РЕПУБЛИКА СРПСКА
ФИСКАЛНИ САВЈЕТ
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

REPUBLIKA SRPSKA
FISKALNI SAVJET
REPUBLIKE SRPSKE

Трг Републике Српске 8/XIII, Бања Лука, телефон: 051/ 303-234, факс: 051/303-235, e-mail: kabinet@fiskalnisavjetrs.org

Анализа прихода од пореза на имовину у јединицама локалне самоуправе у Републици Српској

Октобар, 2025. године

Јавне финансије јединица локалне самоуправе у Републици Српској представљају значајан сегмент укупног система јавних финансија, с обзиром на то да локални нивои власти имају кључну улогу у обезбјеђивању услуга које су грађанима најближе и најнепосредније. Финансијска стабилност општина и градова директно условљава њихову способност да обезбиједе квалитетну локалну инфраструктуру, комуналне услуге, предшколско образовање, културне садржаје и друге јавне услуге од значаја за живот локалног становништва. Укупан обим прихода и расхода, њихова структура, као и однос између изворних и пренесених прихода, представљају кључне елементе за сагледавање реалних финансијских капацитета локалних заједница. Посебан значај у том контексту имају изворни порески приходи, а нарочито порез на имовину, који представља један од најстаријих и најраспрострањенијих облика директних пореза у свијету. Суштина овог пореза огледа се у опорезивању власништва над непокретностима и другим облицима имовине. Овај порез има изражену локалну димензију, јер је у већини држава прихваћено да приходи по овом основу у највећој мјери припадају јединицама локалне самоуправе, чиме се обезбјеђује њихова фискална самосталност и стабилност буџета. За разлику од већине других пореских облика, пореска основица код пореза на имовину није директно зависна од текућих економских кретања, већ од власништва над непокретностима, што овај порез чини стабилним и предвидивим извором прихода. У том смислу, порез на имовину доприноси фискалној стабилности локалних буџета, јер јединице локалне самоуправе могу поуздано рачунати на овај приход и у условима смањеног привредног раста или макроекономских турбуленција.

Област пореза на имовину, односно непокретности у Републици Српској уређена је Законом о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, бр. 91/15). Овим Законом прописују се предмет опорезивања, порески обвезници, пореска основица, начин утврђивања пореске стопе, као и поступак обрачуна и плаћања пореске обавезе. Члан 20. истог Закона прописује да приходи од пореза на непокретности припадају општинама и градовима на чијој територији се налази непокретност. Посебно је важно истаћи да су јединице локалне самоуправе овлашћене да својим одлукама одреде конкретну висину пореске стопе у оквиру граница утврђених Законом, чиме се обезбјеђује прилагођеност локалним условима и потребама. Према овом Закону, порез на непокретности плаћа се по стопи до 0,20%, док пореска стопа за непокретности у којима се непосредно обавља производна дјелатност износи до 0,10%. Скупштине општина и градова дужне су донијети одлуку о висини стопе пореза на непокретности на свом подручју до 31. јануара за текућу годину. Поред Закона о порезу на непокретности, значајну улогу у уређивању пореског система има и Закон о пореском поступку Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 78/20 и 37/22). Законом о пореском поступку уређују се правила поступка у вези са утврђивањем, контролом, наплатом и принудном наплатом пореза, па тако и пореза на непокретности. Такође, примјена закона поткријепљена је бројним подзаконским актима, попут правилника које доноси Министарство финансија Републике Српске, а који детаљније дефинишу поступак процјене вриједности непокретности, евиденцију и друге техничке аспекте опорезивања.

Порез на непокретности представља један од најзначајнијих инструмената јачања фискалне самосталности и одговорности локалних власти. Ефикасна наплата овог пореза зависи од више фактора као што су обухват и ажурност катастарских и пореских евиденција, кадровски и технички капацитети надлежних органа, као и политичка воља да се систем унаприједи и

да се обухвати што већи број пореских обвезника. У пракси, један од највећих изазова представља постојање неформалног тржишта непокретности и недовољно развијена евиденција стварних власника, што умањује ефикасност наплате и смањује потенцијал прихода.

Према Закону о буџетском систему Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 121/12, 52/14, 103/15, 15/16 и 110/24) порез на имовину, односно непокретности, је приход буџета општина и градова. На нивоу подсектора централна влада у Републици Српској, односно на нивоу буџета Републике Српске, такође се прикупља приход од пореза на имовину, и то по основу пореза на употребу моторних возила, порез на употребу и држање чамаца, пловећих постројења и јахти, порез на употребу и држање ваздухоплова и летјелица, те порез на држање и ношење оружја. Порез на имовину који се прикупља на нивоу централне владе прописан је Законом о порезима на употребу, држање и ношење добара („Службени гласник Републике Српске“ број: 37/01, 35/07, 52/14, 110/15, 44/16 и 66/18“). На нивоу подсектора фондова социјалне сигурности не прикупља се приход по основу пореза на имовину. У наредној табели приказан је приход по основу пореза на имовину на нивоу сектора општа влада Републике Српске у периоду 2015-2024. године.

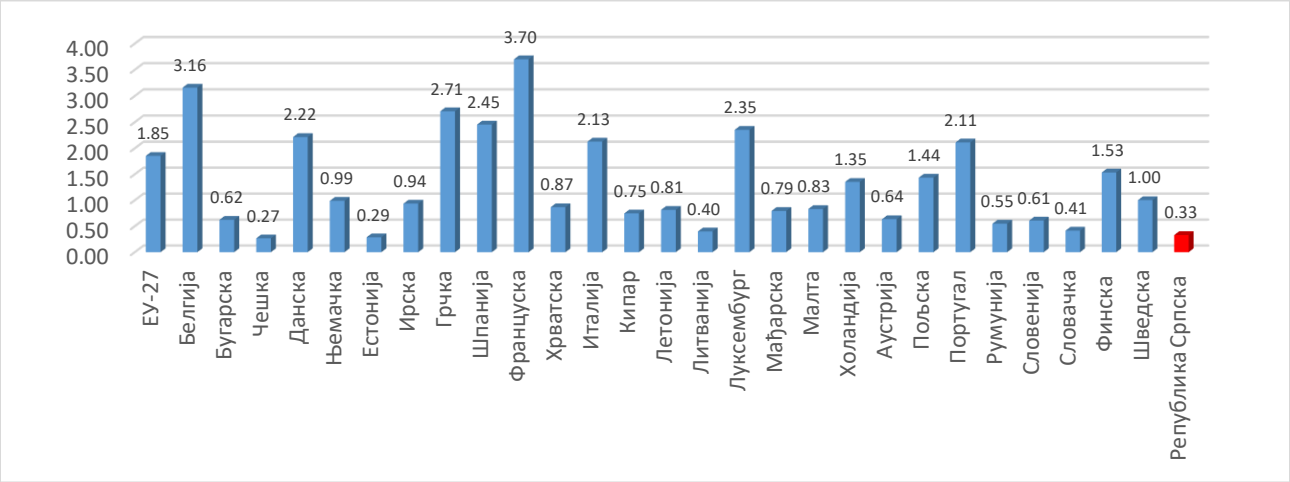
Табела 1: Приход од пореза на имовину на нивоу сектора општа влада Републике Српске за период 2015-2024. године

Приход од пореза на имовину, у КМ				***Приход од пореза на имовину као % БДП-а***
Година	***Централна влада***	***Јединице локалне самоуправе***	***Општа влада***	
2015.	11.962.307	23.062.575	35.024.882	0,38
2016.	13.291.232	23.000.810	36.292.042	0,38
2017.	14.335.433	25.053.600	39.389.033	0,39
2018.	14.968.712	27.635.190	42.603.902	0,40
2019.	17.271.639	27.924.649	45.196.288	0,40
2020.	16.925.602	24.177.124	41.102.726	0,37
2021.	17.722.208	26.775.794	44.498.002	0,36
2022.	18.783.162	26.657.246	45.440.408	0,31
2023.	19.233.239	33.998.314	53.231.553	0,33
2024.	20.123.372	36.074.339	56.197.711	0,33

Извор: Калкулација Фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичних извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС, Консолидованих извјештаја о извршењу буџета Републике Српске и Републичког завода за статистику.

