

**ZAKON
O POREZU NA PROMET NEKRETNINA
HERCEGOVAČKO-NERETVANSKOG
KANTONA**

("Službene novine HNK", broj. 8/00, 5/04,
11/08, 5/12, 7/12 i 9/15)

-neslužbena prečišćena verzija-

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom reguliše se oblast oporezivanja prometa nekretnina na teritoriji Hercegovačko-neretvanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton).

Član 2.

Na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretnina.

Član 3.

Porez na promet nekretnina prihod je jedinice lokalne samouprave na čijem teritoriju se nekretnina nalazi, u skladu sa odredbama ovog Zakona.

Član 4.

Pod prometom nekretnina, u smislu ovoga zakona, podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi način sticanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih lica.

Pod prometom nekretnina smatra se i sticanje nekretnina bez naknade, na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, zamjena nekretnina, dosjelost (održaj), te svi drugi oblici prometa nekretnina uz naknadu i bez naknade, kojima se mijenja vlasništvo na nekretninama.

Član 5.

Nekretnine u smislu ovoga zakona su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.

Član 6.

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

1. Na promet nekretnina između općina, kantona, Federacije, državnih organa i Crvenog križa -

Crvenog polumjeseca i međunarodnih humanitarnih organizacija registrovanih u zemlji i uz saglasnost Vlade HNK-a za rad na području Kantona.

2. Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije te kada se promet nekretnina obavlja na osnovu zakona neovisno od volje poreznog obveznika.

3. Kada se nekretnina prenosi na strano konzularno predstavništvo ili diplomatsko predstavništvo, pod uslovom reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobođanje.

4. Kada članovi staračkog poljoprivrednog domaćinstva poklanjaju svoje zemljište i druge nekretnine jedinicama lokalne samouprave, Kantonu, Federaciji BiH odnosno BiH.

5. Kada nosilac stanarskog prava ili članovi njegovog domaćinstva otkupljuju stan u društvenoj svojini prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

6. Pri zamjeni nekretnina, osim na razliku vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

7. Kada se prenosi vlasništvo na nekretninama u skladu sa propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

8. U postupku restitucije vlasništva.

9. Kada se pravo svojine na nekretnini prenosi na nasljednike prvog nasljednog reda, odnosno na drugog, ukoliko vlasnik nekretnina nadživi svoj prvi nasljedni red.

10. Kada se pravo svojine na nekretninu prenosi na primaoca doživotnog izdržavanja prema Ugovoru o doživotnom izdržavanju.

11. Kada se nekretnine unose u privredno društvo kao osnivački ulog ili povećanje osnovnog kapitala u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

12. Kada se nekretnine stiču u postupku pripajanja i spajanja privrednih društava u smislu Zakona o privrednim društvima, te u postupku razdvajanja društva u više društava.

II. POREZNI OBVEZNIK

Član 7.

Obveznik poreza na promet nekretnina je sticatelj nekretnine.

Obveznik poreza na promet nekretnina, pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i

to za vrijednost nekretnine koju stiće, u skladu sa članom 6. tačka 6. ovog zakona.

Ako se stiće idealni dio vlasništva na nekretnini, obveznik poreza na promet nekretnine je svaki sticatelj posebno.

Član 8.

Obveznik poreza na promet nekretnina kod nasljeđivanja je nasljednik.

Ako se nasljednik u toku ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku, ne plaća se porez po ovome zakonu za odricanje odnosno ustupanje nasljedstva.

Obveznik poreza na promet nekretnina pri poklanjanju ili drugom načinu sticanja nekretnina bez naknade je poklonoprimac ili drugo lice koje je steklo nekretninu bez naknade.

Ako se pravo vlasništva na nekretninu stiće na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je sticatelj nekretnine.

III. POREZNA OSNOVICA

Član 9.

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obaveze.

Ako suvlasnici stiču idealne dijelove vlasništva na nekretnini, porezna osnovica se utvrđuje posebno za svakog suvlasnika prema prometnoj vrijednosti njegovog dijela nekretnine.

Pri zamjeni nekretnina porezna osnovica utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni, i to prema prometnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik daje u zamjenu radi utvrđivanja razlike vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

Ako su oba sudionika sa prostora jedne općine oporezuje se samo utvrđena razlika vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

Član 10.

Pod prometnom vrijednošću podrazumjeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obaveze.

Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje Komisija koju imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili tijelo koje one ovlaste, a sačinjavaju je četiri člana:

- stručno lice građevinske struke
- stručno lice geodetske struke

- stručno lice pravne struke
- stručno lice ekonomske struke.

Članovi Komisije moraju imati najmanje tri godine rada u struci i položen stručni ispit za rad u tijelima državne uprave.

Za svakog člana imenuje se zamjenik iste struke i ostalih uslova koji su propisani za članove Komisije.

Komisija može, u slučaju potrebe, angažovati i druga stručna lica.

Komisija se imenuje za period od četiri godine, a mandat Komisije se može produžiti za još jedno razdoblje od četiri godine.

