

**ZAKON
O POREZU NA PROMET NEKRETNINA**

(Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona", broj: 06/09, 06/13, 06/18 i 12/20)

-prečišćena neslužbena verzija-

DIO PRVI - OSNOVNE ODREDBE

Član 1

(Predmet)

Ovim zakonom se uređuje sistem poreza koji se plaća na promet nekretnina u Zeničko-dobojskom kantonu (u daljem tekstu: Kanton).

Član 2

(Definicija poreznog obveznika)

Porezni obveznik u smislu ovog Zakona je fizičko i pravno lice.

Član 3

(Definicija prometa nekretnina)

Pod prometom nekretnina, u smislu ovog zakona, podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi prenos vlasništva, osim prenosa vlasništva po osnovu naslijeđa i poklona.

Član 4

(Definicija nekretnine)

(1) Pod nekretninom u smislu ovog zakona smatraju se:

a) zemljište i

b) nepokretni građevinski objekti - građevina u smislu Zakona o građenju ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 1/05 i 2/08).

(2) Izuzetno, sa nekretninom se izjednačava privremena građevina (kiosk i sl.).

Član 5

(Pripadnost prihoda)

Porez na promet nekretnina je prihod budžeta općine na čijem području je ostvaren.

Član 6

(Oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretnina)

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

a) na promet nekretnina između Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine,

kantona, grada, općine i njihovih organa uprave;

b) na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije i na osnovu ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije ili arondacije, te kada se vrši promet nekretnina na osnovu zakona, neovisno od volje poreznog obveznika;

c) kada građanin, bivši vlasnik eksproprisane nekretnine, u roku od jedne godine od dana kada je primio naknadu za eksproprisanu nekretninu, kupi drugu nekretninu, i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprisanu nekretninu;

d) kada se vrši prva prodaja još nenastanjene novosagrađene stambene zgrade ili novosagrađenog stana kao posebnog dijela zgrade, ili novosagrađene poslovne zgrade ili novosagrađenog poslovnog prostora kao posebnog dijela zgrade;

e) kada se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uslovima reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobođanje;

f) kad se stan u državnom vlasništvu prodaje licu koje ima stanarsko pravo na tom stanu, ili članu njegovog porodičnog domaćinstva i licu kojem je dodijeljen stan u skladu sa Zakonom o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 28/05 i 2/08);

g) kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi na općinu, Kanton i drugu ustanovu radi ostvarivanja socijalne sigurnosti, odnosno doživotnog izdržavanja;

h) kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi na vjersku instituciju;

i) prilikom prenosa prava vlasništva na nekretnini u skladu sa propisima kojima se uređuje privatizacija državnog vlasništva;

j) prilikom zamjene nekretnina, osim za razliku prometne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;

k) na promet nekretnina u slučajevima kada:

1) dobitnik ratnog priznanja ili odlikovanja, ratni vojni invalid, demobilizirani branilac-učesnik rata i demobilizirani branilac koji je bio pripadnik Oružanih snaga najmanje šest mjeseci ukoliko je u oružane snage stupio kao maloljetno lice, član porodice šehida, poginulog, umrlog i nestalog branioca i umrlog ratnog vojnog

invalida i svaki član uže porodice poginulog, umrlog ili nestalog dobitnika ratnog priznanja ili odlikovanja, udovica umrlog demobiliziranog branioca-učesnika rata, udovica umrlog demobiliziranog branioca koji je bio pripadnik Oružanih snaga najmanje šest mjeseci ukoliko je u Oružane snage stupio kao maloljetno lice-kupovinom stana, kuće ili zemljišta za gradnju kuće u površini: do 600 m² trajno rješava svoje stambeno pitanje po prvi puta ili u postupku stambenog zbrinjavanja usljed 100% ratne štete na ranijem stambenom objektu,

2) pojmovi i definicije utvrđene u alineji 1) ove tačke, status pripadnika boračke populacije i druga pitanja propisani su odredbama Zakona o pravima branilaca i članova njihovih porodica ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 33/04, 56/05 i 70/07), Zakona o posebnim pravima dobitnika ratnih priznanja i odlikovanja i članova njihovih porodica ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 70/05 i 61/06), Zakona o pravima demobiliziranih branilaca i članova njihovih porodica ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 61/06, 27/08 i 32/08) i Zakona o dopunskim pravima branilaca i članova njihovih porodica ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 6/06 i 9/07);

l) na promet zemljišta površine 0,5 ha i veće ako je prostornim, odnosno urbanističkim planom općine taj prostor utvrđen kao poljoprivredno zemljište, kad je kupac zemljišta fizičko ili pravno lice koje je u skladu sa zakonom registrovano za poljoprivrednu djelatnost;

m) na prenos vlasništva na nepokretnostima kada se unose prilikom osnivanja društva, kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija), te kada se vraćaju istom licu koje je izvršilo ulaganje, pod uvjetom da su takve nekretnine unesene u društvo i upisane u kapital društva i da se kao takve drže u kapitalu društva najmanje tri godine od dana upisa takvog ulaganja u sudski registar.

