

Na osnovu člana 14. Zakona o sistemu indirektnog oporezivanja u BiH ("Službeni glasnik BiH", br. 44/03, 52/04, 34/07, 4/08, 49/09, 32/13 i 91/17), člana 15. stav (1) Zakona o Upravi za indirektno oporezivanje ("Službeni glasnik BiH", broj 89/05) i člana 3. Zakona o dopunama Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Službeni glasnik BiH", broj 20/25), Upravni odbor Uprave za indirektno oporezivanje na 12. sjednici, održanoj dana 22.06.2026. godine, donio je

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

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) iza 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 eSporukama 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,
 - 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:
- dokumente iz stava (7) tačka a), b), c), g), h), i m) za članove domaćinstva,
 - 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:
- koje je kao kupac prvog stana ranije ostvarilo pravo na povrat PDV-a,
 - 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,
 - koje ne ispunjava neki od uvjeta propisanih stavom (6) ovog člana,
 - 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:
- Obrazac ZKPS - Zahtjev kupca prvog stana za povrat PDV-a,
 - Obrazac IKPS - Izjava kupca prvog stana.

Član 2.

(Prelazne i završne odredbe)

- 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.
- 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".

Broj 02-02-25-5/25
22. juna 2026. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Upravnog odbora
Dr. Srdan Amidžić, s. r.

Образак IKPS

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				

III. Izjavljujem i da nemam niti sam u posljednjih 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

Образак ZKPS

PODACI O KUPCU PRVOG STANA:		PODACI O PRODAVCU STANA:		
_____		_____		
(Ime i prezime)		(Naziv prodavca)		
_____		_____		
(Adresa prebivališta)		(Adresa sjedišta)		
_____		_____		
(JMBG)		(PDVIB)		
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	JMBG
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		