

PRAKTIČNI VODIČ

PRIRUČNIK ZA POVRAT PDV-a PRI KUPOVINI PRVOG STAMBENOG OBJEKTA

Uslovi, dokumentacija, obračun i postupak pred UIO

Rakić Advisory d.o.o.

Banja Luka, avgust 2026. godine

Pripremljeno prema propisima i službenim uputama dostupnim na dan 5. avgusta 2026.

Sadržaj

Brzi pregled: da li ste spremni za zahtjev?	3
Postupak u šest koraka	3
Šta se vraća i na koje kupovine se pravo odnosi	3
Šta znači „novogradnja“	3
Ko može ostvariti pravo	4
Kako se računa sedam godina	4
Članovi porodičnog domaćinstva	4
Površina i iznos povrata	5
Površina za koju se može tražiti povrat	5
Kako se računa traženi iznos	5
Rokovi: koji datum je važan	6
Dokumentacija	6
A. Dokumenti koje kupac uvijek dostavlja	6
B. Ako je kupac u braku	7
C. Ako se traži dodatnih 15 m ² za člana domaćinstva	7
Dokaz o plaćanju cijene	7
Kako popuniti i predati zahtjev	8
Popunjavanje Obrasca ZKPS	8
Gdje se zahtjev predaje	8
Šta se dešava nakon predaje	8
Obaveze nakon odobrenog povrata	9
Česta pitanja i posebni slučajevi	9
Kontrolna lista prije predaje	10
Uslovi	10
Dokumenti	10
Predaja	11
Pravni izvori i korisni obrasci	11

KAKO KORISTITI PRIRUČNIK Najprije provjerite kratku listu uslova. Zatim prikupite dokumentaciju iz poglavlja „Dokumentacija“, popunite obrasce i predajte zahtjev regionalnom centru prema sjedištu prodavca. Na kraju dokumenta nalazi se kontrolna lista za posljednju provjeru prije predaje.

Brzi pregled: da li ste spremni za zahtjev?

Povrat PDV-a nije oslobađanje od plaćanja poreza prilikom kupovine. Kupac najprije plaća punu kupoprodajnu cijenu sa PDV-om, a zatim, nakon što ispuní propisane uslove, podnosi zahtjev Upravi za indirektno oporezivanje BiH (UIO) za povrat odgovarajućeg dijela plaćenog PDV-a.

- ☐ Punoljetno ste fizičko lice, državljanin BiH i imate stalno prebivalište u BiH.
- ☐ Kupili ste novoizgrađeni stan ili završenu kuću u BiH, a promet je oporezovan PDV-om.
- ☐ Kupoprodaja je evidentirana u službenim registrima, a Vi ste upisani kao kupac/vlasnik.
- ☐ Osim kupljenog stana, sada nemate niti ste u posljednjih sedam godina imali stambenu nekretninu ili suvlasnički dio u BiH.
- ☐ Kupoprodajna cijena sa PDV-om u cijelosti je plaćena.
- ☐ Imate poresku fakturu prodavca sa iskazanim PDV-om i dokaz o potpunoj isplati cijene.

VAŽNO Ako je odgovor na neku stavku „ne“, zahtjev po pravilu neće biti osnovan. Ipak, prije zaključka provjerite posebne slučajeve u ovom priručniku, naročito prelazne rokove, bračnu imovinu i ranije korištenje prava kao član domaćinstva.

Postupak u šest koraka

1. **Provjerite pravo** — Vrsta nekretnine, sedmogodišnji period, status kupca i rok za podnošenje.
2. **Završite kupovinu** — Stan mora biti evidentiran, a cijena sa PDV-om potpuno plaćena.
3. **Prikupite dokumente** — Obrasci, lični dokumenti, ugovor, faktura, dokazi o uplati i uvjerenja.
4. **Izračunajte traženi iznos** — Površina za povrat, srazmjerni PDV i promjenljivi maksimalni limit.
5. **Predajte zahtjev** — Poštom ili neposredno regionalnom centru UIO prema sjedištu prodavca.
6. **Pratite postupak** — Dopunite zahtjev ako UIO to zatraži; odluka se donosi u roku od šest mjeseci od urednog zahtjeva.

