



PAN CITY  
NEKRETNINE  
Žarka Zrenjanina 33, Pančevo  
Mob. 062/637-303 Office 013/343-330  
[www.pancitynekretnine.com](http://www.pancitynekretnine.com)

## Kupovina stana u braku - posebna imovina kupca ili zajednička svojina supružnika

Kupac koji je u braku **prilikom kupovine nepokretnosti** treba da odluči da li će predmetna nepokretnost biti njegovo isključivo vlasništvo ili će na njoj posedovati pravo zajedničke svojine sa svojim supružnikom. Treća opcija je da se oba supružnika pojave u ulozi kupca, u kom slučaju je reč o susvojini.

Ukoliko kupac, naravno u dogovoru sa svojim supružnikom, odluči da nepokretnost koju stiče bude zajednička imovina, nije neophodno da supružnik potpisuje ugovor o prodaji nepokretnosti. Nadležna služba za katastar nepokretnosti će po službenoj dužnosti izvršiti upis zajedničke svojine u korist oba supružnika. Međutim, ukoliko kupac, opet naravno u dogovoru sa svojim supružnikom, odluči da će na nepokretnosti koju stiče posedovati isključivo pravo svojine, neophodno je da se drugi supružnik sa tim saglasi. Svoju saglasnost supružnik može dati u samom ugovoru o prodaji nepokretnosti, tako što će ga potpisati, ili oba supružnika mogu dati posebnu izjavu da se u konkretnom slučaju ne radi o zajedničkoj, već o posebnoj imovini jednog od supružnika.

Šta podrazumeva zajednička svojine? Zajednička svojina je pravo svojine koje imaju dva ili više lica (zajedničara) na istoj stvari, ali tako da njihovi udeli nisu određeni, pa se shodno tome njima ne može ni raspolagati dok traje režim zajedničke svojine.

Dakle, udeli zajedničara nisu određeni, ali su određivi, zbog čega se zajednička svojina razlikuje od susvojine kod koje su udeli suvlasnika određeni idealno i kojima suvlasnik može raspolagati, dok zajedničari ne mogu samostalno raspolagati predmetom zajedničke svojine. Za preduzimanje svih pravnih radnji koje se odnose na nepokretnost na kojoj supružnici poseduju pravo zajedničke svojine, neophodna je saglasnost oba supružnika.

Kod donošenja odluke da li će biti izvršen upis zajedničke svojine kupci treba da imaju u vidu i poreske obaveze. Neretko kupci odlučuju da budu isključivi vlasnici kako bi im bilo priznato pravo na poresko oslobođenje od poreza na prenos apsolutnih prava kao kupcu prvog stana, ostavljajući na taj način mogućnost dugom supružniku da bude kupac nekog od narednih stanova i tada iskoristi ovu poresku olakšicu. Jer upisom prava zajedničke svojine i supružnik kupca postaje vlasnik nepokretnosti, te se prilikom kupovine stana neće smatrati kupcem prvog stana.

Ukoliko kupac donese odluku da stan koji kupuje neće biti njegova posebna imovina, sledeća odluka je da li će se sa supružnikom upisati kao zajedničar ili kao suvlasnik. Na ovu odluku takođe može da utiče pitanje poreskog tretmana. Ukoliko se supružnici upisuju kao suvlasnici, pretpostavimo sa po 1/2 idealnih delova, čak i ukoliko se oboje smatraju kupcima prvog stana neće biti priznato pravo na poresko oslobođenje svakom od njih za 40 m<sup>2</sup> (koliko se priznaje kupcu prvog stana), dakle ne sabiraju se 40 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup>. Odredbom Zakona o porezu na imovinu propisano je da se kupcu prvog stana koji kupuje svojinski udeo na stanu pravo na poresko oslobođenje priznaje u srazmeri sa svojinskim udelom u odnosu na površinu do 40 m<sup>2</sup>. Dakle, ukoliko supružnici stiču susvojinske udele od po 1/2 biće im priznato pravo na poresko oslobođenje za po 20 m<sup>2</sup>.

Pored pitanja poreskog tretmana i druge okolnosti mogu uticati na odluku za koji oblik svojine će se kupac odlučiti. Jedna od tih okolnosti je i pitanje eventualne podele imovine stečene tokom trajanja braka prilikom razvoda. Ukoliko se stan kupuje uz pomoć stambenog kredita, banke imaju specifične zahteve u pogledu toga ko će biti nosilac kredita a ko **vlasnik nepokretnosti**, te je potrebno proveriti i sa bankom kakvi su njihovi zahtevi.

U ovom tekstu smo pokušali, sa pravnog aspekta, da ukažemo na neke od okolnosti koje kupac treba da ima u vidu prilikom donošenja odluke da li će stan koji kupuje biti njegova posebna imovina ili zajednička imovina njega i supružnika. Pored poreskog tretmana i pravnih pitanja, kupcu ostaje da u obzir uzme i onu lepšu stranu, a koja se tiče njegovog odnosa sa supružnikom i međusobnog poverenja.

*Vama smo na usluzi, ukoliko Vam je potrebna dodatna informacija zakažite sastanak sa Agentom.*

*“Drugo ime za Vaš dom” nije slučajno naš slogan.  
Pan City Nekretnine*