJILANE
GLOGOVAC
GRAČANICA
ĐENERAL JANKOVIĆ
ISTOG
JUNIK
KAČANIK
KAMENICA
MALIŠEVO
MITROVICA
NOVOBRDO
OBILIĆ
PEĆ

PRIŠTINA
RANILUG
SHTIMLJVE
SUVAREKA
VITIJA
VUČITRN

Također, opština Orahovca, Srbice, Uroševca i Podujeva su pružile podatke o porezu na imovinu, ali ovi podaci nisu bili u traženom formatu za dublju analizu i kao takve nisu upotrbljene u ovom izveštaju. Iz ovog razloga, izveštaj je zasnovan na pružene podatke od 22 od 34 opština Kosova kojim je upućen zahtev i to na podatke 2012 godine.

### 3. Fakturisanje i inkasiranje poreza na imovinu u 2012 godini, u 22 Opštine Republike Kosova

#### 3.1 Doprinos prihoda od poreza na imovinu u opštinski budžet

Opštine na osnovu Zakona o Finansijama Lokalne Uprave (ZFLU) mogu da povećaju sopstvene prihode isključivo preko opterećenja taksi za komunalne usluge, prihodi koji se drže unutar opštine. Porez na imovinu je jedini porez kojeg opštine mogu da inkasiraju zakonski i da povećaju opšte prihode, koji mogu da se potroše preko projekata koji se određuju od same opštine. U smislu veličine, sopstveni prihodi historički čine oko 17% totalnih opštinskih prihoda svake godine. Unutar sopstvenih prihoda, porez na imovinu je najznačajniji koji obuhvata oko 30% sopstvenih i srednjih prihoda za 2012 godinu, fakturisani porez na imovinu čini oko 4% totalnog budžeta analiziranih opština.

Bazirajući se na dobijene podatke od opština, kao i opštinske budžete za 2012 godinu, donja tabela predstavlja značaj poreza na imovinu za opštine Kosova.

Opštine koje su pružile podatke o porezu na imovinu	Razmatrani budžet 2012	Porez na imovinu fakturisan za 2012 god	PI kao prosek opštinskog budžeta
DRAGAŠ	€ 5,547,372.00	€ 182,524.72	3.29%
KOSOVOPOLJE	€ 6,091,949.00	€ 387,427.75	6.36%
DJAKOVICA	€ 18,342,716.00	€ 971,203.09	5.29%
GNJILANE	€ 18,162,902.00	€ 1,046,454.51	5.76%
GLOGOVAC	€ 9,820,501.00	€ 227,118.36	2.31%
GRAČANICA	€ 5,578,470.00	€ 349,994.70	6.27%
ĐENERAL JANKOVIĆ	€ 1,686,726.00	€ 71,917.70	4.26%
ISTOG	€ 7,561,792.00	€ 270,764.56	3.58%
JUNIK	€ 1,398,572.00	€ 32,272.96	2.31%
KAČANIK	€ 5,457,755.00	€ 227,354.16	4.17%
KAMENICA	€ 7,148,704.00	€ 204,789.76	2.86%
MALIŠEVO	€ 9,964,410.00	€ 242,209.85	2.43%
MITROVICA	€ 17,153,984.00	€ 465,236.08	2.71%
NOVOBRDO	€ 2,279,090.00	€ 45,612.34	2.00%
OBILIĆ	€ 4,388,983.00	€ 244,361.15	5.57%
PEČ	€ 18,254,846.00	€ 1,148,488.95	6.29%
PRIŠTINA	€ 61,741,684.00	€ 4,471,595.82	7.24%
RANILUG	€ 1,090,365.00	€ 21,277.88	1.95%
SHTIMLJVE	€ 4,713,956.00	€ 100,535.98	2.13%
SUVAREKA	€ 12,306,484.00	€ 574,501.94	4.67%
VITIJA	€ 8,065,064.00	€ 186,102.50	2.31%
VUČITRN	€ 12,612,512.00	€ 363,323.47	2.88%

### 3.2 Sastav faktur poreza na imovinu

Što se tiče sastava fakture poreza na imovinu, na osnovu pruženih podataka za 2012 godinu od 22 opština koje su za analizu ovog izveštaja dostavile potpune podatke o porezu na imovinu, 80% fakturisane vrednosti u fakturama za porez na imovinu za 2012 godinu se tiču vrednosti poreza na imovinu za dotičnu godinu. Zaostali deo obuhvata faturisanje kamata za kašnjenje za prethodne godine (15% totalne fakturisane vrednosti) i sa faturisanjem kazni za neplaćanje na vreme rata poreza na imovinu za prethodne godine (5% totalne fakturisane vrednosti u 2012 godini).