Šta se vraća i na koje kupovine se pravo odnosi

Pravo se odnosi na kupovinu prvog stambenog objekta čiji promet podliježe obračunu i plaćanju PDV-a. U praksi je to kupovina novoizgrađenog stana ili završene individualne stambene kuće od prodavca koji je obveznik PDV-a i izdaje poresku fakturu sa iskazanim PDV-om.

U ovom priručniku izraz „stan“ koristi se u praktičnom smislu i obuhvata novoizgrađenu individualnu stambenu kuću i funkcionalno samostalnu stambenu cjelinu (zakonski: „ekonomski djeljivu cjelinu“) u novoizgrađenom kolektivnom objektu, kada su namijenjene stanovanju i kada su ispunjeni ostali uslovi.

Šta znači „novogradnja“

Za potrebe PDV-a, novoizgrađenim se smatra objekat koji nije korišten u svrhu za koju je izgrađen i koji ranije nije bio predmet prenosa prava raspolaganja. Kupovina starogradnje, odnosno nekretnine čiji promet nije oporezovan PDV-om, ne može biti osnov za povrat.

- Stan u izgradnji: zahtjev se ne podnosi dok stan nije završen i evidentiran u službenim registrima.
- Kuća koju je kupac sam gradio: pojedinačni računi za materijal i radove nisu osnov za ovaj povrat.

- Garaža, parking mjesto, poslovni prostor i druge odvojene cjeline koje nisu namijenjene stanovanju ne ulaze u površinu za povrat.
- Ako ugovor ili faktura sadrže jedinstvenu cijenu za stan i dodatne cjeline, od prodavca treba pribaviti jasnu specifikaciju cijene, površine i PDV-a koji se odnose na stan.

PRAVNI OKVIR Osnov prava nalazi se u članu 54a. Zakona o porezu na dodatu vrijednost, dok su uslovi, dokumentacija, obračun i postupak uređeni članom 105a. Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dodatu vrijednost. Ovaj priručnik ta pravila objašnjava i ne zamjenjuje njihov tekst.

Ko može ostvariti pravo

Kupac mora kumulativno ispuniti sljedeće uslove:

- da je punoljetno fizičko lice;
- da je državljanin Bosne i Hercegovine;
- da ima stalno mjesto prebivališta u Bosni i Hercegovini;
- da kupuje prvi stambeni objekat na teritoriji BiH čiji promet podliježe PDV-u;
- da, osim kupljenog stana, trenutno nema i da u periodu od sedam godina unazad nije imao stan, kuću, apartman ili drugi objekat namijenjen stanovanju ili iznajmljivanju u vlasništvu, zajedničkom vlasništvu ili suvlasništvu u BiH;
- da je kupoprodajna cijena sa PDV-om potpuno plaćena prije podnošenja zahtjeva;
- da je prodavac obračunati PDV prijavio u elsporukama i uplatio na Jedinstveni račun UIO.

USLOV KOJI ZAVISI OD PRODAVCA Prijavljivanje i uplata PDV-a obaveza su prodavca. Potvrda prodavca o tome nije navedena kao obavezni prilog kupca, a UIO ovu činjenicu provjerava u svojim evidencijama. Kupac ipak može prije predaje zatražiti od prodavca potvrdu da je promet pravilno evidentiran.

Kako se računa sedam godina

Period se računa unazad od dana podnošenja zahtjeva. Prepreka nije samo potpuno vlasništvo: dovoljan je i suvlasnički dio ili zajedničko vlasništvo, bez obzira na veličinu udjela i na to da li je stečen kupovinom, nasljeđivanjem, poklonom ili na drugi način.

Vlasništvo nad zemljištem bez stambenog objekta nije samo po sebi navedeno kao prepreka. Međutim, ako na zemljištu postoji objekat namijenjen stanovanju ili iznajmljivanju, ili evidencije nisu usklađene sa stvarnim stanjem, to može uticati na pravo i treba ga provjeriti prije podnošenja.

Članovi porodičnog domaćinstva

Kupac ostvaruje osnovno pravo za površinu do 40 m². Član domaćinstva postaje važan samo ako kupac za njega traži dodatnih 15 m². Nije dovoljno samo srodstvo: mora postojati zajednica življenja, privređivanja i trošenja prihoda, a član mora imati isto prijavljeno prebivalište kao kupac.