У посматраном периоду укупни приходи од пореза на имовину на нивоу сектора општа влада су порасли са 35 милиона КМ у 2015. на 56,2 милиона КМ у 2024. години, што је раст од скоро 61%. Већи дио прихода константно припада подсектору јединице локалне самоуправе (око 60–65%), док подсектор централна влада биљежи стабилан, али знатно мањи удио.
У релативном смислу, учешће пореза на имовину у БДП-у у посматраном периоду кретало се у распону од 0,31% (2022) до 0,40% (2017–2019). Иако су приходи у апсолутном износу расли, релативни значај овог пореза остао је низак, што указује да динамика економског раста надмашује раст наплате пореза на имовину. Наведено потврђује и графички приказ у наставку који упоређује удио прихода од пореза на имовину у БДП-у у Републици Српској са земљама Европске уније у 2023. години.

Графикон 1: Приход од пореза на имовину као % БДП-а у земљама ЕУ и Републици Српској у 2023. години



Извор: Приказ Фискалног савјета Републике Српске на бази података Европске комисије, Министарство финансија Републике Српске и Републичког завода за статистику.

Према подацима Европске комисије, порез на имовину као проценат БДП-а у земљама Европске уније варира. Најнижи проценат је 0,27% у Чешкој и 0,29% у Естонији, док је највиши ниво од 3,7% остварен у Француској у 2023. години. Просјечан удио пореза на имовину у БДП-у у земљама Европске уније у 2023. години износио је 1,85%, док је у Републици Српској достигао тек 0,33%. Дакле, Република Српска је по фискалном значају пореза на имовину упоредива само са земљама са најнижом пореском наплатом у Европској унији, као што су Естонија и Чешка. Већина земаља Европске уније, па чак и земље Централне и Источне Европе, имају знатно веће приходе, што показује да порез на имовину има потенцијал да буде још издашнији извор прихода прије свега јединица локалне самоуправе у Републици Српској.

Након сагледавања динамике прихода од пореза на имовину на нивоу сектора опште владе Републике Српске и његовог поређења са земљама Европске уније, неопходно је детаљније анализирати приходе на нивоу јединица локалне самоуправе. Овај порески облик представља један од сопствених извора финансирања локалних власти. Анализа на овом нивоу омогућава увид у то у којој мјери јединице локалне самоуправе користе свој фискални потенцијал, те какве су разлике у наплати међу различитим општинама и градовима.Такође, поређењем прихода по становнику и удјела пореза на имовину у пореским приходима локалних заједница могуће је идентификовати јединице које имају већу могућност за унапређење фискалне ефикасности.

Табела 2: Приходи по основу пореза на имовину јединица локалне самоуправе у Републици Српској у периоду 2015-2024. година

Година	*Укупан приход по основу пореза на имовину*	*Укупан приход по основу пореза на имовину као % укупних буџетских прихода ЈЛС*	*Укупан приход по основу пореза на имовину као % укупних пореских прихода ЈЛС*
2015	23.062.575	3,92	6,17
2016	23.000.810	3,79	6,04
2017	25.053.600	4,01	6,69
2018	27.635.190	4,03	6,86
2019	27.924.649	3,98	6,49
2020	24.177.124	3,40	5,87
2021	26.775.794	3,24	5,46
2022	26.657.246	2,65	4,61
2023	33.998.314	3,44	5,70
2024	36.074.339	3,23	5,08

Извор: Калкулација Фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичних извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС.

Подаци из табеле показују да је порез на имовину у Републици Српској током посматраног периода представљао релативно стабилан, али фискално ограничен извор прихода јединица локалне самоуправе. Иако се у апсолутним износима биљежи раст ових прихода, њихов релативни значај у укупним буџетским и пореским приходима углавном опада. Овакво кретање указује на приоритетне правце пореске политике у Републици Српској. Наиме, доминантна улога пореза на потрошњу сугерише да се фискални систем у већој мјери ослања на ову групу пореза као главни извор јавних прихода, док порези на имовину остају у другом плану. Такав порески микс је у складу са општим трендовима у региону, али уједно се отвара и питање могућности ефикаснијег коришћења фискалног потенцијала пореза на имовину, посебно у контексту јачања финансијске самосталности локалних заједница.

У апсолутном износу, приходи од пореза на имовину углавном су биљежили раст из године у годину, с изузетком појединих кризних периода. Укупна наплата ових прихода кретала се од 23 милиона КМ у 2015. години до 36,1 милион КМ у 2024. години. Најнижи приход забиљежен је 2016. године, док је највиши ниво остварен у посљедњој години посматраног периода.

У периоду од 2015. до 2019. године остварен је релативно стабилан раст прихода по основу пореза на имовину, када су исти порасли са 23 милиона КМ на 27,9 милиона КМ. У 2020. години као посљедица пандемије COVID-19 и пратеће економске кризе забиљежен је значајан пад у наплати ове врсте прихода. У 2021. години долази до опоравка и раста прихода по основу пореза на имовину у апсолутном износу, с тим да опада њихов релативни значај у укупним буџетским као и пореским приходима. У 2023. и 2024. години забиљежен је снажнији раст прихода од пореза на имовину, када су достигнути највећи нивои у посматраном периоду.

У просјеку, порез на имовину чинио је око 3,6% буџетских прихода јединица локалне самоуправе у посматраном периоду**.** Учешће ових прихода кретало се у распону од 2,65% у

2022. години до 4,03% у 2018. години. Иако апсолутно посматрано приходи од пореза на имовину показују тенденцију раста, укупни буџетски приходи јединица локалне самоуправе расли су бржим темпом, што је довело до пада релативног учешћа пореза на имовину у појединим годинама. Сличан тренд уочава се и када се посматра удио у укупним пореским приходима. Њихово учешће кретало се у интервалу од најнижих 4,61% у 2022. години до највиших 6,86% у 2018. години, након чега се биљежи претежно силазна путања учешћа у пореским приходима.

Иако порез на имовину представља стабилан и поуздан извор финансирања локалних заједница, његов фискални значај остаје ограничен у односу на друге изворе прихода. Опадање релативног удјела указује на чињеницу да постоји простор за унапређење механизама наплате, као и за ефикасније коришћење потенцијала који овај облик опорезивања може да пружи.

У наставку је анализирана структура пореза на имовину јединица локалне самоуправе, са нагласком на њихове трендове и релативни значај у периоду 2015-2024. године.