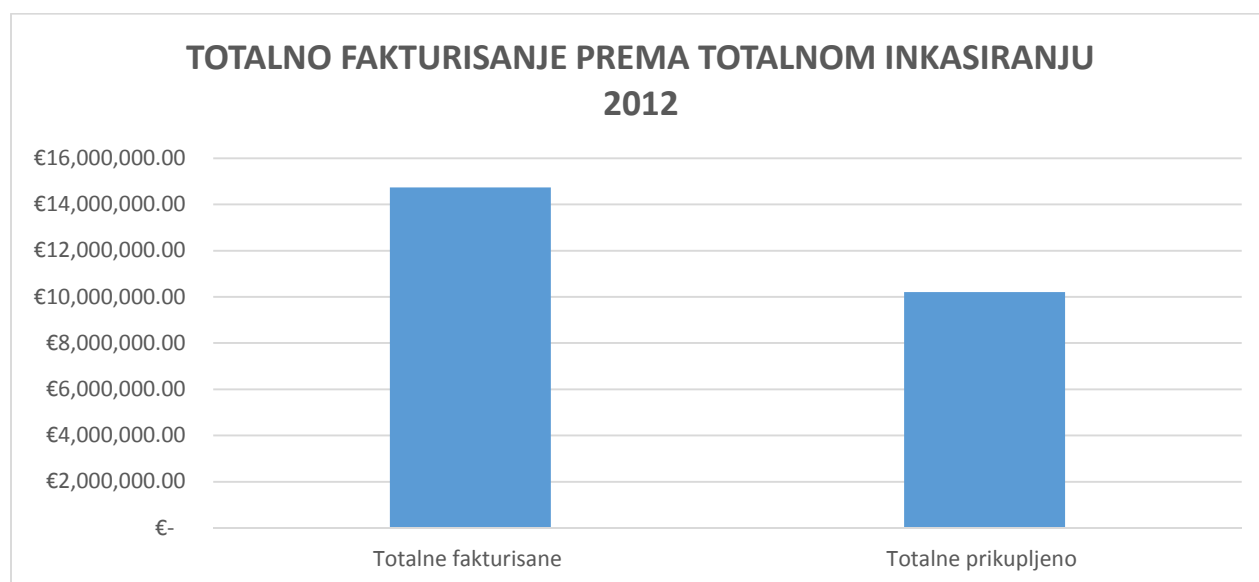
<u>Fakturisanje PI za 2012 godinu</u>	€ 11,835,059.31
<u>Fakturisanje kazni za prtehodne godine</u>	€ 702,827.93
<u>Fakturisanje kamata za prethodne godine</u>	€ 2,198,833.86



### 3.3 Totalno inkasiranje poreza na imovinu

Da bi imali jednu tačniju analizu stepena plaćanja poreza na imovinu, potrebno je da se vrši računiranje samo plaćanja poreza na imovinu za tekuću godinu. Ovo je pokazatelj stepena redovnog plaćanja poreza na imovinu.

Ako se analiziraju totalne fakturisane vrednosti za 2012 godinu (obuhvativši porez na imovinu kao i interes i kazne za prethodne godine) kao i totalan inkasiran iznos na ime poreza na imovinu tokom 2012 godine u analiziranim opštinama u ovom izveštaju, se vidi da totalno inkasiranje čini oko 69.22% totalne fakturisane vrednosti. Tako da, od totalne fakturisane vrednosti od ovih 22 opština od 14.736.721 Euro, svega je prikupljeno 10.201.240 Euro. Ali, ovaj pregled je koljiko toljiko iskrivljen, pošto pošto se u ovo inkasiranje se obuhvataju sva inkasiranja gde učestvuju i stara budžetska inkasiranja.