Članovima se mogu smatrati: supružnik, djeca i usvojenici kupca, roditelji, brat i/ili sestra, kao i djeca i usvojenici supružnika. Za svakog člana za kojeg se traži dodatna površina dostavlja se propisana dokumentacija i provjerava da nema niti je u posljednjih sedam godina imao stambenu nekretninu ili suvlasnički dio, kao i da ranije nije iskoristio pravo koje isključuje ili umanjuje novi povrat.

NE MIJEŠAJTE DVA PRAVA Nekretnina člana domaćinstva po pravilu ne oduzima kupcu njegovih osnovnih 40 m². Ona znači da se za tog člana ne može dobiti dodatnih 15 m². Kod supružnika se posebno ispituje da li nekretnina predstavlja bračnu imovinu kupca, zbog čega se uvjerenja za supružnika dostavljaju i kada se za njega ne traži dodatna površina.

Površina i iznos povrata

Površina za koju se može tražiti povrat

Osnov	Površina
Kupac	do 40 m ²
Svaki kvalifikovani član domaćinstva	dodatnih 15 m ²
Stan manji od dozvoljene površine	najviše stvarna površina stana
Stan veći od dozvoljene površine	srazmjerni povrat do dozvoljene površine

Ako stan zajednički kupuju dva ili više fizičkih lica, samo jedan od kupaca ostvaruje pravo kao kupac prvog stana. Ostali zajednički kupci mogu biti uključeni kao članovi njegovog porodičnog domaćinstva, ako ispunjavaju propisane uslove.

Kako se računa traženi iznos

KORAK 1 – SRAZMJERNI PDV Iznos prema površini = ukupni PDV iskazan na fakturi za stan × površina za koju postoji pravo / ukupna površina kupljenog stana.

KORAK 2 – MAKSIMALNI LIMIT Maksimalni iznos po jednom zahtjevu = prosječna cijena prodatog novog stana po m² sa PDV-om × 55 m² × 14,5299%. Stopa 14,5299% je preračunata stopa PDV-a (17 ÷ 117), kojom se iz cijene sa uračunatim PDV-om izdvaja iznos sadržanog PDV-a. Koristi se posljednji kvartalni podatak Agencije za statistiku BiH objavljen do dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Konačan povrat ne može biti veći ni od srazmjernog dijela stvarno obračunatog PDV-a ni od maksimalnog limita. Zbog toga maksimalan iznos nije jedna trajno utvrđena suma: mijenja se sa kvartalnim statističkim podacima. Broj članova domaćinstva može povećati priznatu površinu, ali se maksimalni novčani limit po jednom zahtjevu uvijek računa na 55 m².

Primjer srazmjernog obračuna: ako stan ima 65 m², kupac pravo koristi samo za sebe, a na fakturi je iskazano 20.000 KM PDV-a, iznos prema površini iznosi $20.000 \times 40/65 = 12.307,69$ KM. Taj iznos se zatim poredi sa maksimalnim limitom koji važi za datum ugovora.

Ilustracija maksimalnog limita: uz pretpostavljenu prosječnu cijenu od 3.500 KM/m² sa PDV-om, limit iznosi $3.500 \times 55 \times 14,5299\% = 27.970,06$ KM. Iznos je isključivo ilustrativan; mjerodavan je posljednji kvartalni podatak Agencije za statistiku BiH objavljen do dana zaključenja ugovora.

PRAKTIČNA PROVJERA Prije popunjavanja polja III.1 Obrasca ZKPS provjerite: ukupnu površinu stana, površinu za koju tražite povrat, PDV iskazan na fakturi i statistički limit prema datumu ugovora. UIO konačno utvrđuje iznos u postupku.

Rokovi: koji datum je važan

DVA DATUMA – DVIJE RAZLIČITE SVRHE Datum evidentiranja kupoprodaje u službenom registru određuje da li postoji pravo i do kada se zahtjev podnosi. Datum zaključenja ugovora određuje koji kvartalni podatak o prosječnoj cijeni se koristi za maksimalni novčani limit.