Табела 3: Структура прихода по основу пореза на имовину јединица локалне самоуправе у Републици Српској у периоду 2015-2024. године, у % укупних прихода од пореза на имовину

	2015.	***2016.***	***2017.***	***2018.***	***2019.***	***2020.***	***2021.***	***2022.***	***2023.***	***2024.***
Порези на имовину	98,88	98,94	99,50	99,77	99,85	99,97	99,96	99,97	99,97	99,99
Порези на насљеђе и поклоне	0,40	0,27	0,07	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Порези на финансијске и капиталне трансакције	0,71	0,79	0,42	0,22	0,03	0,03	0,04	0,02	0,03	0,01

Извор: Калкулација Фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичних извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС.

Према Правилнику о буџетским класификацијама, садржини рачуна и примјени контног плана за кориснике прихода буџета Републике, општина, градова и фондова ("Службени гласник Републике Српске", бр. 98/16) на контима подгрупе 714 - Порези на имовину исказују се наплаћени приходи по основу пореза на сталну имовину, насљеђе и поклоне, финансијске и капиталне трансакције и слично. Приходи од пореза на насљеђе и поклоне, те финансијске и капиталне трансакције, наплаћивао се по основу Закона о порезима на имовину („Службени гласник Републике Српске“ број 51/01 и 53/07), који је престао да важи од почетка примјене Закона о порезу на непокретности од 01. јануара 2010. године. С обзиром на наведене измјене пореских прописа, приходи од пореза на насљеђе и поклоне, као и порези на финансијске и капиталне трансакције, појављују се спорадично кроз Периодичне ивјештаје о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) јединица локалне самоуправе као наплата пореских обавеза из претходних периода, а што показују и податаци приказани у претходној табели.

Анализа структуре прихода од пореза на имовину јединица локалне самоуправе у Републици Српској показује да је исти концентрисан на један порески облик. Односно, порез на непокретности има апсолутну доминацију у структури прихода од пореза на имовину јединица локалне самоуправе у Републици Српској. Већ од 2017. године учешће прелази 99%, што показује да готово комплетан приход од пореза на имовину потиче управо из

пореза на непокретности. У 2015. години удио пореза на наслијеђе и поклоне износио је 0,40%, али већ од 2018. године овај извор практично ишчезава.

У циљу идентификовања специфичности у фискалном капацитету градова и општина у Републици Српској, неопходно је анализирати наплату пореза на имовину на нивоу појединачних јединица локалне самоуправе.

Табела 4: Приход по основу пореза на имовину по ЈЛС у периоду 2015-2024. година, у КМ

ЈЛС	Приход по основу пореза на имовину									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Језеро	2.058	3.106	2.504	3.397	6.807	4.403	5.688	5.742	13.902	24.086
Берковићи	16.119	18.111	62.016	31.668	31.729	31.667	30.707	29.859	36.110	32.692
Билећа	61.852	58.850	77.500	45.031	51.326	38.497	59.671	66.679	99.881	137.963
Братунац	260.460	202.885	258.323	205.620	226.535	189.531	291.587	244.930	206.676	232.356
Брод	447.775	305.120	363.631	344.832	440.132	412.969	438.218	449.478	505.425	480.512
Вишеград	197.446	187.635	206.055	191.568	206.006	167.260	37.337	180.313	180.546	201.181
Власеница	127.156	106.262	111.767	122.491	136.411	100.639	115.680	102.180	107.297	119.337
Вукосавље	22.770	38.273	35.258	34.275	31.654	37.194	51.132	52.459	57.823	74.947
Гацко	227.786	332.670	308.190	336.770	352.018	183.341	467.365	327.914	350.988	329.626
Бања Лука	5.469.645	6.917.675	7.878.188	9.659.457	8.970.298	7.750.606	6.192.701	5.292.435	8.613.423	9.068.347
Бијељина	2.743.272	2.697.825	2.818.744	2.841.768	2.958.193	2.771.050	3.648.865	3.559.323	3.957.080	4.035.204
Градишка	753.732	235.538	806.008	872.900	912.418	820.252	988.182	1.049.719	1.130.257	1.049.662
Добој	1.303.106	981.618	1.110.991	1.083.736	1.147.817	1.017.932	1.164.554	1.462.331	1.224.254	1.426.765
Зворник	848.492	678.165	678.694	725.370	816.796	653.518	833.469	865.718	1.121.122	1.161.686
Источно Сарајево	-	2.081	1.387	-	-	-	-	-	-	-
Приједор	1.756.930	1.758.249	1.580.937	1.622.816	1.812.594	1.560.102	1.763.811	1.891.822	2.076.714	2.360.951
Требиње	584.710	455.449	469.312	564.999	700.354	609.968	795.343	806.166	2.128.339	2.195.342
Дервента	356.829	403.737	460.958	696.983	753.097	690.688	711.475	580.363	629.696	647.074
Доњи Жабар	11.086	20.251	17.019	20.849	18.229	17.735	19.832	20.378	24.033	22.012
Источна Илица	307.825	348.881	352.612	411.626	414.998	274.855	554.550	713.993	993.480	1.167.572
Источни Дрвар	69	38	699	197	160	125	244	121	360	968
Источни Мостар	1.680	1.187	1.008	510	1.238	698	768	790	789	1.342
Источни Стари Град	14.462	12.745	12.412	11.327	16.083	11.790	12.390	14.854	15.253	26.487
Источно Ново Сарајево	311.972	271.794	281.251	337.292	299.631	575.151	521.022	501.936	760.706	990.709
Калиновик	40.188	38.453	39.719	37.769	45.552	33.879	66.171	64.475	71.949	102.607
Кнежево	39.537	25.277	25.352	54.592	48.402	34.242	41.038	47.106	46.854	56.470
Козарска Дубица	330.010	449.133	407.666	394.282	369.439	317.542	383.177	463.801	449.364	437.130
Костајница	51.434	73.270	57.788	52.588	56.957	50.496	58.861	59.896	59.670	65.998
Котор Варош	100.086	100.356	201.478	161.269	178.003	138.532	170.333	169.661	225.236	201.011
Крупа на Уни	45.974	39.396	40.154	39.610	38.394	37.757	36.431	34.824	44.802	43.065