Da bi imali jedan jasniji pregled oko sastava inkasiranja, totalna inkasirana vrednost je raskopčano na sledeće sastojke:

<u>Plaćeno za PI 2012</u>	€ 5,330,840.10
<u>Plaćeno stari dugova</u>	€ 3,834,357.79
<u>Plaćeno za kamate</u>	€ 734,409.19
<u>Plaćeno za kazne</u>	€ 301,633.15

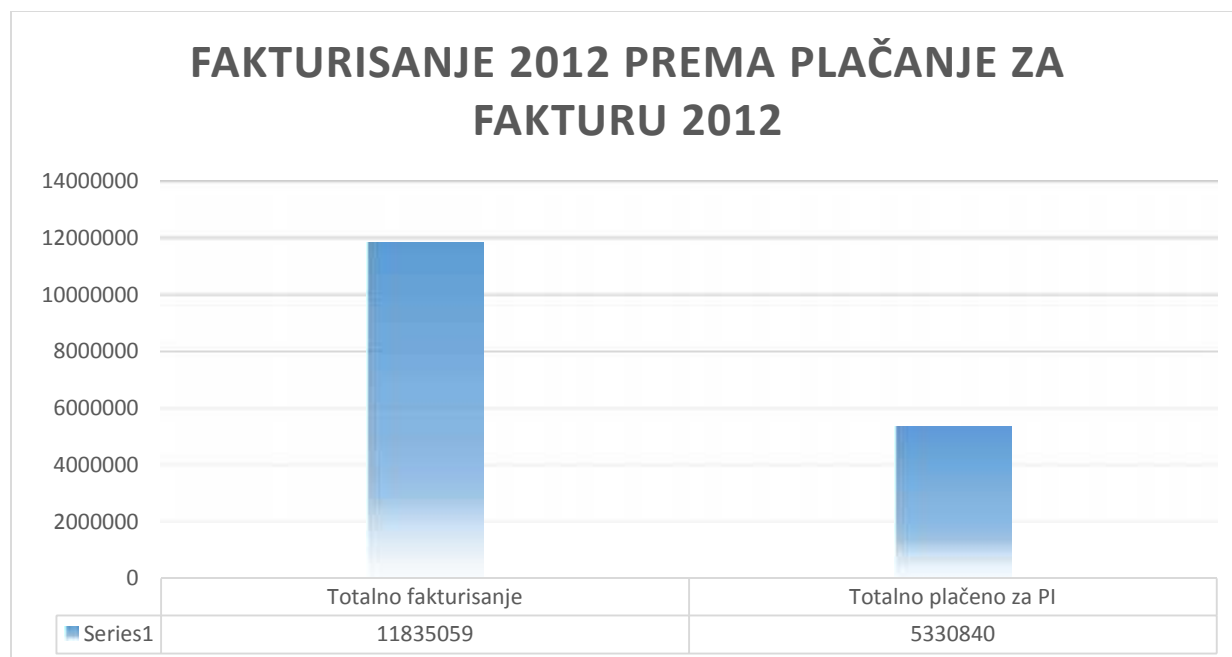
Iz ovog se vidi, da samo 52% inkasiranog iznosa se tiče plaćanju poreza na imovinu za tekuću godinu (2012), dok 48% inkasiranog plaćanja na ime poreza na imovinu se tiče plaćanja starih dugova (38%), plaćanje kamata za kašnjenje (7%) kao i kazni za prekoračenje zakonskih rokova za plaćanje (3%).





### 3.4 Realan stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu

Ako analiziramo inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu, što i trebalo je da se smatra kao stvaran stepen inkasiranja poreza na imovinu (pošto ovo pretstavlja stepen plaćanja poreza na imovinu fakturisano za jednu određenu godinu), bazirano na podatke 22 opština, vidimo da 45% fakturisanog poreza na imovinu za 2012 godinu je inkasirano od analiziranih opština. Ovo predstavlja jednu veoma značajnu stvar, pošto jedan stepen inkasiranja ispod 50% vrednosti inkasiranog poreza na imovinu za jednu određenu godinu znači da totalni dugovi za porez na imovinu svake godine se povećavaju iznad 50% fakturisane vrednosti. Dalje, jedan takav stepen neplaćanja podrazumeva da i zatezne kamate za neplaćanje kao kazne računate kazne zbog prekoračenja zakonskih rokova za plaćanje, uopšte još više opterećuju poreske obveznike, dok u isto vreme prouzrokuju jedan ozbiljan problem za opštine i njihove mogućnosti za inkasiranje ubuduće.



