

17 NAČINA ZA POVEĆANJE

PRIHODA OD POREZA NA IMOVINU

Priručnik za opštine na Kosovu



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Cooperation Office Kosovo



HELVETAS
Swiss Intercooperation

KOSOVO

17 NAČINA ZA POVEĆANJE PRIHODA OD POREZA NA IMOVINU

Priručnik za opštine na Kosovu

Zahvalnica

Ovaj priručnik je pripremljen od projekta: "Švajcarsko - Kosovska Podrška Lokalnoj Samoupravi i Decentralizaciji" LOGOS, u saradnji sa Asocijacijom Kosovskih Opština.

Priručnik je napisan od strane Bersanta Disha (RECURA), Norberta Pijlsa (HSI/LOGOS) i Majlinde Jupoli (HSI/LOGOS), a razgledan je od strane Fikri Vrbanija (AKK/Opština Kačanik) i Gani Mustafe (Opština Novo Brdo).

Sadržaj

| | |
|---|-----------|
| Izvršni sažetak | 5 |
| 1. UVOD | 8 |
| 1.1 Pozadina | 8 |
| 2. Potencijalne mere i prošli napori od strane opština za povećanje naplate | 12 |
| 2.1 Baza podataka poreza na imovinu | 14 |
| Registracija Nove Imovine | 14 |
| Verifikacija i ažuriranje baze podataka o imovini..... | 16 |
| Uspostavljena i redovna komunikacija između Centralnog i Lokalnog Nivoa Jedinice za Porez na Imovinu i Katastarske Agencije/Odeljenja | 17 |
| 2.2 Naplata i Primenjivanje | 18 |
| Nadgledanje Učinka..... | 18 |
| Ubeđivanje poreskih obveznika za plaćanje | 20 |
| Prinudna naplata | 22 |
| Uslovljavanje registracije vozila i usluga vezanih za imovinu sa naplatom poreza na imovinu .. | 24 |
| Uslovljavanje Učešća na Tenderima | 25 |
| Ugovori Opštinskih Civilnih Službenika..... | 26 |
| Podsticaji za Osoblje za Porez na Imovinu | 27 |
| Proces budžetiranja | 28 |
| 2.3 Obezbeđivanje resursa za Porez na Imovinu Jedinicu | 30 |
| Obezbediti kadrovske resurse..... | 30 |
| Obuka i podizanje kapaciteta za zaposlene u Jedinicu | 31 |
| Obuka i podizanje kapaciteta za zaposlene u Jedinicu za Porez na Imovinu..... | 32 |
| 2.4 Utvrđivanje vrednosti imovine i poreska stopa | 33 |
| Poboljšati utvrđivanje vrednosti imovine da bi se odrazila stvarna tržišna vrednost..... | 33 |
| Povećanje poreske stope za pojedine kategorije imovine | 34 |
| 2.5 Komunikacija i odnosi sa javnošću | 35 |
| Kampanja javnih odnosa za povećanje spremnosti građana da plate | 35 |
| 3. Preporuke | 36 |

Lista skraćenica

| | |
|---------------------|---|
| AKO | Asocijacija Kosovskih Opština |
| AU | Administrativna Uputstva |
| DP | Društvene Produzeće |
| HSI | Helvetas Swiss Intercooperation |
| KAP | Kosovska Agencija za Privatizaciju |
| LOGOS | Podrška Lokalnoj Samoupravi i Decentralizaciji |
| LTPP | Zakon o porezu na nepokretnu imovinu |
| MALS | Ministarstvo Administracije Lokalne Samouprave |
| MF | Ministarstvo Finansija |
| PI | Porez na imovinu |
| OKPI | Opštinska Kancelarija/Odeljenje Poreza na Imovinu |
| OPI | Odeljenje Poreza na Imovinu |
| SCO - Kosovo | Kancelarija za saradnju Švajcarska-Kosovo |
| SDC | Švajcarska agencija razvoj I saradnju |
| SIP | Sopstveni Izvor Prihoda |
| USAID | Američka Agencija za Međunarodni Razvoj |

Izvršni sažetak

Opremljena širokim spektrom funkcija tipičnim za lokalnu samoupravu, osnova finansijskih izvora za Opštine na Kosovu sledi logiku integrisane fiskalne decentralizacije: zajedno sa pravom na godišnje transfere centralnih vlasti (opšti grant i posebni grantovi), opštine mogu računati i na jedan značajan izvor sopstvenih prihoda.

Novim funkcijama prebačenim na lokalni nivo na Kosovu i planiranim povećanjem brojem opština, male su mogućnosti da transferi sa centralnih vlasti popune postojeću prazninu između raspoloživih izvora za opštine sa jedne strane, i potrebe za ispunjavanjem njihove glavne aktivnosti – tj. poboljšanjem pokrivenosti i kvaliteta javnih usluga- sa druge strane. Deo rešenja bi da moglo bude iskorišćavanje značajnog potencijala, a ne toliko iskorišćenog, poreza na imovinu (PI).

Ponderisani stvarni tekući prosek nivoa naplate (inkasacije) PI tekuće godine na Kosovu je 42.44% za period 2009-2011. Tekućom naplatom godišnjeg poreza ispod 50% stvorena su najmanje dva glavna problema za opštine. Kao prvo, **opštine ne ostvaruju većinu prihoda koji im pripadaju po zakonu**, imajući u vidu da je porez na imovinu jedini porez decentralizovan na opštinskom nivou, i na ovaj način se ne ostvaruju puni prihodi kao ni javne investicije i potencijal za usluge svojim građanima. Kao drugo, **ovaj nivo naplate stvara problem stalnog povećanja duga**, dugovima, kaznama, kaznama i kamatama za porez na imovinu koji su u porastu svake godine do te mere da će njihova naplata postati nemoguća. Ovo poslednje predstavlja veoma ozbiljan problem gde poreski obveznici neće biti u stanju da plate svoje stare nagomilane dugove, i u isto vreme opštine mogu nemati bilo kakvu pravnu meru za njihovo otpis ili za programiranje dugova ili zaustavljanja nagomilavanja kamate. Kao posledica, problem će, ukoliko se ne tretira onako kao što treba, dobiti još veće dimenzije tokom vremena, eventualno primoravajući opštine za preduzimanjem drastičnih mera obavezne naplate, stvarajući tako politički problem ili možda neravnopravan sistem, obeshrabrujući tako redovne poreske platiše.

Od gore navedenog, opštine mogu da naprave sve moguće napore za povećanjem stepena naplate poreza na imovinu, kroz poboljšane kreirane politike, planiranje, upravljanje i sprovođenje zakona u odnosu na naplatu poreza na imovinu, sve u cilju porasta naplate i postizanja vidljivih rezultata u poboljšanju života svojih građana.

Cilj ovog izveštaja je da podrži napore opština na poboljšanju svojih sopstvenih prihoda pružajući im praktična uputstva u odnosu na moguće mere, aktivnosti i neophodne izvore za poboljšanje upravljanja i naplate poreza na imovinu. Izveštaj opisuje sedamnaest (17) mera preporučenih opštinama. Ove mere su grupisane u pet (5) glavnih polja, kao što sledi:

- a) Baza podataka poreza na imovinu
- b) Naplata i obavezna naplata,
- c) Obezbeđivanje izvora jedinice Poreza na imovinu
- d) Poboljšanje utvrđivanja vrednosti imovina i poreskih normi, kao i
- e) Transparentnost i odnosi sa javnošću.

Rad u **Bazi Podataka Poreza na IMOVINU** treba da se usredsredi na redovnom upisu novonastalih imovina, proveravanje i ažuriranje postojećih na osnovu podataka i produžene komunikacije između kancelarije poreza na imovinu i opštinskog katastra.

U dodatne napore naplate i obavezna naplate preporučuje se uključivanje aktivnosti povezanih sa poboljšanjem merenja učinka naplate, ubedljive mere, obavezne naplate, uslovljavanje usluga, kao i podsticajne budžetske politike, sve u cilju povećanja podsticaja obavezne naplate porez a na imovinu.

Imajući u vidu da trenutno u većini kosovskih opština, **Poreske jedinice Poreza** na Imovinu nisu opremljene onoliko koliko treba za obavljanje ovako važnog posla, izveštaj preporučuje mere za povećanje ljudskih resursa, za obezbeđivanje zadovoljavajuće opreme kao i za povećanje profesionalnih kapaciteta Poreskih jedinica poreza na imovinu.

Bavljenjem pitanjem utvrđivanja vrednosti, ne toliko tačne, kao i u cilju što pravičnije raspodele poreza na imovinu poreskih obveznika, preporučuje se da opštine počnu sa sprovođenjem šireg konsultativnog procesa za utvrđivanje vrednosti imovine, u cilju što preciznijeg utvrđivanja oporezovane imovine. Dalje, opštine se ohrabruju da razmotre politike poreske norme na način da se one odraze na povećanje zakonskog fonda u minimalnoj poreskoj normi na imovine koje donose prihode uključene u kategoriju komercijalnih i industrijskih imovina.

Na kraju, zna se da je pitanje poreza uvek i osetljivo političkog pitanje, izveštaj preporučuje jedan napor za proaktivnu **komunikaciju** i proaktivne **odnose** Predsednika opštine i opštinskog osoblja sa javnošću za nastavak podizanja svesti građana u odnosu na važnost poreza na imovinu i na koristi koju on donosi samim građanima.

Nepotrebno je napomenuti, poznato je da svaka, a posebno mere za obaveznu naplatu poreza mogu biti shvaćene kao politički rizične jer mogu biti negativno shvaćene od strane građana. Iz ovog razloga, veoma je važno da ova činjenica bude poznata i da predsednici opština i opštinski zvaničnici budu sigurni da su o dobrim namerama opštine i koristi od naplate poreza na imovinu izvestili na potreban i direktan način građane, kako bi oni podržali ove mere.