Kada je kupoprodaja evidentirana	Rok / posljedica
Prije stupanja Zakona na snagu (prije 12. aprila 2025.)	Povrat se po pravilu ne može ostvariti. Postoji uzak izuzetak ako kupac bez svoje krivice, zbog objektivnih okolnosti, nije mogao pravovremeno evidentirati kupoprodaju.
Od 12. aprila 2025. (dan stupanja Zakona na snagu) do 7. jula 2026.	Posebni rok: šest mjeseci od stupanja Pravilnika na snagu, odnosno do 8. januara 2027.
Od 8. jula 2026. nadalje	Zahtjev se podnosi najkasnije do 30. juna naredne godine za kupoprodaju evidentiranu u prethodnoj godini.

NE ČEKAJTE POSLJEDNI DAN Za pribavljanje uvjerenja može biti potrebno vrijeme, a većina dokumenata ne smije biti starija od šest mjeseci. Planirajte pribavljanje tako da sva uvjerenja budu važeća na dan predaje.

Dokumentacija

Zahtjev se podnosi na Obrascu ZKPS, uz dokumentaciju u originalu ili ovjerenoj kopiji. Radi lakšeg snalaženja, dokumenti su u nastavku grupisani prema tome za koga i u kojoj situaciji se pribavljaju.

STAROST DOKUMENATA Prema službenom obavještenju UIO, dokumentacija ne smije biti starija od šest mjeseci, osim ugovora o kupoprodaji, poreske fakture i potvrde banke ili ugovora o otvaranju računa za isplatu povrata.

A. Dokumenti koje kupac uvijek dostavlja

Br.	Dokument	Šta tačno treba
1	Obrazac ZKPS	Preuzima se sa stranice UIO. Kupac ga svojeručno potpisuje; ovjera potpisa nije potrebna. Dodajte kontakt telefon.
2	Izvod iz matične knjige rođenih	Matični ured. Ako brak nije evidentiran u rodnom listu, dostavlja se i izvod iz matične knjige vjenčanih.
3	Uvjerenje o državljanstvu BiH	Nadležni matični ured.
4	Potvrda o prebivalištu	MUP/CIPS – zvanična adresa na dan podnošenja zahtjeva.
5	Ugovor o kupoprodaji	Notarski obrađen ili sudski ovjeren ugovor. Može se predati ovjerena kopija.
6	Poreska faktura prodavca	Faktura za kupljeni stan sa posebno iskazanim PDV-om.
7	Dokaz o potpunoj isplati cijene	Dokument iz kojeg je jasno da je cijena sa PDV-om u cijelosti plaćena.

Br.	Dokument	Šta tačno treba
8	Uvjerenje nadležnog poreskog organa	Dokaz da kupac u posljednjih sedam godina nije bio obveznik plaćanja poreza u vezi sa stambenim nekretninama. Izdaje poreski organ entiteta, odnosno Brčko distrikta BiH, prema prebivalištu kupca.
9	Uvjerenje organa za imovinsko-pravne odnose	Izdaje se prema mjestu prebivališta i dokazuje da kupac, osim kupljenog stana, trenutno nema odgovarajuću stambenu nekretninu u posjedu ili vlasništvu/suvlasništvu.
10	Dokaz da je kupljeni stan evidentiran	List nepokretnosti, zemljišnoknjižni izvadak ili drugi odgovarajući dokaz iz službene evidencije.
11	Obrazac IKPS	Izjava da kupac kupuje prvi stan; potpis se ovjerava kod nadležnog organa ili notara.
12	Ovjerena lista članova domaćinstva	Kućna lista/izjava o zajedničkom domaćinstvu, ovjerena kod nadležnog organa.
13	Potvrda o bankovnom računu	Potvrda banke ili ugovor o otvaranju važećeg računa kupca na koji će UIO izvršiti povrat.

B. Ako je kupac u braku

Za supružnika se dodatno dostavljaju uvjerenje nadležnog poreskog organa i uvjerenje organa za imovinsko-pravne odnose, radi ispitivanja imovine stečene u braku. Ovi dokumenti se dostavljaju i kada kupac za supružnika ne traži dodatnih 15 m².

C. Ako se traži dodatnih 15 m² za člana domaćinstva

Za svakog takvog člana dostavljaju se:

- izvod iz matične knjige rođenih i, kada je potrebno, izvod iz matične knjige vjenčanih;
- uvjerenje o državljanstvu;
- potvrda o prebivalištu, iz koje se vidi isto prijavljeno prebivalište kao kod kupca;
- uvjerenje nadležnog poreskog organa za sedmogodišnji period;
- uvjerenje organa za imovinsko-pravne odnose;
- odgovarajuća uvjerenja za supružnika tog člana, kada je primjenjivo;
- drugi dokaz porodične povezanosti sa kupcem ako se srodstvo ne može utvrditi iz matičnih dokumenata.