Od 11,835,059 Euro faturisano od ovih 22 opština na ime poreza na imovinu za tekuću godinu, prikupljeno je samo 5,330,840 .

### 3.5 Inkasiranje prema kategoriji imovine

Da bi se analizirali izvori problema oko plaćanja poreza na imovinu, sledeća tabela predstavlja ukupno fakturisanja i inkasiranja prema kategorijama imovine (grupisanih u dve super kategorije), one stambene i komercijalne. U stambene imovine se obuhvataju sve imovine za stanovanje, one oslobođene od poreza, neklasifikovane imovine, nezavršene, isključene, napuštene, garazhat i produžene. Dok, u komercijalne imovine su obračunate sve imovine koje se kvalifikuju za komercijalnu upotrebu, obuhvatajući i industrijske imovine i industrije za preradu, poljoprivredne imovine, one za rekreaciju, usluge, transport i socijalne , kulturne i institucionalne imovine.

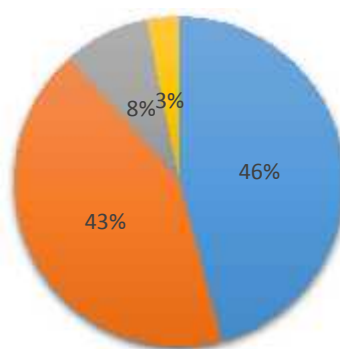
Iz dolje predstavljenih podataka za 22 analizirane opštine, proizilazi da nominalan stepen inkasiranje je bolji kod stambenih imovina (74.13%) nego kod onih komercijalnih (63.29%). Ovo pokazuje da opštine treba da čine više da bi povećali inkasiranje od komercijalnih imovina, koje po apsolutnom broju su manja u broju i lakše je da se prikazuju i da se aktivno prate za inkasiranje.

	Totalna faktura prema kategorijama	Totalne napllate na ime PI	Nominalni stepen inkasiranja
Stambena imovina	€ 8,062,112.91	€ 5,978,695.46	74.13%
Komercijalna imovina	€ 6,671,608.20	€ 422,544.86	63.29%

D se tačnije vide sastojci totalne inkasirane vrednosti tokom 2012 godine, prema kategorijama imovine u 22 analiziranih opštine, donja tabela pokazuje interesantne podatke. Inkasiranje os stambenih imovina pokazuje da od totalnog inkasiranja, oko 46% je plaćanje fakture iz tekuće godine, dok zaostali deo (oko 54%) se tiče inkasiranju starih dugovanja, kamata i kazni. Pregled za komercijalne imovine malo se razlikuje, gde 61% totalnog inkasiranja se tiče plaćanjima poreza na imovinu za tekuću godinu. Ali, vrednost inkasiranja poreza za tekuću godinu (realno inkasiranje) obeju kategorija imovina je ispod 50% fakturisane vrednosti, kao što je predstavljeno u sledećem odeljku ovog izveštaja.