Predsjedavajući Komisije ili njegov zamjenik mora biti djelatnik ispostave Porezne uprave kod koje se vrši razrez poreza na promet nekretnina. Komisija, jednom godišnje, a može po potrebi i češće pismeno izvještava predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave o svome radu.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, koje imenuje Komisiju iz stava 2. ovog člana, donosi odluku o visini naknade za rad Komisije, koju su dužni nadoknaditi porezni obveznici prilikom podnošenja prijave za razrez poreza na promet nekretnina.

Član 11.

Vlasnik odnosno korisnik ili uživatelj nekretnine dužan je službenim osobama dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine.

IV. POREZNE STOPE I PRIPADNOST PRIHODA

Član 12.

Ukupna stopa poreza na promet nekretnina na teritoriji Kantona ne može biti veća od 5%.

Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave će svojim propisima utvrditi stope poreza na promet nekretnina.

Naplaćeni porez od prometa nekretnina na teritoriju HNK pripada:

- 100% jedinici lokalne samouprave.

V. NASTANAK POREZNE OBAVEZE

Član 13.

Porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiće nekretnina.

Pri prodaji budućih građevinskih objekata porezna obaveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.

Ako se prenos nekretnine obavlja na osnovu odluke organa uprave ili suda, porezna obaveza nastaje u trenutku pravosnažnosti te odluke.

Član 14.

Sudovi i organi uprave dužni su nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostavljati svoje odluke, kojima se obavlja promena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama u smislu člana 2. ovog zakona, u roku od 15 dana nakon njihove pravosnažnosti.

Svi ugovori kojima se vrši promet nekretnina moraju se prije prijavljivanja za razrez poreza na promet nekretnina ovjeriti kod nadležnog tijela.

Član 15.

Ako se na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smiti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora o doživotnom izdržavanju.

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.

VI. RAZREZ POREZA

Član 16.

Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijaviti nastanak porezne obaveze.

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

Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obaveze propisuje ministar finansija HNK uz saglasnost zamjenika ministra finansija.

Član 17.

Ako porezni obveznik nastanak porezne obaveze ne prijavi pravovremeno, obaviće 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, odnosno otkrivanja porezne obaveze.

Član 18.

Prijavu o nastanku porezne obaveze porezni obveznik podnosi ispostavi Porezne uprave u jedinici lokalne samouprave gdje se nalazi nekretnina.

Ispostava Porezne uprave je dužna vratiti poreznom obvezniku ovjerenu i datiranu kopiju prijave kao dokaz o nastanku porezne obaveze poreza na promet nekretnina.

Član 19.

Ispostava Porezne uprave dužna je u roku 30 dana od dana prijema prijave o nastanku porezne obaveze razrezati porez i poreznom obvezniku izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

VII. NAPLATA POREZA

Član 20.

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina. U opravdanim slučajevima nadležna ispostava Porezne uprave može poreznom obvezniku odobriti odgodu za plaćanje dospjelog poreza ili odobriti plaćanje poreza u više obroka.

Ako se porezni obveznik ne pridržava rješenja o odobrenju obročne otplate poreza, ispostava Porezne uprave može staviti izvan snage rješenje o odobrenju obročne otplate poreza i poduzeti mjere da se zaostali dug naplati odjednom.

Na iznos poreza koji nije uplaćen u propisanom roku ili prema rješenju o odgodu plaćanja poreza ili obročnoj otplati poreza plaćaju se kamate u visini od 0,2% dnevno za svaki dan zakašnjenja. Smatra se da porez nije uplaćen u propisanom roku i kad nije uplaćen na propisani uplatni račun. Obveznicima poreza kojima je odobren poček ili obročna otplata poreza, zaračunava se kamata po stopi od 0,1% dnevno.

Prihod ostvaren od naplaćenih kamata po ovom osnovu, raspodjeljuje se u skladu s pripadnosti poreza na promet nekretnina Kantonu i jedinicama lokalne samouprave.

Član 21.

Porez na promet nekretnina koji je prihod jedinice lokalne samouprave, plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Član 22.

Prodavac nekretnine garantuje solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca, ako je ugovorom preuzeo obavezu plaćanja toga poreza.

Član 23.

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, naplata će se obaviti prisilno.

Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavljaju se po propisima koji važe za prisinu naplatu poreza i drugih društvenih obaveza pravnih i fizičkih lica.

Član 24.

Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se upisati prenos vlasništva na nekretnini u zemljišnim knjigama.

VIII. POVRAT POREZA

Član 25.

Osoba od koje su naplaćeni porezi na promet nekretnina, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, ako je nije bila dužna platiti, ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.

Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stava 1. ovog člana vratiće se osobi od koje su naplaćeni, na njen zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva. Na plaćene odnosno više plaćene iznose obračunavaju se kamate u visini zatezne kamate propisane Odlukom o visini zatezne kamate.

Član 26.