Купрес	433	502	631	615	621	148	537	212	3	458
Лакташи	1.011.793	853.537	986.191	965.022	1.065.171	829.938	1.107.342	1.266.418	1.725.748	1.901.746
Лопаре	178.185	146.423	162.588	190.997	185.704	164.273	226.400	188.085	212.152	220.536
Љубиње	54.676	46.263	57.505	43.850	48.322	39.078	44.407	41.342	79.490	50.551
Милићи	172.097	170.539	185.192	170.677	180.527	150.214	185.868	173.087	174.847	211.161
Модрича	556.882	556.229	585.586	562.505	603.118	507.406	601.504	605.769	655.156	643.735
Мркоњић Град	335.097	332.417	357.584	340.401	349.376	328.224	407.520	352.444	415.887	362.957
Невесиње	238.964	193.590	188.912	203.910	201.170	169.443	248.488	193.219	216.114	198.280
Нови Град	532.102	541.388	506.929	515.255	543.856	453.979	523.619	553.177	569.236	569.612
Ново Горажде	19.674	31.698	52.404	48.222	50.828	41.729	42.485	43.269	55.188	51.289
Осмаци	63.270	37.500	31.927	32.132	42.957	33.153	42.814	34.682	44.530	44.075
Оштра Лука	24.428	27.425	21.754	21.855	25.349	20.268	23.609	23.569	25.840	27.153
Пале	464.468	359.356	386.258	600.231	520.418	468.936	613.189	645.085	797.325	1.024.973
Пелагићево	62.851	66.414	66.672	70.827	71.409	58.072	69.636	72.549	88.353	75.312
Петровац	1.924	3.112	4.913	4.830	4.348	2.574	2.991	2.554	5.862	3.357
Петрово	79.049	51.644	60.609	49.245	61.747	66.472	63.084	76.207	75.656	67.311
Прњавор	586.943	547.552	322.114	335.986	251.192	199.007	249.738	242.243	253.240	244.133
Рибник	40.183	40.147	39.056	50.282	53.307	32.295	34.757	35.959	36.335	36.836
Рогатица	78.076	75.847	98.954	93.374	106.847	94.173	103.653	112.725	115.428	138.327
Рудо	78.743	73.381	75.803	79.333	80.556	61.096	86.674	68.782	73.742	82.936
Соколац	78.012	107.639	100.072	128.592	180.268	136.344	160.986	176.229	206.291	211.342
Србац	79.947	36.707	205.105	187.068	189.354	161.865	234.326	236.400	269.034	354.541
Сребреница	146.350	162.908	150.486	133.419	141.307	113.869	160.154	150.953	150.632	167.238
Станари	19.886	36.358	45.403	48.037	54.497	58.264	57.365	56.092	50.894	49.447
Теслић	364.034	322.266	349.639	362.557	385.170	271.163	301.493	376.950	437.290	572.366
Трново	69.334	34.428	77.704	107.880	95.121	72.439	109.263	129.993	170.666	210.755
Угљевик	455.089	448.603	432.247	502.052	502.988	365.850	685.720	625.423	710.047	594.781
Фоча	230.578	321.294	282.251	276.486	248.716	213.331	255.235	270.979	349.381	328.465
Хан Пијесак	58.604	45.759	56.600	54.701	67.445	51.273	75.362	78.684	132.306	156.709
Чајниче	92.023	70.946	68.456	70.466	75.437	57.474	69.586	77.175	94.643	88.266
Челинац	70.560	71.112	81.964	79.862	81.668	72.288	88.573	114.041	138.204	137.496
Шамац	312.130	341.779	271.358	329.196	323.386	272.391	326.236	436.692	386.110	415.406
Шековићи	42.591	52.524	42.118	38.300	64.484	55.488	75.299	104.996	106.235	103.734
Шипово	29.138	29.493	30.994	31.432	26.714	22.187	37.279	31.996	44.420	35.953
УКУПНО	**23.062.575**	**23.000.810**	**25.053.600**	**27.635.190**	**27.924.649**	**24.177.123**	**26.775.794**	**26.657.246**	**33.998.314**	**36.074.339**

Извор: Периодични извјештаји о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС.

Подаци из претходне табеле показују велике неравномјерности у наплати прихода од пореза на имовину, од више милиона КМ у Бањој Луци до неколико хиљада КМ у малим општинама. Евидентно је да велики градови убиру највећи дио прихода, прије свега Бања Лука, Бијељина, Приједор и Требиње. У односу на остале јединице локалне самоуправе, Бања Лука остварује највећи износ пореза на имовину, што представља око четвртине укупне наплате ове врсте пореза у Републици Српској. У Бањој Луци, порез на имовину је забиљежио значајан раст у посматраном периоду, са 5,5 милиона КМ у 2015. на преко 9 милиона КМ у 2024. години. Бијељина биљежи стабилан раст прихода са 2,7 милиона КМ на више од 4 милиона КМ у истом периоду. Приједор показује постепени раст пореза на имовину са 1,8 милиона КМ у 2015. на 2,4 милиона КМ у 2024. години. У Требињу је забиљежен динамичан раст пореза на имовину са 0,58 милиона КМ у 2015. години на преко 2,2 милион КМ у 2024. години, што упућује на ширење пореске базе и позиционирање Требиња као атрактивне туристичке дестинације. Дакле, урбане средине са већом економском активношћу и развијеним тржиштем некретнина остварују највећи приход од пореза на имовину.

У општинама са малим бројем становника и слабијом економском активношћу, приходи остају ограничени. Мање општине, нарочито демографски угрожене и руралне, имају врло низак фискални капацитет по овом основу, што продубљује неравномјерности у финансијским могућностима локалних заједница. Знатан број општина има минималне приходе од пореза на имовину, често испод 50.000 КМ годишње. Међу њима су Берковићи, Доњи Жабар, Источни Дрвар, Источни Мостар, Источни Стари Град, Крупа на Уни, Купрес, Оштра Лука, Петровац, Шипово и Језеро. Треба напоменути да је општина Језеро примјер позитивног тренда раста, са 2.000 КМ у 2015. години приходи су порасли на преко 24 хиљаде КМ у 2024. години, што представља више од десетоструког повећања.

У готово свим јединицама локалне самоуправе дошло је до пада наплате пореза на имовину у 2020. години, што се може повезати са пандемијом COVID-19. Помјерање рока за плаћање другог дијела пореза на непокретности на крај 2020. године[1], довео је до тога да се дио уплата истог пренио у наредну годину.
Поједине јединице локалне самоуправе биљеже неуобичајене скокове. У општини Шамац у 2022. години дошло је до драстичног повећања прихода на преко 436 хиљада КМ, што може бити резултат једнократне наплате заосталих обавеза или ажурирања евиденција. Требиње и Лакташи су јединице локалне самоуправе које се издвајају по изразитом расту пореза на непокретности, што између осталог, упућује на повећање обухвата, односно броја уписаних непокретности у Фискални регистар непокретности, али и на њихов економски развој.

Анализа прихода од пореза на имовину по становнику омогућава да се добије јаснија слика о релативном фискалном значају овог пореског облика, јер апсолутни износи прихода могу прикривати велике разлике између појединих јединица локалне самоуправе. Овај индикатор пружа могућност упоредне анализе великих урбаних центара и мањих, често руралних општина, у односу на ефикасност управљања и примјену пореске политике.

[1] У 2020. години донесена је Уредба са законском снагом о пореским мјерама за ублажавање економских посљедица насталих усљед болести COVID-19 изазване вирусом SARS-CoV-2, којом се рок за плаћање првог дијела пореза на непокретност за 2020. годину продужио до 30. септембра 2020. године (раније – 30. јун), а рок за плаћање другог дијела пореза се продужио до 31. децембра 2020. године (раније – 30. септембар).