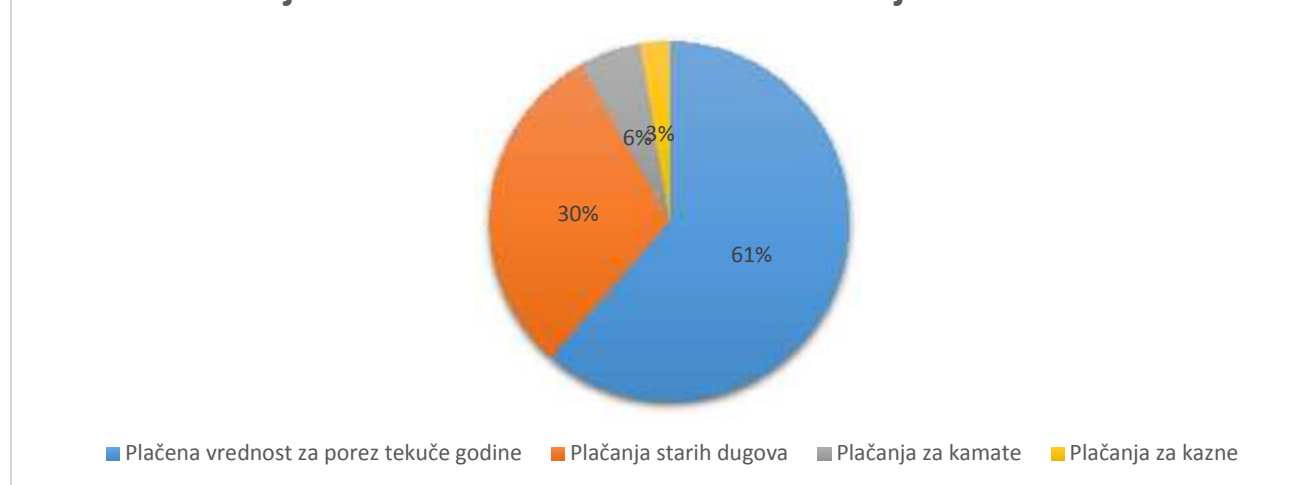
	Plaćena vrednost za porez tekuće godine	Plaćanja starih dugova	Plaćanja za kamate	Plaćanja za kazne
Stambena imovina	€ 2,739,073.65 45.81%	€ 2,549,383.65 42.64%	€ 499,443.59 8.35%	€ 190,794.57 3.19%
Stambena komercijalna	€ 2,591,766.54 62%	€ 1,284,974.14 30%	€ 234,965.60 6%	€ 110,838.58 3%

### Sastojci inkasirane vrednosti na stambene imovine



■ Plaćena vrednost za porez tekuće godine ■ Plaćanja starih dugova ■ Plaćanja za kamate ■ Plaćanja za kazne

### Sastojci inkasirane vrednosti na komercijalne imovine.



### 3.6 Realan stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu prema kategorijama imovina

Da bi se analizirao realan stepen inkasiranja poreza na imovinu, prema kategorijama imovine, donja tabela analizira inkasiranje poreza na imovinu za tekuću godinu. Podaci od 22 analiziranih opština pokazuju da realan stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu u stambenim imovinama je 42.87%, dok realan stepen inkasiranja za komercijalne imovine u 2012 godini je 47.60%.

	Porez na imovinu Fakturisano za 2012 godinu	Realno inkasiranje poreza na imovinu za 2012 godinu	%
Stambene imovine	€ 6,389,935.74	€ 2,739,073.65	42.87 %
Komercijalne imovine	€ 5,445,123.57	€ 2,591,766.54	47.60 %

### 3.7 Analiza apsolutnog broja imovina koja plaćaju porez na imovinu

Da bi se analizirao stepen uspeha poreza na imovinu u opštinama Kosova, kao i da bi se analizirala jednakost u sprovođenju poreza na imovinu, ovaj izveštaj analizira i stepen uspeha upoređujući broj imovina koja su primila fakturu poreza na imovinu i platili su najmanje 1 Euro na ime poreza na imovinu. Ovaj pregled služi da bi se video koliko je stvarno broj imovina koje su fakturisane za porez na imovinu, ali koje nisu platile ništa - što pokazuje stepen distribucije tereta poreza na imovinu u 22 analiziranih opština.

Br.fakturisanih imovina u 2012 godini	2281709	
Br.imovina koje plaćaju najmanje delimično fakturu poreza na imovinu	115,777	31.65%

Iz ove tabele se vidi, da od svega 288,709 fakturisanih imovina za porez na imovinu (u analiziranim opštinama za ovaj izveštaj), može se videti da proporcija imovina koje su platile na ime poreza na imovinu najmanje delimično (iznad nula Euro) je samo 115,777 imovina ili malo ispod 32% imovina koja su fakturisana. Ovo pokazuje da kao posledica adekvatnog nemanadžiranja poreza na imovinu od opština Kosova, oko 68% registrovanih i fakturisanih imovina ne plaćaju ništa na ime poreza na imovinu. Ovo ponovo se izražava na drastičnu nejednaku raspodelu prihoda i tereta poreza na promet.

Da bi se video jedan jasniji pregledPër ove raspodele, donja tabela predstavlja broj imovina koja plaćaju porez na imovinu prema kategorijama klasifikacije (stambene i komercijalne).