n) na promet nekretnina između općine i drugih lica ukoliko je obveznik poreza na promet nekretnina općina na čijem području se ta nekretnina nalazi.

o) na promet nekretnina od strane fizičkih osoba radi rješavanja stambenog pitanja, pod slijedećim uslovima, koji moraju biti kumulativno ispunjeni:

1) da osoba ima prebivalište na području Zeničko-dobojskog kantona duže od godinu dana,

2) da je osoba starosne dobi od navršenih 18 godina života, do 35 godina života,

3) da prvi put ostvaruje pravo na oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretnina, isključivo radi rješavanja svoga stambenog pitanja, sticanjem nekretnine na području Zeničko-dobojskog kantona, u skladu sa odredbama člana 3. ovog zakona, i to stan do 80 m² ili kuću tlocrtne površine do 80 m² ili zemljište za gradnju kuće do 600 m²,

4) da ta osoba nema u vlasništvu nekretninu upisanu 1/1 (stan, kuću ili zemljište za gradnju), stečenu po bilo kojem drugom osnovu,

5) ukoliko se radi o bračnim partnerima, da jedan bračni partner koji se pojavljuje kao ugovorna strana na ugovoru o prometu nekretnine mora ispunjavati sve navedene starosne, imovinske i druge uslove za oslobađanje od plaćanja poreza, i

6) da ni drugi bračni partner nema u vlasništvu nekretninu upisanu 1/1 (stan, kuću ili zemljište za gradnju), stečenu po bilo kome osnovu.

DIO DRUGI - ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE POREZA

Član 7

(Obveznik poreza)

(1) Obveznik poreza na promet nekretnina je prodavalac nekretnine.

(2) Pri zamjeni nekretnina porezni obveznik je učesnik u zamjeni koji daje u zamjenu nekretninu veće vrijednosti.

(3) Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nekretnini, porezni obveznik je svaki suvlasnik posebno.

(4) Obveznik poreza na promet nekretnina kod prodaje nekretnine u likvidacionom, stečajnom i izvršnom postupku je kupac nekretnine ili lice kome je nekretnina dosuđena rješenjem suda.

(5) Ugovorne strane mogu se drugačije dogovoriti o obvezniku poreza iz stava (1), (2), (3) i (4) ovog člana.

Član 8

(Obveznik poreza po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju)

(1) Ako se pravo vlasništva na nekretnini prenosi ugovorom o doživotnom izdržavanju, porezni obveznik je primalac nekretnine, odnosno njegovi nasljednici.

(2) Ako je primalac nekretnine iz stava (1) ovog člana u odnosu prema davaocu nekretnine nasljednik prvog nasljednog reda, ne plaća porez na promet nekretnina.

Član 9
(Porezna osnovica)

- (1) Osnovica poreza na promet nekretnine je prometna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obaveze.
- (2) Prilikom zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.
- (3) Ako suvlasnici prenose idealni dio vlasništva na nekretnini, porezna osnovica se utvrđuje posebno za svakog suvlasnika, prema prometnoj vrijednosti njegovog dijela nekretnine.
- (4) Kod prodaje nekretnine u likvidacionom, stečajnom i izvršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.

Član 10
(Prometna vrijednost nekretnine)

- (1) Pod prometnom vrijednošću nekretnine podrazumjeva se cijena nekretnine, koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obaveze.
- (2) Prometnu vrijednost nekretnine procjenjuje stručna komisija (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje općinskog vijeće, a koju čine predsjednik i dva člana.
- (3) U Komisiju mogu biti imenovane osobe koje imaju VII stepen stručne spreme iz oblasti građevinarstva, arhitekture, geodezije, poljoprivrede, prava i ekonomije i najmanje pet godina radnog iskustva u struci i spremi.
- (4) Komisija se imenuje na period od 2 (dvije) godine.
- (5) Načelnik općine Pravilnikom propisuje način rada Komisije, odnosno propisuje kriterije na osnovu kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nekretnine - procjena vrijednosti nekretnine.
- (6) Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji u visini koju utvrđuje općinsko vijeće.
- (7) Vlasnik, odnosno korisnik nekretnine dužan je Komisiji dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine.