Табела 5: Приход по основу пореза на имовину по становнику

ЈЛС	Приход од пореза на имовину по становнику									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Језеро	2,04	3,12	2,54	3,47	6,97	4,54	5,93	6,12	15,05	26,10
Берковићи	8,06	9,10	31,58	16,43	16,79	17,05	16,89	16,91	21,12	19,67
Билећа	5,92	5,69	7,54	4,41	5,06	3,83	6,02	6,82	10,35	14,44
Братунац	14,13	11,06	14,13	11,30	12,52	10,57	16,42	13,86	11,74	13,24
Брод	28,83	19,75	23,69	22,62	29,06	27,49	29,44	30,50	34,56	33,05
Вишеград	20,01	19,32	21,54	20,30	22,15	18,28	4,16	20,44	20,82	23,53
Власеница	12,08	10,17	10,78	11,91	13,42	10,04	11,68	10,42	11,06	12,44
Вукосавље	5,22	8,78	8,10	7,91	7,37	8,73	12,13	12,58	13,94	18,24
Гацко	26,37	38,69	36,13	39,83	41,97	22,06	56,93	40,47	43,80	41,54
Бања Лука	30,06	37,83	42,92	52,42	48,53	41,87	33,46	28,58	46,39	48,69
Бијељина	26,34	25,94	27,10	27,33	28,46	26,70	35,28	34,52	38,42	39,21
Градишка	15,48	4,87	16,75	18,25	19,21	17,39	21,14	22,68	24,59	22,98
Добој	21,33	16,15	18,36	18,00	19,19	17,16	19,80	25,08	21,13	24,76
Зворник	15,71	12,61	12,66	13,57	15,33	12,33	15,82	16,55	21,56	22,48
Источно Сарајево	-	0,03	0,02	-	-	-	-	-	-	-
Приједор	21,93	22,07	19,94	20,59	23,14	20,06	22,89	24,77	27,36	31,30
Требиње	20,70	16,13	16,60	19,94	24,68	21,47	28,03	28,44	74,76	76,69
Дервента	13,90	15,80	18,12	27,54	29,94	27,64	28,69	23,61	25,82	26,72
Доњи Жабар	3,10	5,76	4,94	6,16	5,46	5,38	6,09	6,31	7,49	6,93
Источна Илица	21,35	24,29	24,67	28,91	29,19	19,34	39,21	50,87	70,95	83,26
Источни Дрвар	1,21	0,57	9,85	3,03	2,32	1,42	2,30	1,15	3,40	8,13
Источни Мостар	7,12	4,88	4,13	2,10	5,12	2,83	3,08	3,24	3,27	5,62
Источни Стари Град	13,15	11,71	11,50	10,70	15,49	11,58	12,41	15,28	15,99	27,79
Источно Ново Сарајево	28,67	24,44	24,80	29,23	25,45	47,97	42,52	39,99	59,09	75,14
Калиновик	21,29	20,82	22,04	21,36	26,21	19,80	39,65	40,02	45,83	65,52
Кнежево	4,40	2,87	2,93	6,43	5,80	4,17	5,11	5,99	6,07	7,44
Козарска Дубица	16,27	22,43	20,66	20,25	19,22	16,76	20,54	25,24	24,74	24,33
Костајница	9,24	13,26	10,51	9,65	10,52	9,41	11,10	11,43	11,49	12,81
Котор Варош	5,49	5,54	11,17	8,96	9,91	7,73	9,56	9,58	12,77	11,43
Крупа на Уни	30,59	26,67	27,54	27,87	27,82	28,11	27,83	27,23	36,01	35,59
Купрес	1,57	1,83	2,32	2,29	2,39	0,59	2,29	0,96	0,01	2,11
Лакташи	29,33	24,68	28,40	27,68	30,47	23,77	31,85	36,50	49,65	54,56
Лопаре	12,51	10,47	11,80	14,07	13,91	12,49	17,47	14,77	16,91	17,78
Љубиње	16,75	14,27	17,88	13,76	15,39	12,63	14,52	13,76	27,01	17,47

Милићи	16,68	16,61	18,14	16,78	17,79	14,87	18,54	17,38	17,63	21,42
Модрича	22,95	23,05	24,40	23,60	25,51	21,67	25,95	26,36	28,69	28,34
Мркоњић Град	21,46	21,50	23,41	22,58	23,52	22,45	28,38	25,04	30,00	26,49
Невесиње	19,42	15,87	15,65	17,08	16,99	14,41	21,30	16,73	18,91	17,51
Нови Град	21,60	22,25	21,10	21,73	23,22	19,64	23,00	24,69	25,72	26,01
Ново Горажде	7,24	11,89	20,00	18,87	20,25	16,52	16,70	17,24	22,22	20,73
Осмаци	11,58	6,86	5,87	5,97	8,03	6,23	8,09	6,59	8,50	8,42
Оштра Лука	9,61	11,10	9,11	9,49	11,40	9,44	11,33	11,57	13,07	14,13
Пале	22,90	17,78	19,17	29,87	25,94	23,42	30,76	32,50	40,35	52,09
Пелагићево	15,00	16,13	16,48	17,87	18,44	15,28	18,56	19,59	24,00	20,61
Петровац	4,90	7,17	10,19	9,36	8,14	4,59	4,99	4,03	9,19	5,23
Петрово	12,84	8,51	10,11	8,32	10,59	11,61	11,25	13,88	14,05	12,73
Прњавор	17,27	16,22	9,61	10,10	7,62	6,10	7,73	7,57	7,97	7,74
Рибник	7,10	7,23	7,13	9,33	10,08	6,24	6,87	7,25	7,50	7,79
Рогатица	7,70	7,52	9,88	9,43	10,91	9,70	10,78	11,84	12,24	14,83
Рудо	10,58	9,93	10,36	10,96	11,25	8,64	12,41	9,97	10,83	12,34
Соколац	6,81	9,48	8,90	11,53	16,30	12,43	14,82	16,40	19,36	19,94
Србац	4,78	2,21	12,45	11,45	11,69	10,10	14,78	15,07	17,33	23,04
Сребреница	12,86	14,50	13,48	12,07	12,89	10,33	14,47	13,77	13,86	15,49
Станари	2,91	5,31	6,65	7,10	8,00	8,41	8,21	8,03	7,29	7,07
Теслић	9,85	8,76	9,56	9,98	10,68	7,57	8,51	10,75	12,57	16,55
Трново	36,04	17,79	39,09	53,94	47,97	36,40	54,96	66,09	87,07	106,44
Угљевик	30,73	30,54	29,69	34,84	35,22	25,88	49,10	45,21	51,72	43,69
Фоча	13,28	18,63	16,47	16,28	14,80	12,83	15,54	16,70	21,75	20,62
Хан Пијесак	17,23	13,55	16,91	16,57	20,76	15,99	23,83	25,38	43,38	51,84
Чајниче	19,99	15,57	15,21	15,85	17,18	13,27	16,29	18,27	22,64	21,34
Челинац	4,71	4,77	5,51	5,37	5,51	4,90	6,03	7,80	9,48	9,45
Шамац	19,58	21,72	17,46	21,46	21,37	18,27	22,28	30,38	27,25	29,63
Шековићи	6,89	8,60	6,99	6,45	11,03	9,62	13,27	18,90	19,47	19,23
Шипово	2,97	3,04	3,24	3,33	2,86	2,41	4,12	3,58	5,02	4,10

Извор. Приказ Фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичних извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС и Републичког завода за статистику.

Приход од пореза на имовину по становнику по јединицама локалне самоуправе у анализираном периоду углавном расте. При томе треба имати у виду да је присутан тренд пада броја становника у већини јединица локалне самоуправе у Републици Српској. Приход од пореза на имовину у 2015. години у већини општина износио од неколико КМ до 30 КМ по становнику, док је 2024. године у великом броју јединица локалне самоуправе премашио

40 КМ, а у општини Трново чак је износио 106,44 КМ. Овај пораст указује на постепено ширење пореске базе и побољшање евиденција непокретности.