1. UVOD

“Troškove vlade, imajući u cilju opšti interes, treba da snose svi, i što više čovek uživa u blagodatima društva, to više treba da se oseća ponosnim što doprinosi tim troškovima.”

~ Anne Robert Jacques Turgot - ekonomist francez

Porez na imovinu je od životne važnosti za funkcionisanje opština. Prihodi od PI se koriste za finansiranje investicija i javnih ključnih usluga i neplaćanje ili zakasnele uplate mogu ometati pružanje takvih usluga. I za opštine na Kosovu, porez na imovinu je jedan od glavnih izvora prihoda i stvarajući ove prihode, opštine neprestano stvaraju preduslove za nezavisnost od centralnog nivoa i za neprekidnu realizaciju procesa fiskalne decentralizacije, kao strateškom cilju za razvoj opština u budućnosti.

Važnost prihoda od poreza na imovinu za opštine na Kosovu povećava potrebu za sprovođenjem njegove naplate, dok pravni okvir daje opštinama pravo da to urade. Uprkos podsticaju da se radi u skladu sa zakonom koji je vlast stvorila, jedan veliki deo poreskih obaveza ostaje neplaćen, što se procenjuje sumom od 8.000.000 evra od godišnjih računa. Neplaćanje poreza podrazumeva manje novca za osnovne usluge i još veći namet za ostale obveznike. Zato bi opštine trebalo da izaberu jednu strategiju za prevazilaženje deficita: da smanji finansiranje usluga, povećaju efikasnost naplate poreza, ili da nađu dodatne izvore prihoda.

1.1 Pozadina

Sistem poreza na imovinu na Kosovu je prvobitno osnovan 2003. godine, kada je prva sveobuhvatna registracija imovine sprovedena. Iako postoji zahtev za ažuriranjem baze podataka o imovini redovno, mnoge opštine na Kosovu nastavljaju da koriste istu bazu podataka, sa nekim dodacima. Sistemom upravlja Odeljenje za Porez na Imovinu (OPI) u Ministarstvu Finansija (MF). Postoji bezbedan online sistem poreza na imovinu, koji omogućuje opštinama ograničen pristup bazi podataka poreza na imovinu. Imovina je registrovana od strane opština i ovi podaci su centralno

sakupljeni i korišćeni za izračunavanje dažbina za porez na imovinu, koji su onda izdati kao fakture od strane OPI u Ministarstvu, dok su opštine u većini slučajeva preuzele štampanje i distribuiranje faktura. Imovine su vrednovane od strane opštinskih službenika na osnovu Administrativnog Uputstva izdatog od strane MF (vrednost imovine je trenutno postavljena na osnovu kvadratnog metra i zasnovana na osnovu zona na kojoj se imovina nalazi), dok opštine određuju poreske stope, koje su zavisile od zone, odredišta korišćenja imovine i varirale u okviru postavljenih ograničenja MF od 0.15% sve od 1% vrednosti imovine.

Sa novim ratama poreza na imovinu koje se primenjuju od početkom 2013, a značajan broj imovine je još uvek neregistrovan, stoga izbegavajući oporezivanje, vlasnici nekretnina čiji su porezi značajno porasli mogu da pitaju zašto oni treba da plate više kada drugi ne plaćaju ništa.

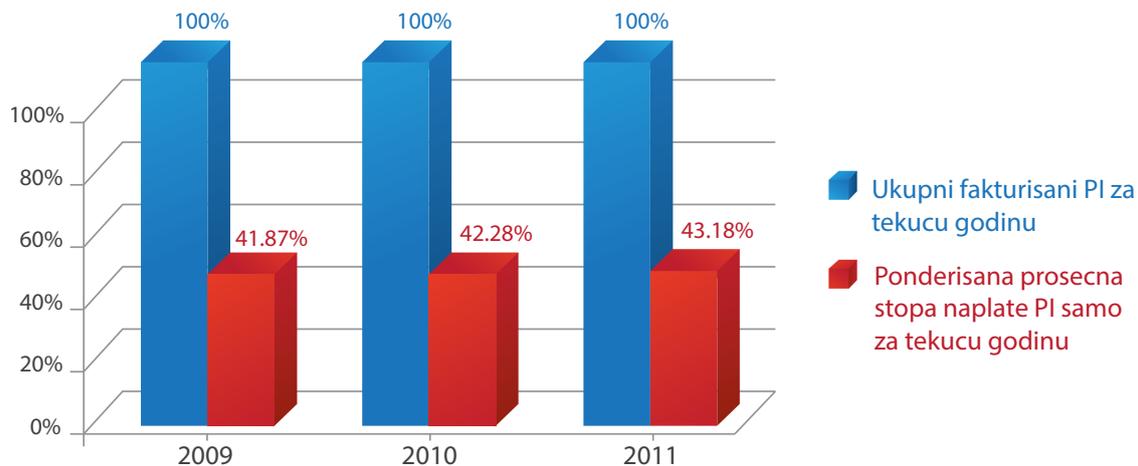
Sa druge strane, kada se gledaju nivoi naplate poreza na imovinu postoji mnogo pogrešnih shvatanja o nivoima uspeha, koji su usko povezani sa problemima izveštavanja i analize. U principu, većina opština misli da je naplata oko 90%. U realnosti, situacija je mnogo drugačija. Veliki deo godišnje registrovane naplate u opštinskim knjigama u stvari dolazi od naplate starih dugova poreza na imovinu, uključujući kamatu i kazne. Stvarna, realistična, prosečna, i ponderisana stopa naplate PI ove godine na Kosovu je 42.44% za period od 2009-2011.

Na osnovu analize ukupnog broja nagomilanih dugova osnovnog PI samo tokom perioda 2009-2011. dostignuta je vrednost od 25.969.510.43 evra, i ovo ne uključuje kazne i kamate, što bi samo ovu vrednost učinilo još većom. Ova vrednost ne uključuje nagomilane dugove pre 2009., što bi napravilo ovu brojku mnogo većom takođe.

Na osnovu očekivanih promena zakonodavstva i politika na centralnom nivou, porez na imovinu će jedino dobiti na značaju tokom predstojećih godina, i kako stvari stoje trenutno, na kraju će postati jedini izvor za opštine za podizanje osnovnih prihoda od svojih građana. Već sada, novi izmenjeni Zakon o Izgradnji će smanjiti kapacitete opština da generišu prihode od građevinskih dozvola, pošto će oni biti zasnovani na stvarnim troškovima opština za izdavanje dozvola. Dalje, Vlada je, u svom naporu da poboljša poslovnu klimu, izdala uputstvo opštinama da ne naplaćuju za građevinske dozvole. Ovo znači da se opštine uveliko suočavaju sa smanjenjem od oko 25% svojih prihoda, i ovo će označiti porez na imovinu kao glavni i najznačajniji SIP koji generiše prihode. Sa drugim izvorima koji nestaju ili se pak smanjuju, odgovornosti opština prema svojim građanima se ne smanjuju, stoga ostaje opštinama da urade što više moguće da kompenzuju gubitak prihoda i da održe nivo sposobnosti pružanja usluga i da poboljšaju uslove života za svoje građane. Ovo treba da bude urađeno kroz poboljšano pravljenje politike, planiranja, upravljanja i primenjivanje poreza na imovinu sa ciljem povećanja naplate i dostavljanja vidljivih rezultata poboljšanja života svojih građana.

Ovaj izveštaj stremi ka analizi svih moguće pravnih načina za poboljšanje administracije i naplate poreza, kao i ka podršci naporima opština za poboljšanje njihovih sopstvenih prihoda. Dalje ćemo u tekstu predstaviti nekoliko primera iz opština na Kosovu u njihovim naporima za povećanjem nivoa naplate PI.

Ponderisana proscna stopa naplate za PI samo za tekucu godinu

Akumulirani dugovi za PI na Kosovu
(ne ukljucujuci kazne I kamate) 2009-2011

Slika 1: Naplata PI i akumulirani dugovi za period 2009-2011.

Opštine su se u dosadašnjoj 10-godišnjoj praksi, uporedo sa konkretnim rezultatima u ovoj oblasti, suočavale i sa određenim teškoćama i izazovima kao

- U razlikama predstavljenim po opštinama koje su posledica propusta jedinstvenog načina sprovođenja i načina nepružanja usluga neredovnim poreskim obveznicima, gde većina opština nije pristupila isto stvaranju preduslova za ravnopravno partnerstvo opštine i poreskih obveznika (reciprocitet u razmeni usluga), gde su ova odstupanja rezultirala na izrazu nezadovoljstva od strane građana u njihovim odnosima, a posebno je ovo izraženo u opštinama koje su teritorijalno blizu jedn drugoj(susedne opštine).
- Kod sprovođenja odredaba zakona o porezu na nepokretnu imovinu (ZPNI), koji se odnosi na redovnu inkasaciju u rokove naplate druge rate određene zakonom 31. Decembra, čime su opštine izazvane nemogućnošću trošenja ovih inkasiranih sredstava, u produžetku bez ikakve potrebe stvarajući stalan suficit (višak) budžetskih sredstava iz godine u godinu,
- Nekompletiranje osoblja opštinskih kancelarija za porez na imovinu (KOPI) dovoljnim brojem službenika, pogotovo službenicima za rad na terenu(inkasanata, i zaduženih za ispitivanja, i. dr)
- Nedostatkom posebnog vozila za terenske poslove, za potrebe službenika zaduženih za ispitivanje,
- Nedostatak poverljivih podataka iz građevinskih kompanija u odnosu na troškove izgradnje objekata,
- Nerealni kupoprodajni ugovori imovine, bilo da su oni izvršeni u sudu ili predati opštini,
- Neizvršavanje naređenja za blokiranje bankarskih računa "najgorih dužnika" od strane komercijalnih banaka prema izdatim pisanim opštinskim naređenjima,
- Nebriga Kosovske Agencije za Privatizaciju (ranije AKM), u izvršavanju finansijskih obaveza od poreza na imovinu, za privatizovana društvena preduzeća (DP) i dr.