UVJERENJA IZ DRUGIH DIJELOVA BIH UIO je javno pojasnila da građanin dokumente pribavlja od nadležnih organa prema svom prebivalištu, dok UIO međuentitetske provjere obavlja službenim putem. Ako ste u posljednjih sedam godina mijenjali prebivalište ili evidencije nisu usklađene, prije predaje provjerite sa nadležnim regionalnim centrom da li je potreban dodatni dokument.

Dokaz o plaćanju cijene

Pravilnik kao osnovno pravilo predviđa uplatu na transakcijski račun prodavca, ali dopušta i drugi zakonom propisani način. Ne treba unaprijed zaključiti da su gotovina, kompenzacija ili drugi

nestandardni načini automatski prihvatljivi. Ako cijena nije plaćena neposrednom uplatom na račun prodavca, prije podnošenja zahtjeva zatražite od nadležnog regionalnog centra potvrdu da je konkretan način dopušten i koji dokaz treba priložiti.

Kako popuniti i predati zahtjev

Popunjavanje Obrasca ZKPS

1. **Kupac** — Unesite podatke tačno prema ličnoj karti i potvrdi o prebivalištu.
2. **Prodavac** — Prepišite puni naziv, sjedište i PDV broj sa fakture ili ugovora.
3. **Članovi domaćinstva** — Upišite samo članove za koje tražite dodatnih 15 m².
4. **Stan i ugovor** — Unesite broj i datum ugovora/fakture, datum evidentiranja, ukupnu i priznatu površinu, cijenu i PDV.
5. **Traženi povrat** — Upišite srazmjerni iznos, vodeći računa o maksimalnom limitu.
6. **Račun i potpis** — Unesite vlastiti bankovni račun, potpišite ZKPS i dodajte kontakt telefon. ZKPS se ne ovjerava; IKPS se ovjerava.

Gdje se zahtjev predaje

Zahtjev se podnosi poštom ili neposredno na protokol Odsjeka za poreze nadležnog regionalnog centra UIO prema sjedištu prodavca stana – ne prema prebivalištu kupca niti prema mjestu gdje se stan nalazi.

Regionalni centar	Adresa
Banja Luka	Mladena Stojanovića 7, 78000 Banja Luka
Mostar	Rodoč bb, 88000 Mostar
Sarajevo	Zmaja od Bosne 47b, 71000 Sarajevo
Tuzla	Mitra Trifunovića Uče 161, 75000 Tuzla

AKO POGRIJEŠITE REGIONALNI CENTAR UIO je objavila da će zahtjev podnesen pogrešnom regionalnom centru službenim putem proslijediti nadležnom centru, bez potrebe da kupac ponovo podnosi zahtjev. Ipak, pravilna predaja štedi vrijeme.

Prema važećim uputama UIO, administrativna taksa na zahtjev iznosi 10 KM, a taksa na rješenje 20 KM. Račune, šifre prihoda i ostale podatke za uplatu provjerite na službenoj stranici UIO neposredno prije plaćanja.

- Kod neposredne predaje tražite potvrdu o prijemu na svojoj kopiji zahtjeva.
- Kod slanja poštom koristite pošiljku koja omogućava dokazivanje datuma predaje i uručenja.
- Sačuvajte kopiju kompletnog zahtjeva i svih priloga.

Šta se dešava nakon predaje

1. **Pregled urednosti** — UIO provjerava da li je ZKPS potpisan i da li su priloženi svi potrebni dokumenti.

2. **Dopuna** — Ako nešto nedostaje ili nije jasno, UIO će pozvati kupca da zahtjev dopuni u ostavljenom roku.
3. **Službene provjere** — Provjeravaju se registri nekretnina, poreske evidencije, podaci o prodavcu i uplati PDV-a.
4. **Rješenje** — Nadležna jedinica odlučuje u roku od šest mjeseci od dana podnošenja urednog zahtjeva.
5. **Isplata** — Odobreni iznos se uplaćuje na bankovni račun naveden u zahtjevu.