Градови, попут Бањалуке, Лакташа, Требиња и Бијељине који остварују највеће апсолутне приходе, биљеже и високе приходе по становнику, што је прије свега посљедица већег броја регистрованих непокретности и више тржишне вриједности истих. С друге стране, општина Трново остварује не тако значајан апсолутни износ наплате, међутим ако посматрамо показатељ наплате по становнику ова општина је лидер у Републици Српској. Такође, високе вриједности наплате забиљежене су у општинама Источно Ново Сарајево, Калиновик, Пале и Хан Пијесак гдје приходи по становнику у посљедњим годинама редовно прелазе 40–50 КМ. Примјери ових општина показују да приход по становнику не мора бити искључиво повезан са величином или економском снагом општине.
На висину прихода по становнику утиче атрактивност саме локације непокретности, што се огледа у већој потражњи и вишој тржишној вриједности некретнина. Општине са туристичким, урбаним или другим просторним предностима често имају већи потенцијал за наплату пореза, чак и када имају релативно мали број становника.
Град Требиње биљежи снажан скок са свега 20 КМ по становнику у првој години анализираног периода на више од 76 КМ у 2024. години. Такође, општина Језеро је у почетком анализираног периода била у групи, са тек 2–3 КМ по становнику, али је до 2024. године дошло до раста на преко 26 КМ, што указује на напредак у наплати и боље евидентирање пореске базе.

Велики број руралних општина у Републици Српској биљежи изузетно ниске приходе од пореза на непокретности по становнику. Ако посматрамо посљедњу годину анализираног периода, 21 јединица локалне самоуправе има приход од пореза на имовину испод 15 КМ годишње. Општине са изразито ниском наплатом су Шипово, Купрес, Челинац, Рибник, Кнежево, Источни Мостар, Источни Дрвар, Доњи Жабар, Станари, Осмаци и Петровац. Наведене јединице локалне самоуправе током читавог периода углавном биљеже приход по становнику мањи од 10 КМ годишње. Дакле, иако је порез на непокретности потенцијално стабилан и сигуран приход, његов фискални значај у великом броју јединица локалне самоуправе у Републици Српској остаје ограничен.

У наставку је извршена анализа кретања прихода од пореза на имовину као процента укупних пореских прихода јединица локалне самоуправе у периоду 2015–2024. године. Анализа учешћа пореза на имовину у пореским приходима јединица локалне самоуправе је од значаја јер показује степен фискалне зависности локалних заједница од овог извора прихода.

Табела 6: Приход по основу пореза на имовину као % пореских прихода ЈЛС у периоду 2015-2024. година

ЈЛС	Порез на имовину % пореских прихода ЈЛС									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Језеро	0,59	0,83	0,69	0,86	1,60	1,08	1,15	1,00	2,40	3,36
Берковићи	1,74	1,81	6,12	2,99	2,70	2,83	2,30	1,94	2,33	1,77
Билећа	1,65	1,51	2,03	1,12	1,17	0,93	1,18	1,12	1,67	1,90
Братунац	5,22	3,82	4,97	3,73	3,78	3,31	4,20	3,05	2,59	2,44
Брод	7,69	6,24	7,72	6,96	8,07	8,00	7,09	6,36	7,05	5,70
Вишеград	5,48	4,96	5,64	4,92	4,86	4,19	0,81	3,25	3,20	3,03
Власеница	3,99	3,20	3,45	3,53	3,64	2,83	2,69	2,04	2,12	1,99
Вукосавље	1,92	2,90	2,78	2,49	2,11	2,56	2,90	2,55	2,85	3,08
Гацко	5,49	7,47	7,15	7,40	7,23	4,06	8,34	5,27	5,45	4,41
Бања Лука	8,30	10,69	12,04	13,69	12,20	11,14	7,82	5,55	8,39	7,46
Бијељина	9,26	8,93	9,57	9,03	8,85	8,61	9,39	7,90	8,37	7,28
Градишка	5,35	1,66	5,61	5,62	5,42	5,09	5,07	4,63	4,91	3,82
Добој	6,08	4,73	5,39	4,78	5,03	4,54	4,56	4,71	3,90	3,74
Зворник	5,82	4,42	4,54	4,52	4,72	3,94	4,18	3,49	4,72	4,15
Источно Сарајево	-	0,04	0,03	-	-	-	-	-	-	-
Приједор	7,30	7,04	6,56	6,22	6,47	5,81	5,51	5,02	5,47	5,22
Требиње	5,86	4,45	4,77	5,30	6,15	5,60	6,16	5,36	12,69	10,88
Дервента	4,43	4,84	5,61	7,73	7,77	7,48	6,51	4,63	4,93	4,29
Доњи Жабар	1,23	2,38	2,07	2,36	1,89	1,96	1,77	1,57	1,87	1,44
Источна Илица	9,69	10,75	10,96	12,03	11,71	8,19	13,42	14,15	17,59	17,37
Источни Дрвар	0,04	0,02	0,37	0,09	0,07	0,06	0,10	0,04	0,12	0,27
Источни Мостар	0,87	0,56	0,49	0,23	0,49	0,30	0,27	0,24	0,24	0,34
Источни Стари Град	4,54	4,14	4,20	3,65	4,59	3,66	2,88	2,42	2,38	3,45
Источно Ново Сарајево	10,59	10,42	10,66	11,96	6,95	10,65	7,04	5,74	6,30	6,58
Калиновик	2,45	2,22	2,37	2,09	2,24	1,78	2,81	2,39	2,67	3,19
Кнежево	1,43	0,86	0,89	1,66	1,44	1,05	1,06	1,04	1,02	1,03
Козарска Дубица	5,35	7,09	6,61	6,03	5,22	4,79	4,78	4,92	4,76	3,85
Костајница	3,12	4,16	3,37	2,86	2,90	2,70	2,59	2,29	2,27	2,11
Котор Варош	1,80	1,70	3,39	2,56	2,66	2,17	2,22	1,93	2,50	1,88
Крупа на Уни	8,08	6,90	7,23	6,47	5,81	5,88	4,85	4,04	5,13	4,19
Купрес	0,32	0,35	0,46	0,41	0,37	0,09	0,28	0,10	0,00	0,17
Лакташи	10,15	9,09	10,49	9,74	10,05	8,24	9,18	8,92	11,37	10,40
Лопаре	4,78	3,69	4,19	4,55	4,06	3,77	4,27	3,09	3,44	3,05
Љубиње	3,85	3,17	4,02	2,85	2,90	2,46	2,31	1,87	3,48	1,89