2. Potencijalne mere i prošli napori od strane opština za povećanje naplate

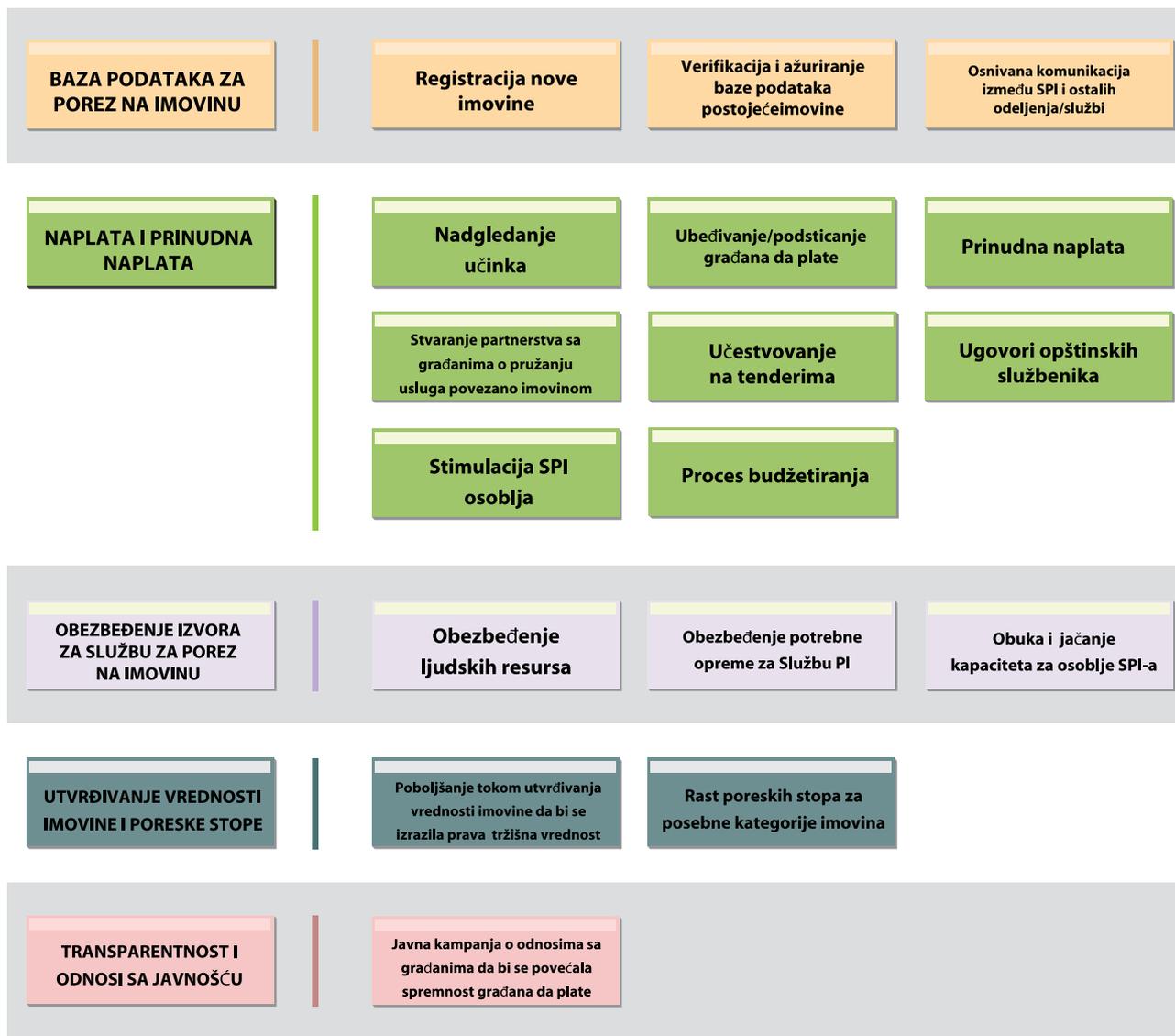
Ovaj odeljak navodi niz potencijalnih mera i akcija koje treba da budu preduzete od strane Opština u rešavanju problema poboljšanja upravljanja i naplate Poreza na Imovinu. Različite predložene mere i akcije se odnose kako na praktične korake tako i na mere koje su dozvoljene, ili u nekim slučajevima zahtevane od strane Zakona o Porezu na Nepokretnu Imovinu i Administrativnim Uputstvima od Ministarstva Finansija. Opštine treba da pokušaju da sprovedu najmanje neke od mera i koraka koji su predstavljeni u ovom odeljku i da onda pažljivo nadgledaju efekte koje ovo ima na naplatu poreza na imovinu tokom ove i sledeće fiskalne godine. Ovo treba da bude urađeno kroz poboljšano pravljenje politike, planiranje, upravljanje i primenjivanje poreza na imovinu sa ciljem povećanja naplate i dostavljanja vidljivih rezultata poboljšanja života svojih građana. Proaktivniji pristup u naplati treba obavezno da bude praćen dobro osmišljenom i ciljanom metom, i informacionim kampanjama o političkom rukovodstvu opština sa ciljem boljeg informisanja građana o značaju poreza na imovinu za sposobnost opština da poboljšaju uslove života svojih građana.

Predložene mere su grupisane i predstavljene za lako praćenje strukture ispod, ističući mere, očekivane rezultate, neophodne aktivnosti koje treba da budu preduzete, i zahteve za resursima.

Struktura razvoja je namenjena kao smernica Gradonačelnicima, Direktorima Budžeta i Finansija i Menadžera Jedinica za Porez na Imovinu. Da bi se razumelo kako trenutni nivo naplate poreza na imovinu može da bude poboljšan, ovaj izveštaj takođe ispituje strategije i prakse različitih opština na Kosovu.

Naravno da bilo koja mera za povećanje naplate poreza može da sadrži politički rizik, pošto one mogu biti shvaćene negativno od strane građana. Pored toga, svaka opština ima jedinstvenu mešavinu poreskih obveznika i ekonomskih uslova, pa potencijalni efekti treba da budu razmotreni pre no što se mere sa potencijalnim rizikom uvedu. Iz ovog razloga, veoma je važno da gradonačelnici i opštinski službenici budu sigurni da su dobre namere opštine i koristi povećane naplate poreza na

imovinu pravilno i direktno saopšteni građanima, kako bi takođe zajednica podržala ove mere. Nepotrebno je reći da je politička podrška od ključnog značaja za uspeh bilo kog pokušaja za povećanje prihoda od poreza na imovinu.



Slika 2: Potencijalne mere po grupama

2.1 Baza podataka poreza na imovinu

Registracija Nove Imovine

Opis: Opštinska Jedinica za Porez na Imovinu treba najmanje dva puta godišnje da sprovodi runde novih registracija prethodno neregistrovane imovine. Zakonska osnova ove aktivnosti je uspostavljena Članom 10, stav 1 i 2 Zakona o Porezu na Nepokretnu Imovinu (ZPNI)¹. Procedura naplate i registrovanja informacija u bazi podataka je dalje detaljno opisana od strane Administrativnog Uputstva (AU) o Naplati i Registraciji Informacija o Imovini i Poreskom Obvezniku². Stav 4 ovog AU obezbeđuje dva izvora prikupljanja podataka: 1) istraživanje imovine na terenu i 2) izvorna dokumentacija – sakupljanje podataka od postojećih (pouzdanih) dokumenta (za drugo videti: Uspostavljena i Redovna Komunikacija između Centralnog i Lokalnog Nivoa Jedinice za Porez na Imovinu i Katastarske Jedinice/Odeljenja)

Cilji: Cilj ove mere je stvaranje pravednog sistema poreza na imovinu, pri čemu se sva imovina oporezuje pravedno.

Rezultat e pritura: Shpërndarje proporcionale e barrës tatimore tek tatimpaguesit, si dhe zgjerim i bazës tatimore për komunën që shpie në rritjen e të hyrave vetanake.

Aktivnosti:

- 1) Identifikovati oblasti visokog razvoja u opštini (visok nivo građevinskih aktivnosti)
- 2) Proveriti ortofoto snimke Sistema Poreza na Imovinu za imovinu koja ne pokazuje znak za registraciju
- 3) Pripremiti plan akcije za posete na terenu i registracije
- 4) Precizno i zvanično izveštavati o rezultatima napora nove registracije
- 5) Ovo je preporučeno da se radi najmanje tokom dva perioda, u aprilu i oktobru svake godine, ako ne i cele godine.

Sredstva: Obučeni timovi za registraciju imovine se sastoje od 2 zaposlena u registraciji imovine. Pored toga, ovo zahteva pažnju jednog operatora za sistem poreza na imovinu za ubacivanje podataka u sistem. Dalje, oprema za registraciju imovine i prevozna sredstva na osnovu GPS su obavezni.