Član 11
(Porezna stopa)

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

Član 12
(Nastanak porezne obaveze)

- (1) Porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nekretnine.
- (2) Ako se prenos prava vlasništva vrši na građevinskim objektima koji su u izgradnji porezna obaveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.
- (3) Ako se prenos prava vlasništva na nekretnini obavlja na osnovu odluke organa uprave ili suda, porezna obaveza nastaje u trenutku pravosnažnosti te odluke.

Član 13
(Promjena upisa vlasništva)

Sudovi i organi uprave dužni su Poreznoj upravi - Kantonalnom uredu - nadležnoj ispostavi dostaviti svoje odluke, na osnovu kojih se vrši promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.

Član 14
(Nastanak porezne obaveze kod ugovora o doživotnom izdržavanju)

- (1) Ako se na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o doživotnom izdržavanju.
- (2) Ako se, na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku smrti primaoca izdržavanja.

Član 15
(Razrez poreza)

- (1) Porezna uprava dužna je u roku od 3 (tri) dana od prijema porezne prijave za razrez poreza na promet nekretnina istu dostaviti Komisiji.
- (2) Komisija je dužna u roku od 8 (osam) dana od dana prijema prijave izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine i zapisnik o izvršenoj procjeni dostaviti poreznom obvezniku.

(3) Na zapisnik Komisije porezni obveznik ima pravo prigovora u roku od 5 (pet) dana od dana prijema.

(4) Po razmotrenom prigovoru Komisija u roku od 3 (tri) dana po isteku roka za podnošenje prigovora dostavlja zapisnik nadležnoj ispostavi porezne uprave, sa stavom o prigovoru.

(5) Razrez poreza na promet nekretnina vrši Porezna uprava - Kantonalni ured - nadležna ispostava u općini gdje se nekretnina nalazi.

Član 16

(Prijava nastanka obaveze)

(1) Porezni obveznik je dužan u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze Poreznoj upravi-Kantonalni ured-nadležna ispostava prijaviti nastanak porezne obaveze.

(2) Uz prijavu o nastanku porezne obaveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se promet nekretnina vrši drugim pravnim poslom, odlukom organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu, odnosno odluku organa uprave ili suda.

(3) Oblik i sadržaj porezne prijave iz stava (2) ovog člana propisat će ministar Ministarstva finansija Zeničko-dobojskog kantona, Pravilnikom o obliku i sadržaju porezne prijave, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 17

(Rok izvršenja razreza poreza)

Nadležna ispostava porezne uprave dužna je u roku od od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obaveze, izvršiti razrez poreza na promet nekretnina i dostaviti rješenje o razrezu poreza poreznom obvezniku i licu koje solidarno jamči za naplatu poreza.

Član 18

(Razrez poreza zbog nepravovremene prijave porezne obaveze)

Ako obveznik poreza nastanak porezne obaveze ne prijavi blagovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obaveza nastala na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja porezne obaveze i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obaveze.

Član 19

(Rok plaćanja poreza)

Porezni obveznik je dužan u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina platiti razrezani iznos poreza.

Član 20

(Zatezna kamata)

(1) Porezni obveznik koji poreznu obavezu ne plati blagovremeno platit će zateznu kamatu za svaki dan zakašnjenja na osnovicu koju čini utvrđeni dio poreza.

(2) Visinu zatezne kamate utvrđuje Vlada Kantona.

Član 21

(Mjesto plaćanja poreza)

(1) Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, na propisani uplatni račun.

(2) Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se izvršiti uknjižba vlasništva na nekretnini.

Član 22

(Definicija supsidijarnog dužnika)

Supsidijarni dužnik poreza na promet nekretnina je kupac, odnosno strana koja ugovorom nije određena kao obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina.

Član 23

(Prisilna naplata)

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, naplata će se izvršiti prisilno prema uslovima propisanim Zakonom o Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 33/02 i 28/04, u daljem tekstu: Zakon o poreznoj upravi).

Član 24

(Povrat poreza koji porezni obveznik nije dužan platiti)

Porezni obveznik koji je platio porez na promet nekretnina, a koji nije bio dužan da ga plati, ima pravo na povrat plaćenog poreza, plaćene kamate i troškova prisilne naplate prema uslovima propisanim Zakonom o Poreznoj upravi.

Član 25

(Povrat poreza usljed raskidanja ugovora voljom stranaka prije prenosa vlasništva)

Ako ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini bude raskinut voljom stranaka prije prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako ugovor bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza.

Član 26

(Povrat poreza usljed neispunjenja ugovora zbog smetnje ili djelimičnog izvršenja)

Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelimično porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnine.

Član 27

(Organi nadležni za prijem zahtjeva i povrat poreza)

(1) Porezni obveznik zahtjev za povrat plaćenog poreza na promet nekretnina podnosi nadležnoj ispostavi porezne uprave, uz koji prilaže i dokaz o plaćenom porezu.