Милићи	5,54	5,14	5,55	4,89	4,83	4,24	4,31	3,52	3,52	3,58
Модрича	7,98	7,86	8,44	7,61	7,55	6,71	6,64	5,77	6,15	5,09
Мркоњић Град	6,10	5,82	6,42	5,75	5,42	5,36	5,55	4,15	4,82	3,57
Невесиње	4,87	3,77	3,79	3,74	3,43	3,03	3,65	2,47	2,75	2,13
Нови Град	7,25	7,08	6,82	6,47	6,32	5,57	5,36	4,88	5,01	4,21
Ново Горажде	2,28	3,37	5,76	4,89	4,65	4,09	3,42	3,07	3,90	3,09
Осмаци	4,93	2,78	2,46	2,27	2,79	2,25	2,40	1,65	2,10	1,78
Оштра Лука	2,53	2,83	2,34	2,16	2,32	1,94	1,85	1,59	1,73	1,53
Пале	8,76	7,06	7,70	10,89	9,22	8,70	9,62	8,63	9,99	10,58
Пелагићево	3,73	3,82	3,98	3,84	3,53	3,03	3,02	2,70	3,32	2,39
Петровац	0,47	0,77	1,23	1,15	0,99	0,62	0,61	0,44	0,98	0,48
Петрово	4,41	2,83	3,41	2,52	2,97	3,37	2,67	2,76	2,71	2,04
Прњавор	5,95	5,35	3,37	3,28	2,28	1,90	1,95	1,53	1,68	1,35
Рибник	1,78	1,62	1,70	2,04	1,96	1,24	1,12	0,99	1,00	0,84
Рогатица	2,08	1,93	2,57	2,27	2,38	2,21	2,02	1,89	1,91	1,93
Рудо	3,37	2,93	3,12	3,03	2,79	2,23	2,62	1,80	1,93	1,83
Соколац	2,38	3,36	3,23	3,94	4,97	3,97	4,04	3,77	4,25	3,70
Србац	1,67	0,74	4,11	3,51	3,25	2,92	3,49	3,01	3,39	3,72
Сребреница	3,56	3,72	3,59	2,93	2,87	2,43	2,82	2,29	2,31	2,15
Станари	1,57	1,75	2,23	2,18	2,25	2,56	2,15	1,80	1,61	1,30
Теслић	3,46	2,92	3,26	3,15	3,08	2,29	2,12	2,28	2,62	2,86
Трново	13,21	6,87	14,57	17,93	14,75	12,22	14,88	15,03	18,48	19,05
Угљевик	9,65	9,21	8,84	9,91	9,50	7,44	10,99	8,98	9,74	7,25
Фоча	3,42	4,51	4,11	3,72	3,15	2,81	2,81	2,56	3,23	2,55
Хан Пијесак	3,69	2,90	3,68	3,34	3,73	3,06	3,74	3,34	5,42	5,44
Чајниче	5,49	4,04	4,04	3,84	3,77	3,05	3,05	2,91	3,52	2,82
Челинац	1,64	1,58	1,83	1,65	1,64	1,51	1,55	1,69	2,01	1,67
Шамац	6,56	6,94	5,76	6,43	6,03	5,26	5,28	5,94	5,22	4,68
Шековићи	2,20	2,54	2,12	1,80	2,72	2,47	2,76	3,28	3,27	2,68
Шипово	0,92	0,87	0,94	0,88	0,70	0,61	0,85	0,63	0,86	0,58
УКУПНО	**6,17**	**6,04**	**6,69**	**6,86**	**6,49**	**5,87**	**5,46**	**4,61**	**5,70**	**5,08**

Извор: Калкулација Фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичних извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС.

У посматраном периоду просјечан удио пореза на имовину у пореским приходима опао је са 6,17% у 2015. на 5,08% у 2024. години. Након 2018. године, уочава се углавном силазни тренд, са најнижом забиљеженом вриједношћу од 4,61% у 2022. години. Ово показује да је релативни значај пореза на имовину у структури локалних прихода умањен, док разлике између јединица локалне самоуправе остају изразито велике.

Међу јединицама локалне самоуправе, Трново се издваја као општина са изузетно високим и растућим учешћем овог пореског облика, што указује на његову фискалну зависност од прихода од имовине. Источна Илица константно биљежи високо учешће (8–17%). Лакташи имају стабилан тренд, уз пад у периоду 2020–2022. године, али поновни раст 2023. године (11,37%). Бања Лука, као највећи град, задржава изнадпросјечне вриједности, иако је евидентан пад са 13,69% у 2018. на 7,46% у 2024. години. Бијељина, Пале и Угљевик такође показују стабилно изнадпросјечно учешће, што указује на важност овог извора прихода у њиховим буџетима.

С друге стране, Источни Дрвар, Источни Мостар, Петровац, Купрес и Шипово имају ниско и занемарљиво учешће, углавном испод 1%. У овим срединама, удио пореза на имовину није значајно растао током посматраног периода, што упућује углавном на ограничену пореску базу, али и слабу наплату и неразвијене евиденције непокретности.

У наставку је приказана анализа прихода од пореза на имовину по основу два критеријума: степена развијености јединица локалне самоуправе и броја становника (према подацима за 2024. годину). Анализа ће омогућити да се сагледа у којој мјери порез на имовину може да допринесе финансијској самосталности и стабилности локалних буџета, али и да се идентификују ограничења која произлазе из неједнаке економске развијености и демографских капацитета.

Табела 7: Приход по основу пореза на имовину јединица локалне самоуправе Републике Српске разврстаних према критеријумима за оцјену степена развијености

Степен развијености	***Јединица локалне самоуправе Републике Српске***	***Приход по основу пореза на имовину, у КМ***	***Учешће у укупном приходу од пореза на имовину, у %***
Развијене	Бања Лука, Бијељина, Гацко, Градишка, Дервента, Добој, Зворник, Источна Илица, Источно Ново Сарајево, Лакташи, Мркоњић Град, Пале, Приједор, Прњавор, Станари, Теслић, Требиње и Угљевик.	29.183.341	80,90
Средње развијене	Билећа, Брод, Козарска Дубица, Котор Варош, Милићи, Модрича, Соколац, Србац, Фоча и Челинац.	3.143.356	8,71
Неразвијене	Братунац, Вишеград, Власеница, Доњи Жабар, Костајница, Љубиње, Невесиње, Нови Град, Петровац, Петрово, Рибник, Рогатица, Хан Пијесак, Шамац и Шипово.	2.313.226	6,41
Изразито неразвијене	Берковићи, Вукосавље, Источни Дрвар, Источни Мостар, Источни Стари Град, Језеро, Калиновик, Кнежево, Крупа на Уни, Купрес, Лопаре, Ново Горажде, Осмаци, Оштра Лука, Пелагићево, Рудо, Сребреница, Трново, Чајниче и Шековићи.	1.434.416	3,98

Извор: Калкулација Фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичног извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС за 2024. годину и Одлуке о степену развијености јединица локалне самоуправе у Републици Српској за 2025. годину („Службени гласник Републике Српске“ број 97/24)

Подаци приказани у табели показују да је степен економске развијености јединице локалне самоуправе директно повезан са могућностима наплате пореза на имовину. Дакле, подаци

указују на фискалну неравнотежу и високу концентрацију прихода од пореза на имовину у развијенијим урбаним срединама. Развијене јединице локалне самоуправе остварују око 81% укупних прихода од пореза на имовину. С друге стране, у групу изразито неразвијених класификовано је чак 20 јединица локалне самоуправе, али укупно прикупљају тек око 4% прихода.