1 Skupština Kosova . 07. oktobar 2010. Zakon br. 03/L-204, <http://www.kuvendikosoves.org/common/docs/ligjet/2010-204-eng.pdf>

2 Ministarstvo Finansija Republike Kosova. Mart 2011. Administrativno Uputstvo br. 03/2011 http://tatimineprone-rks.org/images/uploads/files/03_2011_ENG.pdf

Praksa: Da bi se bavilo pitanjem neregistrovane imovine u različitim opštinama, a koje nisu u sistemu, pa im se stoga ne naplaćuje, u 2011., projekat LOGOS je podržao devet od svojih partnerskih opština u registrovanju neregistrovane imovine, takođe istovremeno koristeći novi koeficijent unosa. Ovo je rezultiralo povećanjem od skoro 9% u proseku u broju registrovane nove imovine u sistemu, kojima se kasnije naplaćivalo u 2012. U nastavku, tokom 2012., LOGOS je u tesnoj saradnji sa USAID-DEMI i Ministarstvom Finansija, podržao drugih 26 opština u registrovanju neregistrovane imovine, što je rezultiralo sa još 35.722 registrovane nove imovine u ovim opštinama.



Verifikacija i ažuriranje baze podataka o imovini

Opis: Opština treba da sprovede verifikaciju i ažuriranje dva puta godišnje. Ova verifikacija mora da uključi najmanje 1/3 postojeće imovine, kao što je i predviđeno Članom 13 AU o Naplati i Registrovanju Informacija o Imovini i Poreskom Obavezniku, a preporučuje se u maju i novembru svake godine.

Cilj: Ažuriranje informacija o bazi podataka za porez na imovinu i uključivanje novih razvoja.

Očekivani rezultati: Proporcionalna distribucija poreskog opterećenja poreskim obveznicima, kao i povećanje poreske osnovice za opštine što vodi do povećanja sopstvenih prihoda.

Aktivnosti:

- 1) Definirati plan za verifikaciju terenskih poseta pokrivajući jednu opštinsku oblast nedeljno.
- 2) Sprovesti napore za verifikaciju korišćenjem GPS uređaja za proveru, ako se spoljašnji izgled zgrada/ imovine promenio u poređenju sa sačuvanim slikama u bazi podataka
- 3) Izveštavati svake nedelje Menadžeru Poreza na Imovinu o nalazima sa terenskih poseta
- 4) Ažurirati informacije baze podataka, gde je to primenljivo i neophodno.

Sredstva: Timovi od maksimalno dva čoveka koji će obavljati sistematske verifikacije na terenu, kao što je i preporučeno, za period od na dva meseca tokom godine. Zatim, oprema za registraciju imovine i prevozna sredstva na osnovu GPS su neophodni.



Uspostavljena i redovna komunikacija između Centralnog i Lokalnog Nivoa Jedinice za Porez na Imovinu i Katastarske Agencije/Odeljenja

Opis: Postoji mnogo slučajeva neadekvatne komunikacije između Katastarske Agencije i Odeljenja za Porez na Imovinu, kako na centralnom tako i na opštinskom nivou, u pogledu ažuriranja informacija o vlasništvu nad imovinom. Ovo pitanje će još više prevladavati, kada će Porez na Zemljište biti uveden. Stoga, preporučuje se da su komunikacijski kanali i prakse između ove dve agencije/odeljenja i na centralnom i opštinskom nivou standardizovani, i da je politički pritisak lobiran za takve prakse koje treba da se uspostave.

Cilj: Sinhronizovati informacije kako za porez na imovinu tako i za katastarsku bazu podataka o imovini, vlasnicima i korisnicima.

Očekivani rezultati: Poboljšati sinhronizaciju između dva vladina sistema koja vode do tačnih informacija smanjujući mogućnost za greške u izračunavanju poreza na imovinu, fakturisanje i procenu imovine.

Aktivnosti:

- 1) Uspostaviti sistem za redovne sastanke između Menadžera Katastra i Poreza na Imovinu
- 2) Uspostaviti protokol razmene informacija između dva entiteta, gde su nove registracije od strane svake strane prijavljene drugoj, i na taj način se informacije ažuriraju.
- 3) Ažurirati sistem baze podataka poreza na imovinu novim obezbeđenim i dostupnim informacijama.
- 4) Na kraju svake godine, menadžer poreza na imovinu treba da pripremi kratak izveštaj Opštinskom Direktorbu Budžeta i Finansija o razmeni informacija o imovini sa Odeljenjem za Katastar.

Sredstva: Šefovi Odeljenja za Porez na Imovinu i Direktor Katastarske Agencije, kao i operativno osoblje u Opštinskoj Jedinici za Porez na Imovinu i Opštinskog Odeljenja za Katastar određuju vreme za redovne sastanke i protokol za razmenu informacija.

2.2 Naplata i Primenjivanje

Nadgledanje Učinka

Opis: Kako bi opštine bile u stanju da poboljšaju naplatu poreza na imovinu, informacije i analiza treba da se redovno obezbeđuju kako bi se dozvolilo opštinama da pripreme sistematski pristup za povećanje stope naplate).

Cilj: Poboljšati nadzor poreza na imovinu redovnim nadgledanjem nivoa naplate tokom godine, tako da se ima jasna slika trenutnog stanja stvari.

Očekivani rezultati: Omogućiti sistematski pristup za podsticanje naplate poreza i dozvoliti sistematskom pristupu da primeni naplatu što će voditi većoj stopi naplate.

Aktivnosti:

- 1) Vaditi redovne mesečne izveštaje iz Sistema Poreza na Imovinu – Izveštaj o Fakturisanju Poreza na Imovinu i Naplati
- 2) Koristiti analizu na osnovu Excel programa za određivanje nivoa naplate u različitim oblastima, ulicama i selima, kako bi se odredile lokacije koje ne plaćaju
- 3) Dati prioritet oblastima sa visokim nivoima fakturisanog poreza na imovinu i visokim nivoom komercijalne imovine na osnovu iznosa duga (neplaćanje).
- 4) Razviti i sprovesti Akcioni Plan za direktno kontaktiranje neplatiša, počevši od komercijalne i industrijske imovine, a zatim nastaviti sa većim stambenim poreskim obveznicima.

Sredstva: Operator za Porez na Imovinu sa pristupom na sve alatke izveštavanja u sistemu poreza na imovinu koji generiše redovne nedeljne izveštaje o napretku za naplatu podeljenom na vrstu imovine, lokaciju i iznos fakture za tekuću godinu i prethodne dugove za porez na imovinu.

Praksa: Opština Vitina je sa podrškom LOGOS projekta uradila neprekidno nadgledanje procesa inkasacije poreza na imovinu. Za ovu svrhu dobijeni su redovni izveštaji iz centralnog sistema poreza na imovinu, izveštaj o opterećivanjima i inkasaciji poreza na imovinu (u sistem kolona "Vidi" i mogućnosti " izveštaj o opterećivanjima i inkasaciji poreza na imovinu"). Ovaj stvoreni izveštaj u obliku podataka baze podataka i posle je obrađen u Excelu, gde su serijom preračuna i korišćenjem pivot tabela stvoreni segregisani podaci o inkasaciji poreza na imovinu za tekuću godinu kao i inkasacija starih dugova i kaznenih kamata. Ovi podaci su izvađeni na osnovu prebivališta kao i posebnim adresama. Takođe, raspodeljeni su podaci o industrijskim objektima i onih poslovnih(kao najvećim poreskih obveznicima) kao i podaci za poreske obveznike stambenih imovina. Na osnovu ovih analiza, opština Vitina je pripremila plan delovanja i u julu mesecu počela sa kontaktiranjem komercijalnih poreskih obveznika (poslovnih imovina kao i onih industrijskih), posećujući sve one poreske obveznike koji nisu izmirili svoje obaveze. Plan delovanja je dao prioritet najvećim dužnicima. Kao rezultat, u poređenju sa 2012 (do novembra 2012), samo u toku prvih 8 meseci 2013. godine (do septembra 2013) Vitina je uspeła da doda 33,65% inkasaciji poreza na imovinu u tekućoj godini. Takođe, do meseca avgusta, opština Vitina je uspeła da od ukupnog inkasiranja poreza na imovinu, inkasira 11.48% više u poređenju sa 2012. godinom (do novembra 2012).



Ubeđivanje poreskih obveznika za plaćanje

Opis: Preduzeti proaktivni pristup u ohrabrivanju poreskih obveznika da plate porez na imovinu na vreme, uključujući sve ili deo nagomilanih starih dugova. Mere redovne naplate su propisane Administrativnim Uputstvom Br. 08/2011 o Naplati Poreza na Nepokretnu Imovinu.

Cilj: Povećati broj poreskih obveznika koji plaćaju svoje poreze na imovinu, kao i iznos naplate poreza na imovinu najmanje na 50% od fakturisanog poreza na imovinu za tekuću godinu, kao i naplatu dela nagomilanih starih dugova.

Očekivani rezultati: Povećana naplata fakturisanog poreza na imovinu i poboljšani tok gotovine od poreza na imovinu.