(2) Pravo na povrat poreza, plaćene kamate i troškove prinudne naplate utvrđuje Ministarstvo finansija rješenjem, a na osnovu rješenja nadležnih ispostava Porezne uprave-Kantonalnog ureda.

(3) Povrat poreza vrši se u skladu sa Pravilnikom o procedurama za povrat više ili pogrešno uplaćenih javnih prihoda sa Jedinственог računa trezora Zeničko-dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 6/05) u roku od 20 radnih dana nakon prijema zahtjeva.

Član 28

(Pravo na kamatu usljed neblagovremenog povrata poreza)

Ukoliko poreznom obvezniku nije vraćen porez za koji je ostvario pravo na povrat u roku iz člana 27. ovog zakona, na iznos poreza koji nije bio dužan platiti, a koji nije vraćen u propisanom roku porezni obveznik ima pravo na zateznu kamatu iz člana 20. ovog zakona.

DIO TREĆI - ŽALBENI POSTUPAK I ZASTARA

Član 29

(Žalbeni postupak)

(1) Protiv rješenja porezne uprave o razrezu poreza može se izjaviti žalba u roku od 8 radnih dana od dana prijema rješenja.

(2) Žalba se podnosi Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine - Kantonalnom poreznom uredu Zenica putem porezne ispostave koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

(3) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja o razrezu poreza.

Član 30

(Rokovi zastare)

(1) Na pitanja vezana za zastarjelost razreza, prinudne naplate poreza i kamata, povrata pogrešno ili više plaćenog poreza, plaćene kamate, troškova prinudne naplate, primjenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona o Poreznoj upravi.

(2) Prekršajni postupak ne može se pokrenuti niti voditi kada prođu tri godine od dana kada je prekršaj izvršen.

(3) Bez obzira na prekid zastarjelosti prekršajni postupak se ne može pokrenuti niti voditi kada protekne dva puta onoliko vremena koliko je predviđeno u stavu (2) ovog člana.

Član 31

(Prekid zastare)

(1) Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina, prava na naplatu kamate i troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom nadležnog organa za ubiranje poreza, a koju je preduzelo u cilju razreza i naplate poreza.

(2) Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza, kamate i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika koju je preduzeo kod nadležnog organa za ubiranje poreza.

(3) Poslije svakog prekida zastare počinje teći novi rok zastare.

(4) Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka pet godina od dana kada je prvi put počela teći.

DIO ČETVRTI - KAZNENE ODREDBE

Član 32

(Kaznene odredbe za fizičko lice)

Novčanom kaznom od 20,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik fizičko lice ako:

- a) ovlaštenom licu ne dozvoli pristup na zemljište ili objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (član 10.),
- b) u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obaveze (član 16.),
- c) razrezani porez ne plati u propisanom roku (član 19.).

Član 33

(Kaznene odredbe za pravno lice)

(1) Novčanom kaznom u visini od 500,00 KM do 15.000,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik pravno lice ako:

- a) ne dozvoli pristup ovlaštenom licu na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnine (član 10.),
- b) u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obaveze (član 16.),
- c) razrezani porez ne plati u propisanom roku (član 19.).

(2) Novčanom kaznom za prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana kaznit će se odgovorno lice u pravnom licu u visini od 50,00 KM do 3.000,00 KM.

Član 34

(Organi nadležni za podnošenje prijave za prekršajni postupak)

(1) Prekršajni nalog ili zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka (u daljem tekstu: Zahtjev) zbog povreda odredbi člana 10. stav (7) ovog zakona podnosi Komisija iz člana 10. stav (2) ovog zakona, a za povredu odredbi člana 16. i člana 19. ovog zakona ispostava Porezne uprave nadležna za razrez poreza na promet nekretnina.

(2) Zahtjev iz stava (1) ovog člana podnosi se nadležnom Općinskom sudu-Odjeljenju za prekršaje.

DIO PETI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 35

(Rok za donošenje pravilnika)

Načelnik općine će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti Pravilnik o načinu rada Komisije i kriterijima na osnovu kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nekretnine - procjena vrijednosti nekretnine iz člana 10. stav (5) ovog zakona.

Član 36

(Primjena Zakona o porezu na promet nekretnina)

U postupcima pokrenutim kod nadležnog poreznog organa, prije stupanja na snagu ovog zakona, primjenjivat će se odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina - Prečišćeni tekst ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 13/08).

Član 37

(Prestanak važenja Zakona)

Danom početka primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na promet nekretnina - Prečišćeni tekst ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:13/08).

Član 38

(Stupanje na snagu Zakona)

Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Zeničko-dobojskog kantona".