ROK OD ŠEST MJESECI Rok se veže za uredan zahtjev. Nepotpuna dokumentacija i naknadne dopune mogu odgoditi odlučivanje, zbog čega je kontrolna lista na kraju priručnika važna.

Ako zahtjev bude odbijen ili je povrat odobren u manjem iznosu, postupite prema pouci o pravnom lijeku iz rješenja. Pravo na žalbu i dalju sudsku zaštitu ostvaruje se u rokovima i na način navedenim u toj pouci.

Obaveze nakon odobrenog povrata

ZABRANA OTUĐENJA Stan se ne smije otuđiti u roku od pet godina od dana kada je kupcu uručeno rješenje kojim je povrat odobren. Rok se ne računa od dana ugovora, uknjižbe ili isplate povrata.

Ako kupac otuđi stan prije isteka pet godina, u poreskom periodu u kojem je došlo do otuđenja nastaje obaveza obračuna, prijave i jednokratne uplate iznosa jednakog cjelokupnom odobrenom povratu, uvećanom za pripadajuću kamatu. U takvoj situaciji treba se bez odlaganja obratiti UIO radi pravilnog postupanja.

UIO može naknadno obračunati i naplatiti PDV sa sporednim obavezama ako se utvrdi postupanje protivno pravilima. Fizičko lice kojem bude naknadno naplaćen PDV po ovom osnovu podliježe i prekršajnoj kazni od 5.000 KM do 10.000 KM.

Pravo na povrat nije prenosivo i ne može biti predmet nasljeđivanja.

Česta pitanja i posebni slučajevi

Da li je dovoljan predugovor ili avansna faktura?

Ne. Zahtjev se podnosi nakon završene kupovine: mora postojati odgovarajući ugovor, poreska faktura, potpuna isplata cijene i dokaz da je stan evidentiran u službenim registrima.

Mogu li kupovinu finansirati stambenim kreditom?

Da. Izvor sredstava nije presudan ako je prodavcu prije podnošenja zahtjeva u cijelosti isplaćena cijena sa PDV-om i postoje uredni dokazi o uplati.

Da li naslijeđeni suvlasnički dio utiče na pravo?

Da. Ako je kupac u relevantnom sedmogodišnjem periodu imao i najmanji suvlasnički dio stana, kuće, apartmana ili drugog objekta namijenjenog stanovanju ili iznajmljivanju, taj uslov nije ispunjen.

Šta ako član domaćinstva već ima nekretninu?

Kupac i dalje može ostvariti povrat za svojih do 40 m², ali za tog člana ne može koristiti dodatnih 15 m². Izuzetak je situacija u kojoj je nekretnina supružnika istovremeno bračna imovina kupca; tada može biti ugroženo i osnovno pravo kupca.

Kako se tretira nekretnina supružnika?

Prema objavljenom pojašnjenju UIO, nekretnina koju je supružnik stekao prije braka kao posebnu imovinu sama po sebi ne oduzima kupcu pravo na osnovnih 40 m², ali se za tog supružnika ne može dobiti dodatnih 15 m². Ako je nekretnina stečena radom tokom braka i predstavlja bračnu imovinu, kupac može imati status zajedničkog vlasnika iako nije upisan u evidenciji, što može isključiti pravo. Zbog toga UIO uvijek traži odgovarajuća uvjerenja za supružnika.

Da li kupac mora prijaviti prebivalište u novom stanu prije zahtjeva?

Ne. Kupac mora imati stalno prebivalište u BiH, ali ono ne mora biti na adresi kupljenog stana. Ako se traži dodatnih 15 m² za članove domaćinstva, oni moraju imati isto prijavljeno prebivalište kao kupac.

Mogu li tražiti povrat za kuću koju sam izgradio?

Ne na osnovu računa za materijal i radove. Povrat za kuću moguć je kada kupac od PDV obveznika kupi završen novoizgrađeni stambeni objekat, dobije fakturu sa PDV-om, potpuno plati cijenu i evidentira kupovinu.

Šta ako sam ranije bio član domaćinstva po osnovu kojeg je neko ostvario dodatni povrat?

To ne mora potpuno isključiti kasniji zahtjev. Pravo pri Vašoj kasnijoj kupovini umanjuje se za površinu i iznos koji su ranije iskorišteni po Vašem osnovu.