Aktivnosti:

- 1) Opština treba javno da objavi svoj cilj obavezna naplate, uključujući i oglase u štampi na internet stranici, oglase na lokalnim radio stanicama, raspodelu postera izveštavajući za preduzimanje ovih koraka i proaktivno učešće u medijskim programima za informisanje o svojim ciljevima.
- 2) Službenik za naplatu ili neki drugi opštinski službenik odgovoran za obaveznu naplatu, nakon roka uplate treba do počne sa telefoniranjima poreskim obveznicima zahtevajući od njih da izvrše uplate. Posle ovoga sledi lična predaja prvog upozorenja u pisanoj formi. U slučaju neplaćanja i posle drugog roka uplate (30 maj ili 31 decembar), treba da sledi i drugo upozorenje lično predato. Ova aktivnost se ponavlja u toku cele godine, jer će vremenski rok plaćanja 31. Decembar biti prosleđen u vremenski period januar-juni naredne godine, a rok 30. juni će se proslediti u period juli-decembar.
- 3) Drugo upozoravajuće pismo treba biti poslato kod neplatiša informišući ih za drugu kaznu koja će se primeniti za sve neplaćene račune. Od poreskih neplatiša se očekuje da započnu sa prikupljanjem informacija o imovini poreskih neplatiša, finansijske informacije i informacije o njihovom zaposlenju i sve to da zabeleži u bazi podataka ili u dosijeu PI. Zatim se očekuje da informiše poreske obveznike za pravne aktivnosti koje će se preduzeti u slučaju neplaćanja poreza.
- 4) U slučaju da se ne izvrši nijedna naplata od strane ciljanih poreskih obveznika, opštinski direktor za finansije i ekonomiju mogu izdati poslednju pisanu opomenu o neplaćenom porezu na imovinu naglašavajući nameru obavezne naplate, koja postaje raspoloživa 10 dana posle njenog izdavanja.
- 5) OJPI treba otvoriti lični dosije za svaki poreski obveznik koji ne plati redovno poreze, sa posebnim naglaskom- najveći dužnici (npr. dug preko 500 evra);
- 6) Naplatioci poreza/ službenici za obaveznu naplatu treba da pripreme redovne mesečne izveštaje za rokove uplata.

Sredstva: Najmanje tri službenika Poreza na Imovinu (oni mogu da ne budu zaposleni u Jedinicu za Porez na Imovinu). Redovne mesečne sastanke za analizu zona i nivoa naplate. Redovni nedeljni sastanci da se razmotri napredak i sprovođenje akcionog plana.

Praksa: Bazirajući se na rad tokom neprekidnih analiza, kao što je detaljnije opisano u prethodnom delu ovog izveštaja (nadgledanje učinka), opština Vitina, podrškom projekta LOGOS-sa je realizovan akcioni plan za ubeđenje poreskih obveznika da plate porez na imovinu. Vitina je sprovala akcioni plan za podsticanje plaćanje, tako što je najpre kontaktirala komercijalne obveznika koji ne plate (poslovna i industrijska imanja) dajući prioritet najvećih poreskih obveznika i dužnika. Ishod toga, u poređenju sa 2012 godinom (do novembra 2012), Vitina je do avgusta postigla povećanje od 33,65 % za naplatu poreza na imovinu za tekuću godinu. Takođe, do avgusta, Vitina je uspela da prikupi ukupno 11.48 % više poreza na imovinu nego u 2012 godini (do novembra 2012). Ovo pokazuje da posvećenost da podstaknu poreski obveznici da plate porez na imovinu, ima efekat ako se zasniva na dobro planirani pristup.

Prinudna naplata

Opis: U slučajevima kada je naplata putem sredstava ubeđivanja nije bila moguća, opštine su podstaknute da preuzmu sledeći korak sa ciljem povećanja kredibiliteta pred poreskim obveznicima, povećavajući naplatu i smanjujući nagomilane dugove. Mere za prinudnu naplatu Poreza na Imovinu su propisane u Administrativnim Uputstvom Br. 08/2011 o Naplati Poreza na Nepokretnu Imovinu i Administrativnim Uputstvom Br. 09/2011 za Gubitak Prava na Imovinu.

Cilj: Povećati kredibilitet opštine, povećati nivo redovnih poreskih obveznika i nivo naplate poreza na imovinu, a tako smanjiti povećani problem nagomilanih starih dugova.

Očekivani rezultati: Povećati stopu naplate poreza na imovinu i smanjiti nagomilane stare dugove.

Aktivnosti:

Kao po AU Br. 08/2011 i AU Br. 09/2011, sledeće akcije treba da budu preduzete za prinudnu naplatu, za sledeće kategorije poreskih obveznika:

Komercijalna i Industrijska Imovina:

- 1) Izdati obaveštenje o zapleni ili uspostavljenju prava na hipoteku za imovinu u banci ili drugu treću stranu sa imovinom poreskog obveznika u njegovom posedu; Poslati zahtev za blokiranje bankovnog računa i likvidaciju dugova (ukoliko nije zahtev za odlaganje ili žalba od strane poreskog obveznika napravljena)
- 2) Prekinuti opštinske usluge za imovinu poreskog obveznika; Izdati obaveštenje o zapleni i uspostavljanju prava na hipoteku na imovinu lica koje ima obavezu da plati poreskom obvezniku platu, zakup, ili drugi dug; i
- 3) Konačno, zapleniti i prodati imovinu poreskog obveznika proporcionalno sa definisanom vrednošću poreza, ako je nekoliko imovina ili imovina koja je sačinjena od nekoliko nezavisnih delova. Ako imovina ne može biti podeljena, onda za istu može da se uspostavi samo pravo na zakup.
- 4) Ako posle dve godine od konačnog obaveštenja za naplatu poreza, dug poreskog obveznika još uvek nije plaćen, opština može da dostavi obaveštenje o zapleni i uspostavljanju prava na hipoteku za nepokretnu imovinu svim licima koja imaju interes u imovini.
- 5) Spisak imovine koja podleže zapleni treba da bude objavljen u glavnoj publikaciji na albanskom jeziku sa visokim tiražom na Kosovu i u glavnoj publikaciji na srpskom jeziku. Zatim, ako naplata još uvek nije napravljena u roku od trideset (30) dana od dana kada je obaveštenje o zapleni poslato i kada je spisak imovine koja podleže zapleni objavljen, opština može da proda imovinu ili deo imovine na javnoj aukciji u skladu sa pravilima i procedurama koje treba da se utvrde podzakonskim aktom izdatim od strane Ministarstva Finansija i Ekonomije.

Stambena imovina:

- 1) Izdati obaveštenje o zaplени in uspostavljanju prava na hipoteku za imovinu u banci ili drugu treću stranu sa imovinom poreskog obveznika u njegovom posedu; Poslati zahtev za blokiranje bankovnog računa i likvidaciju dugova (ukoliko nije zahtev za odlaganje ili žalba od strane poreskog obveznika napravljena)
- 2) Prekinuti opštinske usluge za imovinu poreskog obveznika; Izdati obaveštenje o zaplени i uspostavljanju prava na hipoteku na imovinu lica koje ima obavezu da plati poreskom obvezniku platu, zakup, ili drugi dug; i
- 3) Konačno, zapleniti i prodati imovinu poreskog obveznika proporcionalno sa definisanom vrednošću poreza, ako je nekoliko imovina ili imovina koja je sačinjena od nekoliko nezavisnih delova. Ako imovina ne može biti podeljena, onda za istu može da se uspostavi samo pravo na zakup.
- 4) Ako, posle dve godine od konačnog obaveštenja za naplatu poreza, dug poreskog obveznika još uvek nije plaćen, opština može da dostavi obaveštenje o zaplени i uspostavljanju prava na hipoteku za nepokretnu imovinu svim licima koja imaju interes u imovini. Stavljanje pod hipoteku nije dozvoljeno za primarnu stambenu imovinu, međutim, dozvoljeno je za sekundarnu stambenu imovinu.
- 5) Spisak imovine koja podleže zaplени treba da bude objavljen u glavnoj publikaciji na albanskom jeziku sa visokim tiražom na Kosovu i u glavnoj publikaciji na srpskom jeziku. Zatim, ako naplata još uvek nije napravljena u roku od trideset (30) dana od dana kada je obaveštenje o zaplени poslato i kada je spisak imovine koja podleže zaplени objavljen, opština može da proda imovinu ili deo imovine na javnoj aukciji u skladu sa pravilima i procedurama koje treba da se utvrde podzakonskim aktom izdatim od strane Ministarstva Finansija i Ekonomije.

Sredstva: Službenici za naplata poreza na imovinu treba da budu neprekidno angažovani u jednogodišnjem kontaktu sa poreskim obveznicima. Ovo angažovanje treba da bude podstaknuto, nadgledano i sprovedeno od strane Šefa Jedinice za Porez na Imovinu i Opštinskog Direktora Finansija, sa političkom podrškom gradonačelnika. Dalje, sredstva komunikacije (telefonske linije, fiksni i mobilni, kao i sredstva prevoza treba da budu dostupna i rezervisana za jedinicu za porez na imovinu cele godine.

Uslovljavanje registracije vozila i usluga vezanih za imovinu sa naplatom poreza na imovinu

Opis: Pored korišćenja uslovljavanja registracije vozila za naplatu poreza na imovinu, opštinama se preporučuje da koriste dodatne alatke uslovljavanja, u skladu sa Administrativnim Uputstvom Br. 07/11 o Nalozima o Zabranjivanju Pružanja Opštinskih Usluga za Sprovođenje Naplate Poreza na Imovinu.

Cilj: Povećana i blagovremena naplata poreza na imovinu za tekuću godinu i smanjenje nagomilanih starih dugova.

Očekivani rezultati: Povećana naplata poreza na imovinu koja vodi ka višem nivou raspoloživih sopstvenih izvora prihoda za kapitalne investicije i opštinski razvoj.

Aktivnosti:

Poboljšati uslovljavanje registracije vozila zahtevanjem da svi dokazi o sektifikatima naplate izdati od sistema Poreza na Imovinu (koji ostavlja tragove prijavljivanja, stoga smanjujući mogućnost zloupotrebe)

Uvođenje uslovljavanja pružanja usluga vezanih za katastar i urbanizam sa dokazom o naplati poreza na imovinu izdatim putem Sistema Poreza na Imovinu.