Табела 8: Приход по основу пореза на имовину јединица локалне самоуправе Републике Српске класификованих према броју становника у 2024. години

Број становника	***Јединица локалне самоуправе Републике Српске***	***Приход по основу пореза на имовину, у КМ***	***Учешће у укупном приходу од пореза на имовину, у %***
До 1.000 становника	Источни Дрвар, Купрес, Источни Мостар, Петровац, Језеро и Источни Стари Град.	56.698	0,16
Од 1.000 до 5.000 становника	Крупа на Уни, Калиновик, Берковићи, Оштра Лука, Трново, Ново Горажде, Љубиње, Хан Пијесак, Доњи Жабар, Пелагићево, Вукосавље, Чајниче и Рибник.	972.194	2,69
Од 5.000 до 15.000 становника	Костајница, Осмаци, Петрово, Шековићи, Рудо, Станари, Кнежево, Гацко, Вишеград, Шипово, Рогатица, Билећа, Власеница, Милићи, Соколац, Сребреница, Невесиње, Лопаре, Источно Ново Сарајево, Угљевик, Мркоњић Град, Шамац, Источна Илица, Брод и Челинац.	6.590.348	18,27
Од 15.000 до 50.000 становника	Србац, Фоча, Братунац, Котор Варош, Козарска Дубица, Пале, Нови Град, Модрича, Дервента, Требиње, Прњавор, Теслић, Лакташи и Градишка.	10.402.146	28,84
Преко 50.000 становника	Зворник, Добој, Источно Сарајево, Приједор, Бијељина и Бања Лука.	18.052.953	50,04

Извор: Калкулација фискалног савјета Републике Српске на бази података из базе Периодичног извјештаја о извршењу по рачуноводственим фондовима (ПИФ) ЈЛС за 2024. годину и Републичког завода за статистику.

Када се јединице локалне самоуправе у Републици Српској разврстају према броју становника, јасно се уочава да број становника директно кореспондира са висином прихода од пореза на имовину. Најмање општине, које имају испод 1.000 становника, остварују симболичан приход од 56,7 хиљада КМ, што представља занемарљив износ у укупној структури прихода. Насупрот томе, највеће јединице локалне самоуправе, са бројем становника преко 50.000, генеришу чак 18,05 милиона КМ, односно више од половине укупних прихода од овог пореза у 2024. години. Овај дисбаланс додатно потврђује да је демографски и економски капацитет локалних заједница значајан фактор у формирању сопствених прихода.

Анализа је показала да постоји јасна корелација између броја становника, степена развијености и висине прихода од пореза на имовину. Најразвијеније јединице локалне самоуправе уједно су и највеће, што има за резултат њихову доминантну улогу у наплати прихода од пореза на имовину. С друге стране, изразито неразвијене и мале општине немају значајнији фискални потенцијал, што указује на структурни проблем финансирања локалне самоуправе. Овакви резултати указују на потребу за примјеном механизама фискалног

изравнања**,** како би се умањиле разлике између развијених и мање развијених општина и обезбиједио уравнотеженији регионални развој. Такође, побољшање ефикасности процјене и наплате пореза на имовину, као и проширење његове пореске базе, могло би допринијети већој финансијској самосталности локалних заједница, посебно оних са ограниченим демографским и економским ресурсима. На тај начин би се ојачала стабилност локалних буџета и унаприједила способност јединица локалне самоуправе да пружају јавне услуге грађанима.

ЗАКЉУЧЦИ И ПРЕПОРУКЕ

- У периоду 2015-2024. године укупни приходи од пореза на имовину на нивоу сектора општа влада Републике Српске порасли су са 35 милиона КМ у 2015. на 56,2 милиона КМ у 2024. години, што је раст од скоро 61%. Већи дио прихода константно припада подсектору јединице локалне самоуправе (око 60–65%), док подсектор централна влада биљежи стабилан али знатно мањи удио. На нивоу подсектора фондова социјалне сигурности не прикупљају се приходи по основу пореза на имовину.
- Просјечан удио пореза на имовину у БДП-у у земљама Европске уније у 2023. години износио је 1,85%, док је у Републици Српској достигао тек 0,33%. Република Српска је по фискалном значају пореза на имовину упоредива само са земљама са најнижом пореском наплатом у Европској унији, као што су Естонија и Чешка.
- Порез на имовину јединица локалне самоуправе у Републици Српској је концентрисан на један порески облик. Порез на непокретности има апсолутну доминацију у структури прихода од пореза на имовину јединица локалне самоуправе у Републици Српској.
- Порез на непокретности у цјелости припада јединицама локалне самоуправе у Републици Српској и представља један од најзначајнијих инструмената јачања фискалне самосталности и одговорности локалних власти.
- Порез на имовину у Републици Српској представља стабилан и предвидив извор финансирања јединица локалне самоуправе, али његов фискални значај је релативно ограничен, будући да у просјеку чини око 3–4% буџетских прихода и око 5–6,5% пореских прихода. То га чини важним, али не и пресудним извором финансијске самосталности локалних заједница.
- Иако приходи од пореза на имовину јединица локалне самоуправе у апсолутном износу биљеже раст (са 23 милиона КМ у 2015. години на преко 36 милиона КМ у 2024. години), њихово учешће у укупним пореским приходима локалних заједница је у паду. Ово указује да су други извори пореских прихода расли брже, што ограничава релативну улогу пореза на имовину. Оваква кретања сугеришу да је пореска политика у Републици Српској у већој мјери усмјерена ка порезима на потрошњу.
- Апсолутно посматрано постоје велике разлике у наплати између урбаних и руралних средина. Евидентно је да велики градови убиру највећи дио прихода, прије свега Бања Лука, Бијељина, Приједор и Требиње. Мање општине, нарочито демографски угрожене и руралне, имају врло низак фискални капацитет по овом основу, што продубљује неравномјерности у финансијским могућностима локалних заједница.
- Посматрано по становнику, поједине мале општине (Трново, Хан Пијесак, Источна Илица, Калиновик) остварују изнадпросјечне износе прихода по основу пореза на имовину, што показује да величина општине није једини фактор који има утицај на износ наплате.
- У току 2020. године, усљед кризе изазване пандемијом COVID-19, наплата прихода по основу пореза на имовину је драстично опала у готово свим јединицама локалне самоуправе. Иако порез на имовину није директно зависан од привредног циклуса, доношење мјера за ублажавање негативних посљедица кризе (нпр. одлагање плаћања, административна ограничења), утицало је на висину наплате истог.
- Демографски и економски капацитет локалних заједница значајан је фактор у формирању сопствених прихода. Анализа по степену развијености показала је да 81%

укупних прихода од пореза на имовину генеришу развијене јединице локалне самоуправе, док изразито неразвијене остварују свега 4%.

- Анализа је показала да постоји јасна корелација између величине становништва, степена развијености и висине прихода од пореза на имовину. Овакви резултати указују на потребу за примјеном механизама фискалног изравнања, како би се умањиле разлике у нивоу развијености општина и обезбиједио уравнотеженији регионални развој.
- Ефикасност наплате пореза на непокретности могла би бити значајно унапријеђена, уколико би јединице локалне самоуправе у складу са чланом 11. став 1. подтачка 2. Закона о локалној самоуправи у Републици Српској вршиле наплату, контролу и принудну наплату овог изворног прихода јединица локалне самоуправе.
- Побољшање ефикасности процјене и наплате пореза на непокретности, као и проширење његове пореске базе, могло би допринијети већој финансијској самосталности локалних заједница, посебно оних са ограниченим демографским и економским ресурсима. На тај начин би се ојачала стабилност локалних буџета и унаприједила способност јединица локалне самоуправе да пружају јавне услуге грађанима.