Br. Stambenih imovina fakturisane 2012 god.	242,436.00	
Br. Stambenih imovina koje su platile najmanje delimično fakturu poreza na imovinu	9,209.00	40.51%

Br. Komercijalnih imovina fakturisane 2012 god.	46,273.00	
Br. Komercijalnih imovina koje su platile najmanje delimično fakturu poreza na imovinu	17,658.00	37.97%

Iz gornjih podataka se vidi da samo 40% stambenih imovina doprinose na vrednost poreza na prikupljenu imovinu od imovina sa stambenim karakterom. Kod komercijalnih imovina, situacija je još teža, gde samo 38% komercijalnih imovina snose teret poreza na inkasiranu kiriju u 2012 godinu u 22 analiziranih opština.

## 4 Zaključci i preporuke

---

Pregled uspeha opština Kosova na menadžiranju i inkasiranju poreza na imovinu, gore prikazana u ovom izveštaju pokazuje za jednu nepovpoljnu situaciju, koja zahteva pažnju i veće angažovanje Kosovskih opština.

Jako nizak stepen inkasiranja poreza na imovinu za tekuću godinu predstavlja jedan jako ozbiljan problem akumuliranja dugova porza na imovinu, koje će opštine vrlo teško adresirati u slučaju ako ne promene trendove inkasiranja. Također, nošenje tereta poreza na imovinu od samo 40% registrovanih i inkasiranih imovina pokazuje za jedan nepravedan sistem poreza na imovinu na Kosovu.

Imajući u obzir značaj poreza na imovinu za Kosovske opštine, kao i očekivanja da ovaj porez dobije i dalje na značaju, kao i sa namerom da se popravi aktuelna situacija, Kosovske opštine treba da se podstaknu za veće angažovanje na pravo menadžiranju poreza na imovinu. Na osnovu zakonskog okvira Kosova, kao i na osnovu iskustava nekih opština, preporučuje se da opštine preduzmu niz mera za poboljšanje situacije. Dole su predstavljene neke od ovih preporučenih mera:

- Redovna registracija novih imovina i onih postojećih ali neregistrovanih;
- Rigorozno sprovođenje mera za realizaciju Berbe obavezne Berbe Poreza na imovinu (sve predviđene mere Administrativnim Uputstvom do konfiskacije aseta e nekretnina);
- Stvaranje sistema za dobro i permanentno monitorisanje na nedeljnim ili mesečnim osnovama performanse/stepena inkasiranja;
- Striktno sprovoenje mera uslovljavanja sa plaćanjem poreza na imovinu;
- Obezbeđivanje ljudskih i tehnoloških izvora za opštinsku Jedinicu Poreza na Imovinu;
- Obuka i podizanje kapaciteta za staf Jedinice Poreza na Imovinu;
- Komunikacija i Odnosi sa Javnošću, obuhvativši kampanju javnih odnosa za povećanje sspremnosti građana da plate;

Koosovske opština treba da se ohrabre i da se podstaknu na izgradnju nekih ili svih preporučenih mera sa namerom popravljjanja inkasiranja poreza na imovinu.

## Zahvalnosti

Ovaj izveštaj je produkt stafa Pokreta FOL I spoljnih saradnika. Istovremeno, Pokret FOL zahvaluje javno sva lica koja su radila na obezbeđivanju informacija I sastavljanju ovog izveštaja. Svi Izveštaji Pokreta FOL su objavljeni u službeno veb stranicu: [www.levizjafol.org](http://www.levizjafol.org)

## Oko PokretaFOL

Misija Organizacije je da podržava aktivno građanstvo, da povećava transparentnost I računopoložavanje javnih institucija da doprinosi na dobro upravljanje I sprečavanju korupcije I drugih oblika zloupotrebe javnih autoriteta. Da bi ispunila svoju misiju, organizacija će preduzeti sledeće aktivnosti: debate I treninge, konferencije, seminare I okrugle stolove, objavljivanja I istraživanja, propagiranje I tehničku I institucionalnu podršku, monitorisanje javnih institucija kao I mobilizaciju I umrežavanje. Potrošnja javnih fondova, konflikti interesa, nemarnost I institucionalna neodgovornost, kao I pristup u službene informacije, čine glavnu stvar rada FOL.