Preporučuje se da Opštinski Budžet i Finansijski Direktor treba da osnuju redovan mesečni proces izveštavanja za sve sektifikate naplate za porez na imovinu izdatih od strane opština, koji se automatski mogu izvući iz sistema poreza na imovinu, i proveriti najmanje uzorak ovog protiv bilo kojeg neslaganja između sertifikata koji je izdat i o plaćenom/naplaćenom porezu na imovinu pre datuma izdavanja sertifikata. Spoljašnje nadgledanje slučajeva pružanja sertifikata na osnovu uzoraka se jako podstiče.

Sredstva: Imenovani službenik iz odeljenja za porez na imovinu zadužen da proveri i odštampa dokaz o naplati poreza na imovinu. Kazne za opštinske službenike koji pružaju opštinske usluge građanima koji ne dostave zvanični generisani dokaz sistema naplate poreza na imovinu.

Praksa: Jedan broj partnerskih opština projekta LOGOS, su počele sa sprovođenjem novog kriterijuma, uslovljavanje registracije vozila. U stvari, ove opštine osim uslovljavanja naplate poreza na imovinu za tekuću godinu, za registraciju vozila uslovljavaju i sa uplatom jednog dela akumuliranog duga iz prethodnih godina. Stepene uslovljavanja variraju od 1/4 do 1/2 uplate akumuliranog duga kao uslov za registraciju vozila. Ova uslovljavanja su postavljena inicijativom svojih predsednika opština i osnovane su na opštinskim odlukama

Uslovljavanje Učešća na Tenderima

Opis: Uslovljavanje učešća na opštinskim javnim tenderima naplatom poreza na imovinu je mera predviđena administrativnim uputstvima Ministarstva Finansija, međutim, iako je ovo razmatrano od strane mnogih opština, to nije naizgled strogo sprovedeno.

Cilj: Stimulisanje biznisa, koji proporcionalno generišu najviše prihoda od poreza na imovinu po jedinici, da postanu redovne platiše poreza na imovini.

Očekivani rezultati: Povećati naplatu poreza na imovinu koja će voditi do višeg nivoa raspoloživih sopstvenih izvora prihoda za kapitalne investicije i opštinski razvoj.

Aktivnosti:

Svi javni tenderi treba da, pored zahteva postavljenih u Zakonu o Nabavkama, imaju dodatno i zahtev za ekonomske operatere koji se takmiče da pruže sertifikat o naplati poreza na imovinu od opštine u kojoj su registrovani, zajedno sa svojom drugom tenderskom dokumentacijom.

Opština treba da osigura da se sertifikati izdaju od strane online formulara u sistemu poreza na imovinu.

Komisije za procenu tendera postavljene od strane opštine za određene javne tendere treba da ponovo provere status naplate poreza na imovinu svakog pojedinačnog ponuđača za ekonomske operatere da bi se kvalifikovali za razmatranje ponude.

Sredstva: Direktni kontakt sa drugim opštinama da se verifikuje dokaz o naplati poreza na imovinu, izdatog ekonomskim operaterima sa sedištem u drugim opštinama.

Ugovori Opštinskih Civilnih Službenika

Nekoliko opština je preporučilo da opštinski službenici i civilni službenici koji rade pod budžetom Opštine treba da imaju produžetak svojih ugovora koji je uslovljen njihovim pojedinačnim naplatama poreza na imovinu.

Cilj: Povećati naplatu poreza na imovinu od civilnih službenika, koji čine veliki broj poreskih obveznika, istovremeno pružajući primer građanima da opština neće tolerisati neplatiše.

Očekivani rezultati: Povećati nivo naplate poreza na imovinu.

Aktivnosti:

- 1) Od 31. januara svi Opštinski Javni Službenici treba da deponuju generisani dokaz sistema naplate za porez na imovinu za prethodnu fiskalnu godinu.
- 2) U slučaju neplaćanja, proces prinudne naplate treba da počne sa civilnim službenicima i ovom procesu, protiv njih, treba dati prioritet.

Sredstva: Odluka Direktora Finansija i Gradonačelnika da se nadovežu na ovu proceduru i angažovanje imenovanog službenika za naplatu poreza za izdavanje dokaza o naplati, kao i opštinskih službenika za naplatu poreza na imovinu.

Praksa: Opština Kačanik, polazeći od principa da su opštinski službenici prvi koji trebaju da daju primer građanima, i da redovno plaćaju porez na imovinu, je preduzela nekoliko mera da ohrabri i ubedi opštinske službenike, počevši od službenika OSPI da izmire svoje obaveze prema porezu na imovinu. Opštinski službenici su dostavili dokaz o isplati PI ili su postigli dogovor za reprogramiranje duga sa opštinom pre produženja ugovora o radu. Ovo je uticalo na rast naplate PI, ali i podizanje svesti kod opštinskih službenika, jer na kraju krajeva, naponi za fakturisanje/naplatu PI od opštine ne može pozitivno da se shvati od strane građana, ako opštinski ili ostali službenici koji dobijaju platu od budžeta Republike Kosova, sami ne ispunjavaju svoje obaveze prema porezu na imovinu. Štaviše, opštinski službenici imaju još jedan razlog više da budu redovni u pogledu plaćanja PI, pošto se njihove plate obezbeđuju iz budžeta Republike Kosova.

Podsticaji za Osoblje za Porez na Imovinu

Opis: Nekoliko opština je dalje predložilo mogućnost kompenzacije opštinskih službenika za porez na imovinu koji su povezani na šemu za podsticanje. Ovaj predlog je sada predat Vladi na razmatranje i odgovor od MALS se očekuje.

Cilj: Obezbediti stimulaciju Službenicima za Naplatu Poreza na Imovinu da povećaju nivo naplate.

Očekivani rezultati: Poboljšani naredni proces i angažovanje službenika za naplatu, što vodi do povećanje naplate poreza na imovinu.

Aktivnosti:

Direktor Finansija i Šef Jedinice za Porez na Imovinu treba da razviju sistem nagrade za službenike za naplatu poreza na imovinu, koji nagrađuje viši nivo naplate.

Ovaj proces zahteva odobrenje kako MALS tako i Ministarstva Finansija.

Sredstva: Jasni merljivi pokazatelji treba da budu postavljeni i vreme treba da bude raspoređeno od strane Šefa Jedinice za Porez na Imovinu za nadgledanje, izračunavanje i dodeljivanje bonusa službenicima sa višim učinkom naplate.

Proces budžetiranja

Opis: Opština bi trebala da pokuša i da uradi proces budžetiranja koristan da stvori vezu između naplate poreza na imovinu i projekata javnih ulaganja. Ovo zahteva proaktivni pristup opštine da analizira podatke o naplati poreza na imovinu i praćenje procesa naplate poreza tokom cele godine u izveštaje uprave, dok istovremeno službenici izlaze na teren tako da što bolje identifikuju potrebe i sklonosti građana.

Cilj: Podsticanje građana, vođe zajednica i zajednica koje stvore unutrašnji pritisak u zajednici (naselja i sela) da bi ohrabрили da se plati porez na imovinu, kako bi se kvalifikovali za javne kapitalne investicije i poboljšali uslove za život.

Očekivani rezultati: Rast nivoa naplate poreza na imovinu, uključujući i naplatu poreza tekuće godine i starih dugova.

Aktivnosti:

- 1) Na osnovu liste predloženih projekata za potencijalne investicije, opštine treba da odredi lokaciju projekta.
- 2) Opština treba da izračunava nivo naplate poreza na imovinu od pojedinih naselja (zona, ulica, selo). To treba da se zasniva na naplaćenom iznos poreza na imovinu za proteklu godinu (tj., nema potrebe da se izračunaju isplate za kamatu i kazne iz prethodnih godina). Ovaj proračun treba da se uradi i za prvih šest meseci tekuće godine.
- 3) Opština mora da izračuna prosečni nivo naplate za porez godišnjeg računa za poreza na imovinu, u celoj opštini za dva ista vremenska perioda.
- 4) Opštinsko političko rukovodstvo takođe mora da određuje željeni nivo naplate (preporučuje se minimum 60%).
- 5) Kapitalni investicioni projekti koji se planiraju u zoni, putevi ili sela, gde je naplata iznosa za porez na imovinu je iznad oba praga, tj. iznad opštinskog prosečnog stepena naplate i željenog minimalnog praga, onda treba dati prioritet ovim projektima. Ako je nivo naplate iznad proseka opštine, ali je manji od željenog nivoa, takvim projektima treba dati drugi nivo prioriteta. I na kraju, planirani projekti u oblasti gde naplate poreza na imovinu ispod opštinskog proseka treba dati treći nivo prioriteta.
- 6) Zatim, u javnim raspravama o planiranju budžeta postave se ciljevi naplate, a treba da se predstavi i uslovljavanje investicionih projekata da bi postigli određeni ciljevi naplate, podsticanjem pritiska između stanovnika određenih područja opštine.
- 7) Pošto porez na imovinu je deo sopstvenih prihoda opštine koji se posvećuju javne investicije i za bolje usluge građanima, proces budžetiranja trebalo da se koristi kao sredstvo za podsticanje plaćanje poreza na imovinu. Opštine se ohrabruju da uvedu objektivni system za obeležavanje predloženih projekata za kapitalne investicije u toku ciklusa pripreme budžeta. Ovi kriterijumi mogu biti višestruki, ali jedan od ključnih komponenti treba da bude nivo naplate poreza na imovinu u posebnoj zoni ili selu, tokom prethodne godine i potencijalno i u prvih šest meseci tekuće godine.

8) Promena opštinske politike, gde su opštine i predsednik treba da se javno izjasne da ne očekuju da građani doprinesu na bilo kom nivou troškove projekata kapitalnih investicija. Finansijska godina I cilj stepena naplate poreza na imovinu (uključujući kazne i kamatu, plaćanje duga).