Da li garaža ili parking ulaze u povrat?

Ne, kada predstavljaju odvojenu cjelinu koja nije namijenjena stanovanju. Ugovor i faktura treba da omoguće razdvajanje površine, cijene i PDV-a koji se odnose na stan od drugih kupljenih cjelina.

Šta ako je ugovor zaključen prije Pravilnika, a stan kasnije uknjižen?

Sam datum ugovora ne isključuje pravo. Za prelazni režim presudan je datum evidentiranja kupoprodaje, dok datum ugovora služi za izbor statističke cijene pri utvrđivanju maksimalnog iznosa. Za kupoprodaje evidentirane nakon 12. aprila 2025. do stupanja Pravilnika na snagu važi posebni rok do 8. januara 2027.

Kontrolna lista prije predaje

Uslovi

- ☐ Kupac je punoljetan državljanin BiH sa stalnim prebivalištem u BiH.
- ☐ Stan/kuća je novogradnja čiji promet je oporezovan PDV-om.
- ☐ Kupoprodaja je evidentirana i rok za zahtjev nije istekao.
- ☐ Kupac ispunjava sedmogodišnje pravilo neposjedovanja stambene nekretnine.
- ☐ Članovi za dodatnih 15 m² ispunjavaju uslove i imaju isto prebivalište kao kupac.
- ☐ Cijena sa PDV-om je potpuno plaćena.

Dokumenti

- ☐ ZKPS je potpuno popunjen, potpisan i sadrži kontakt telefon.
- ☐ IKPS je popunjen i potpis ovjeren.
- ☐ Lični i matični dokumenti su važeći i nisu stariji od šest mjeseci kada je to potrebno.
- ☐ Ugovor, faktura i dokaz potpune isplate su priloženi.

- ☐ Poreska i imovinska uvjerenja su priložena za kupca i supružnika (ako je kupac u braku).
- ☐ Dokumenti za svakog člana domaćinstva za kojeg se traži dodatnih 15 m² su priloženi.
- ☐ Priložen je dokaz evidentiranja kupljenog stana i potvrda o bankovnom računu kupca.

Predaja

- ☐ Zahtjev je naslovljen na regionalni centar prema sjedištu prodavca.
- ☐ Provjerene su aktuelne instrukcije za administrativne takse.
- ☐ Sačinjena je kopija kompletnog zahtjeva i svih priloga.
- ☐ Obezbijeđen je dokaz o datumu predaje ili slanja.

Pravni izvori i korisni obrasci

Izvor	Sadržaj
Zakon	Zakon o dopunama Zakona o porezu na dodatu vrijednost, „Službeni glasnik BiH“, broj 20/25 – član 54a. i dopuna člana 67.
Pravilnik	Pravilnik o dopuni Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dodatu vrijednost, „Službeni glasnik BiH“, broj 45/26 – član 105a.
UIO	Službeno obavještenje od 8. jula 2026. o postupku, dokumentaciji, nadležnosti, adresama i administrativnim taksama.
Obrasci	ZKPS – Zahtjev kupca prvog stana za povrat PDV-a i IKPS – Izjava kupca prvog stana.
Statistika	Kvartalna saopštenja Agencije za statistiku BiH o prosječnoj cijeni prodatih novih stanova.

Službeni tekst Zakona: [Službeni glasnik BiH 20/25](#)

Službeni tekst Pravilnika: [Službeni glasnik BiH 45/26](#)

Praktične upute i aktuelni podaci: [UIO – Povrat PDV-a za kupovinu prvog stambenog objekta](#)
(<https://www.uino.gov.ba/portal/bs/novosti/povrat-pdv-a-za-kupovinu-prvog-stambenog-objekta/>)

Obrazac ZKPS: [preuzmite Excel obrazac](#)

Obrazac IKPS: [preuzmite Excel obrazac](#)

NAPOMENA Priručnik ima informativni i pomoćni karakter i ne predstavlja zvanično tumačenje propisa niti zamjenu za savjet zasnovan na činjenicama konkretnog slučaja. Pripremljen je prema propisima i službenim uputama dostupnim na dan 5. avgusta 2026. Prije podnošenja zahtjeva provjerite da li su propisi, obrasci i operativne upute UIO u međuvremenu izmijenjeni.