9) Na ovaj način, planirani investicioni kapitalni projekti za područja u kojima naplata poreza na imovinu je veći od proseka u opštini, kao i veća od ciljnog željenog stepena naplate da se javni prioritet tokom budžetskog ciklusa.

Sredstva: Politička odluka od strane predsednika, Komisije za politiku i finansije (KPF) i Skupštine Opštine (SO) za zahtevanje specifičnog nivoa stepena naplate poreza na imovinu kao kriterijum za davanje prioriteta i izbor lokacija za kapitalne investicione projekte.

Zahtevani stepeni naplate treba da se određuju od Skupštine Opštine / ili izvršnih vlasti, a zatim da se primenjuju kriterijume za izbor projekata kapitalnih investicija tokom procesa budžetiranja.

Službenik za Naplatu Jedinice za Porez na Imovinu treba da redovno izveštava stepen naplate poreza na imovinu u zoni, teritoriju, pojedinu ulicu ili selo, da bi se to uzelo u obzir tokom projekata kapitalnih investicija.

Praksa: U toku objavljivanja ovog izveštaja, većina od devet partnerskih opština LOGOS-a su usvojili jedan dokumenat za vođenje za određivanja prioriteta za kapitalne investicione projekte u budžetskom ciklusu, gde stepen naplate poreza na imovinu na određene zone Opštine je jedan od glavnih pokazatelja za uključivanje projekta u budžetu naredne godine.

2.3 Obezbeđivanje resursa za Porez na Imovinu Jedinicu

Obezbediti kadrovske resurse

Opis: Većina opština na Kosovu ima nedovoljan broj osoblja u Jedinici za Porez na Imovinu. Ovo bi trebalo da se sprovodi kao prema Administrativnom Uputstvu br. 10 / 2011 o Organizaciji i Funkcionisanju Opštinske Službe za Porez na Imovinu.

Cilj: Podizanje kapaciteta Opštinske Službe za Porez na Imovinu da bolje i efikasnije upravlja sa najvažnijim izvorom prihoda.

Očekivani rezultati: Pобољшanje registracije imovine, procene, nadgledanja i obavezivanja naplate, dovodivši do povećane generisanje prihoda od poreza na imovinu za opštinu.

Aktivnosti:

1) U velikim opštinama, Jedinica za Porez na Imovinu se pretvarala u Opštinsko Odeljenje sa punim pravima, dok manje opštine pružaju adekvatni nivo osoblja za Jedinice PI, odgovarajuće za obavljanje svih potrebnih dužnosti i odgovornosti za merenje, unos podataka, fakturisanje, distribuciju i naplatu.

2) Opština mora da pogleda sve mogućnosti, uključujući i raspodelu opštinskog osoblja u Jedinicu za Porez na Imovinu, posebno u vreme velikog opterećenja, kao što je u periodu pre i posle vreme uplate, ili tokom registracije novih nekretnina ili provere nekretnina - kako bi se obezbedio proaktivniji pristup.

3) Gradonačelnik i Direktor Odeljenja za Budžet i Finansije treba takođe da obezbede veći nivo opšte političke i ekonomske podrške Jedinici za Porez na Imovinu.

4) Gradonačelnik u srednjoročnom periodu treba da podstakne poštovanje Administrativnog Uputstva MF br. 10 / 2011 o sastavu Kancelarije / Odeljenja za Porez na Imovinu u opštini, gde se preporučuje sledeća struktura:

- Upravnik Službe za Porez na imovinu
- Službenici za naplatu
- Merač / geometar
- Tim za distribuciju
- Operator sistema (unos podataka u sistem)
- Službenici za Porez na Imovinu

Sredstva: Povećanje broja zaposlenih posvećenih Opštinskoj Jedinici za Porez na Imovinu može doći iz okvira Odeljenja za Budžet i Finansije, pošto porez na biznise i neke dažbine i naplate je skinut iz opštinskog nivoa. Prema tome, u većini opština ovo zahteva samo ponovnu raspodelu kadrova, dok u drugima može da se podnese zahtev za dodatno osoblje.

Obuka i podizanje kapaciteta za zaposlene u Jedinicu

Opis: Opštine u većini slučajeva rade sa zastarelom opremom koja uspori proces. Mada, SDC LOGOS i USAID DEMI su obezbedile opremu za registraciju sa GPS osnovom u opštinama, jedinice za porez na imovinu još uvek zahtevaju dodatnu IT opremu za kancelarije (koje u nekim slučajevima može biti unapređen računar, dok u drugim slučajevima može biti štampač za fakture ili pisma da poreske obveznike)

Cilj: Poboljšati kapacitet opštinske Jedinice za Porez na Imovinu da bolje i efikasnije upravlja najvažniji izvor za generisanje prihoda.

Očekivani rezultati: Poboljšanje registracije imovine, procena, praćenje i izvršenje naplate, što dovodi do povećanje generisanje prihoda od poreza na imovinu u opštinu.

Aktivnosti:

Jedinica za Porez na Imovinu će biti opremljen sa:

- 1) sa unapređenim računarima ili laptopovim
- 2) štampač većeg kapaciteta ili oprema za štampanje, za štampanje poreskih računa i direktna distribucija da bude iz Jedinice za Porez na Imovinu.
- 3) obezbedi kompatibilni GPS uređaj za registraciju (broj treba da bude u odnosu na veličinu opštine).
- 4) Sredstva komunikacije treba da se obezbeđuju za ključne službenike Jedinice za Porez na imovinu. Ovo treba da obuhvata i fiksnu telefonsku liniju u kancelariji, da omogućava službenicima da kontaktiraju sa poreskim obveznicima, takođe da se obezbeđuje mobilni telefoni službenicima za naplatu poreza na imovinu.
5.) Veoma je važno za izvršenje pravosnažnih poslova od strane Jedinica za Porez na Imovinu je postojanje službenog automobila za rad na terenu posvećeno Jedinici za Porez na Imovinu, koje opština mora određuju za korišćenje Jedinici za porez na imovinu.

Izvori: Ove mere i radnje traže neka ulaganja na opremu i osnovna sredstva. Obezbeđivanje investicije u IT opreme i opreme za štampanje mogu zahtevati investicije od nekoliko hiljada evra. Opštine takođe se savetuju da dele jednu od svojih automobila za isključivo korišćenje Jedinice za Porez na Imovinu

Obuka i podizanje kapaciteta za zaposlene u Jedinicu za Porez na Imovinu

Përshkrimi: Për shkak të numrit të vogël të stafit në shumicën e komunave dhe tendosja kohore e vënë mbi ta për shkak të kapaciteteve të personelit, ka pasur sferë të kufizuar për ngritjen e kapaciteteve të stafit në aspektin e kërkesave ligjore dhe detyrimet, përdorimin e sistemit tatimor aktual të pronës dhe aftësitë e saj, përdorimi i mjeteve shtese për analizim me bazë në Excel, si dhe përdorimi i procedurave të vjeljes të përcaktuara ligjërisht.

Synimi: Ngritja e kapaciteteve të Njësisë së Tatimit të Pronës për të monitoruar, përcjell dhe zbatuar vjeljen e tatimit në pronë.

Rezultatet e pritura: Rritja e nivelit të vjeljes së tatimit në pronë.

Aktivitetet:

Ngritja e kapaciteteve të trajnimit duhet të sigurohet për stafin e tatimit në pronë në fushat e mëposhtme:

- 1) Të ofrohen Mundësitë nga sistemi i tatimit në pronë mbi raportimin dhe analizat
- 2) Përdorimi i mjeteve Excel të MF/Departamentit i Tatimit në Pronë për të kryer analiza të skenarit
- 3) Kryerja e analizave të ndara me bazë në Excel duke përdorur kërkimin në data bazë (tabelat qendrore) në raportet e gjeneruara nga sistemi i tatimit në pronë (Raporti mbi faturimin dhe vjeljen e tatimit në pronë si dhe raportin e vjeljes së tatimit në pronë), me qëllim të trendëve si në vijim, monitorimi i vjeljes në zona, rrugë, fshatra të ndryshme apo në kategoritë specifike të pronës duke gjeneruar raporte dhe plane veprimi automatike për mbështetjen e përpjekjeve të vjeljes.

Burimet: Duhet të ofrohen trajnime substanciale të rregullta nga departamenti i tatimit në pronë i MF-së mbi mundësitë e sistemit (këto duhet të shërbejnë si trajnime përkujtues/përditësuese) Trajnim mbi mjetin e bazuar në Excel duhet të ofrohet nga MF departamenti i TP-së.

Trajnime mbi përdorimin e burimeve të bazuara në Excel për të shfrytëzuar të dhënat e ofruara nga sistemi, si në aspektin e trajnimeve teorike gjithashtu edhe praktike, të cilat mund të ofrohen nga MF-ja apo ofruesit e trajnimeve në Excel/data bazë.

2.4 Utvrđivanje vrednosti imovine i poreska stopa

Poboljšati utvrđivanje vrednosti imovine da bi se odrazila stvarna tržišna vrednost

Opis: Postoji više načina kako opštine mogu da utiču na to kako se poresko opterećenje distribuira. Procena vrednosti nekretnina je jedna od njih. Kada upoređujete opštine, velike razlike su uočene među opštinama u pogledu postupka procene i dinamike. Procenjivanje tržište nekretnina u većini slučajeva nije se pravilno radilo sa definisanim vrednostima imovine a i ispod realne tržišne vrednosti. Procena nekretnina je predviđeno da bude u skladu sa Zakonom o Nepokretnu Imovinu i Administrativnog uputstva br.04/ 2011 za Utvrđivanje Vrednosti nekretnina i standardi procene.

Cilj: Odrediti vrednost imovine koja odražava realnu tržišnu vrednost imovine za potrebe obračuna poreza na imovinu.

Očekivani rezultati: Poboljšanje i pravo utvrđivanje vrednosti imovine koja dovodi do jednake raspodele poreza na imovinu i viši nivo stope poreza na imovinu. Ostali nalazi mogu uključiti prebacivanje poreskog opterećenja na primer, ili promociju ekonomskog razvoja.

Aktivnosti:

- 1) Osoblje (komisije) za procenu imovine mora da se obezbedi najmanje jednu osnovnu obuku za procenu imovine od strane ovlašćenog programa.
- 2) Pozovi i uključi agenti za nekretnine iz opštine kako bi se razvio novi okvir za procenu imovine koja bi bolje odražavaju pravu tržišnu vrednost.
- 3) Procena procene imovine proces treba da se odvija češće (svake godine, međutim trenutnu praksu kopiranja vrednosti iz prethodne godine treba izbegavati).
- 4) Utvrđuju jedinstvene minimalne i maksimalne vrednosti imovine, kako bi se izbegla razlika između vrednosti imovine na Kosovu.
- 5) da se ne smanji procenjena vrednost na tržištu nekretnina, kako bi se smanjili ukupni poreski teret na imovinu, jer to će samo dovesti do problema u budućnosti.

Sredstva: To će zahtevati angažman vanjskih institucija za organiziranje ovlašćene obuke za procenu imovine i eventualna angažovanje agenta za nekretnine koji rade u datoj opštini (ako postoje) to može zahtevati dodatne plate za angažovane profesionalce u ovom poslu.

Povećanje poreske stope za pojedine kategorije imovine

Opis: Opštinama se preporučuje da preispitaju svoju trenutnu politiku poreskih stopa za komercijalnu i industrijsku imovinu i povećaju proporcionalno poresku stopu za 2013. povećanje minimalne stope, najmanje u odnosu rasta o stambene objekte.

Cilj: U cilju održavanja i obezbeđivanja proporcionalne raspodele tereta poreza na imovinu na različite vrste imovine, ova mera ima za cilj odražavanje povećanja minimalnog uticaja na stopu poreza na imovinu za komercijalne i industrijske imovine, koje u većini slučajeva nisu pogođeni povećanjem minimalne, jer su već bili iznad utvrđenog minimuma.

Očekivani rezultati: Povećanje osnovice poreza na imovinu i očekivani iznos na povećanje naplate poreza na imovinu i prikupi iz komercijalnih i industrijskih imovina.

Aktivnosti:

- 1) Povećanje poreza na imovinu na privrednim imovinama, najmanje na nivou proporcionalnog rasta i rasta stambenih imovina. Tj. ako poreska stopa na stambene imovine je 0,10 % u 2012, a zatim povećana na 0,15% (znači, povećanje od 50%), zatim, ako poreska stopa na komercijalne imovine ranije bila 0,18 % ,povećanje minimum 50 % bi značilo 0.27%
- 2) Stopa rasta industrijske imovine na isti način kao gore napomenuto.

Sredstva: Ovo zahteva političku odluku i odobrenje poreskih stopa od strane Komisije za Politiku i Finansije i saglasnosti Opštinskog propisa o stopama poreza na imovinu od strane Skupštine Opštine.

2.5 Komunikacija i odnosi sa javnošću

Kampanja javnih odnosa za povećanje spremnosti građana da plate

Opis: Gradonačelnik i Opština mora usvojiti koherentan pristup u informativnu kampanju koja predstavlja promene u sistemu poreza na imovinu i potrebu za plaćanje poreza na imovinu.

Cilj: Aktivnosti za podizanje svesti i promociju poreza na imovinu kao porez za dobrobit građana, kao porez koji se vraća kod poreskih obveznika od strane opštine u vidu kapitalnih investicija, poboljšanje uslova života građana.

Očekivani rezultati: Povećanje razumevanja građana, dovodi do smanjenja otpora plaćanja poreza na imovinu, dakle ublažava politički pritisak na gradonačelnika i opštinskih zvaničnika što dovodi do povećane naplate poreza na imovinu.

Aktivnosti:

- 1) Gradonačelnik je obučen na najbolji način da se postigne i komunicira sa poreskim obveznicima, da razume unapred njihove potreba i sklonosti i poveže ciljeve za naplatu porez na imovinu sa ulaganjima u ovim zonama gde se vrši veća naplata poreza.
- 2) Direktno uključivanje i zagovara plaćanja poreza na imovinu preko seoskih vođa i predstavnika zajednica.
- 3) Javno zahtevanje od svih državnih službenika da plaćaju porez na imovinu. Gradonačelnik treba da služi za primer i da dostavi potvrdu njegovog /njenog plaćanja poreza na imovinu za sve neposredno podčinjene, najmanje od direktora opštinskih odeljenja i da se zahteva od njih da plate a onda oni da imaju isti pristup svojim podčinjenima.
- 4) Objavi imena najvećih dužnika u takozvani "zid srama", odnosno u isto vreme podržava trud poreznik , prema predloženoj meri 1. Prema članu 8 AU 08 / 2011, poreznici mogu da otkriju javnosti sve informacije o porezima na imovinu, uključujući i informacije o poreskim obveznicima i njihovom statusu plaćanja, osim lične direktne komunikacije sa poreskom obveznikom.

Sredstva: Nema posebnih finansijskih sredstava za ovu meru. Jedini uslov može biti obuka/ savetodavna usluga pružane za gradonačelnika za odnose sa javnošću i pitanja komunikacije kao i direktno učešće predsednika opštine, direktor finansija i šef jedinice za porez na imovinu u komunikaciji sa građanima, zajednicama i neformalnih lidera zajednice i uticajni pojedinci.

3. Preporuke:

Postojeći pravni okvir u vezi PI daje mogućnost i obavezuje opštine Kosova da sprovode LTPP i AU što se tiče upravljanja i uplate PI. Međutim, ne poštuju se striktno sve zakonske odredbe, a posebno odredbe o prinudnoj naplati. Ipak, i sadašnji pravni okvir ima potrebe da se poboljša i da se otklone neke poteškoće sa kojima se opštine suočavaju. Preporuke za promene su dole navedene u skraćenom obliku.

Izmene i dopune LTPP, potrebne promene koje će direktno uticati na stopu rasta naplate prihoda od poreza na imovinu, kao:

1) Izmeštanje roka za uplatu druge rate poreza na imovinu od 31. decembra do 30. septembra ili najkasnije do 31. oktobra (pravno je osnovana mogućnost predstavljanja i povećanja suficita (ostatak budžeta) na kraju svake fiskalne-budžetne godine, za koji, iako razumno zbog zakonskog nametanja, opština sve više i više pogrešno se shvata od strane poreskih obveznika i građana zaključcima: "da opštine ne znaju kako da upravljaju svojim приходima." Ova procena je paradoks, pošto ostaci sredstava su još prisutni, posebno kada su stavili u odnos sa listom za sprovođenje kapitalnih projekata i opštinskih usluga (trenutno finansijski propisi obavezuju opštine da samo prikupljaju prihode, a ne i njihovo trošenje, tj. stvarajući neiskorišćene fondove na kraju godine).

2) Određivanje roka od 60 dana nakon prijema godišnjih računa (31. mart kao poslednji rok za dostavljanje računa poreskog obveznika), za stimulaciju poreskih obveznika koji bi platiti svoje obaveze, kod kojih će se omogućiti sniženje: 10% za dugova prenetih iz prethodnih godina i 5% od fakturisane naknade za sledeću godinu, to jest, period od 1. aprila do 31. maja,

3) Oslobođanje poreskih obveznika dvostrukih kazni, misli se na 10 % kao dodatna kazna za neplaćanje poreza, nakon roka od 60 dana (ostaje samo: 1 % kamate mesečno + 5% nakon kašnjenja plaćanja) pošto se u praksi primenjuje ova kazna, i proizvela je samo negativne efekte,

4) Podsticanje poreskih službenika Jedinice za porez na imovinu (JPI) sa dodatnim isplatama za pokazivanje visokog učinka:

- u prikupljanju prihoda od poreza na imovinu (godišnji cilj /12 meseci = $\sum * 10\%$), i
- dodavanjem evidentirane imovine kao rezultat istraživanja na terenu tj. registracija novih imovina neregistrovane do sada, koje pripadaju zgradama iz prethodnih godina, najmanje 5 godina (uz primenu kriterijuma: godišnji prihod od imovine je $* 5\% = \sum /$ broj službenika od grupe ankete),

5) Ujedinjenje preduzetih mera od strane opština kroz pravni okvir (usklađivanje sa LTPP ili administrativnih uputstva), bez stvaranja razlike i različitih mere od jedne opštine na drugu od tačke gledišta stvaranja jedinstveno politike partnerstvo između opštine i građana, odnosno poreskih obveznika (sprovođenje oblika uzajamnosti u službama, poštovanje "dvosmerne" saradnje sa poreskim obveznicima kada se radi o pravima i izdavanja dokumentacije za moguće promene u imovini, uverenja, potvrde o završenim obavezama koje su nastale, porez na vozila, za tender, za posebni ugovor za reprogramiranje dugova, produženje ugovora o radu ili za novo zapošljavanje, itd .

6) Jačanje pravedne procene realne vrednosti nekretnina i hipoteka sa adekvatnim mehanizmima (podizanje svesti građana o značaju koji može biti realna procena svoje imovine, bolji podsticaji za realnu vrednosti hipoteke od komercijalnih banaka u slučajevima davanja kredita i sl.