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

Ugovorne strane koje su sačinile ugovor o prenosu prava vlasništva na nekretnine, dužne su izjaviti svoju volju o raskidanju ugovora na sudu nadležnom za promet nekretnina, o čemu će se sačiniti zapisnik koji će ugovorne strane obostrano potpisati, a službena osoba pravosudnog tijela će zapisnik ovjeriti i potpisati, uz napomenu da promet nekretnine nije obavljen jer nije upisan u zemljišnim knjigama.

Član 27.

Ako se ugovor o prenosu 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.

IX. ŽALBA

Član 28.

Protiv rješenja ispostave Porezne uprave donesenog na osnovu odredaba ovoga zakona, može se izjaviti žalba nadležnom drugostepenom organu uprave, u roku 15 dana od dana dostave prvostepenog rješenja.

Član 29.

Ispostava Porezne uprave koja je donijela prvostepeno rješenje, dužna je žalbu sa svim spisima premeti dostaviti nadležnom drugostepenom organu uprave ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku.

Član 30.

Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza. Ako ispostava Porezne uprave posebnim rješenjem odgodi naplatu razrezanog poreza, dužna je o tome izvijestiti organ koji rješava žalbu.

X. OBNOVA POSTUPKA

Član 31.

Ispostava Porezne uprave koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine od njegove pravosnažnosti u skladu sa Zakonom o upravnom postupku.

Član 32.

Odredba člana 249. Zakona o upravnom postupku ne primjenjuje se pri obnovi postupka razreza poreza na promet nekretnina

XI. ZASTARA

Član 33.

Pravo na razrez poreza na promet nekretnina, te pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba ovoga zakona, zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je prijavljen nastanak porezne obaveze, odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba ovoga zakona.

Porezni obveznik poreza na promet nekretnina, dužan je predložiti pismeni dokaz da je uredno prijavio nastanak porezne obaveze.

Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina i pravo na naplatu kamata, novčanih kazni zbog povrede odredaba ovoga zakona i troškova prisilne naplate zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti naplatu.

Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više naplaćenih iznosa na ime poreza, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate, zastarijeva za pet godina po isteku godine u kojoj je mogao tražiti povrat.

Član 34.

Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina odnosno prava na naplatu kamata, novčanih kazni troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom ispostave Porezne uprave koju je poduzela u cilju razreza i naplate poreza i koja je stavljena do znanja poreznom obvezniku.

Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika, odnosno kažnjene osobe, koju je poduzela kod ispostave Porezne uprave.

Poslije svakog prekida zastare počinje teći novi rok zastare.

Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka 10 godina od dana kada je prvi put počela teći.

XII. KAZNENE ODREDBE

Član 35.

Novčanom kaznom od 500 do 5.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno ili fizičko lice ako službenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (član 11. ovog zakona).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kaznit će se novčanom kaznom od 250 do 1.000 KM i odgovorna osoba u pravnom licu.

Član 36.

Postupak za izricanje kazni o prekršajima, zbog povrede odredaba ovog zakona, pokreće i donosi rješenje o prekršaju ispostava Porezne uprave. O žalbi protiv prvostepenog rješenja iz stava 1. ovoga člana rješava nadležni drugostepeni organ uprave.

Član 37.

U slučaju prekršajnog postupka primjenjuju se opći propisi o prekršajima, ako ovim zakonom nije određeno drugačije.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 38.

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina i priznavanja oslobođanja i olakšica od plaćanja poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna prijava odnosno zahtjev za priznavanje oslobođanja i olakšica podnesen ispostavi Porezne uprave do dana stupanja na snagu ovog zakona, primjenjivat će se propisi koji su bili na snazi u trenutku podnošenja porezne prijave, odnosno u trenutku podnošenja zahtjeva za priznavanje oslobođanja i olakšica od plaćanja poreza na promet nekretnina.

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna obaveza nastala do stupanja na snagu ovoga zakona, a prijavljena je pravovremeno nadležnoj poreznoj upravi nakon stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivat će se propisi koji su bili na snazi u trenutku nastanka porezne obaveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina za promet stambenih zgrada i stanova, u kojima je porezna obaveza nastala do stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivat će se propisi o porezu na promet nekretnina koji su važili u trenutku nastanka porezne obaveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

Ako su stranke raskinule ugovor o prenosu vlasništva na nekretnini koji je prijavljen radi razreza poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovog zakona te ponovo prijavile promet tih nekretnina nakon stupanja na snagu ovog zakona, porez na promet nekretnina razrezat će se po propisima koji su bili na snazi u trenutku prijavljivanja raskinutog ugovora, a za iste nekretnine.

Član 39.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaju važiti svi propisi o porezu na promet nekretnina koji su se primjenjivali na teritoriji HNK-a.

U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, predstavnička tijela lokalne samouprave ili tijela koje one ovlaste, donijet će propise potrebne za provedbu ovog zakona.

Ministar finansija HNK-a uz saglasnost zamjenika ministra finansija Kantona propisat će oblik prijave za razrez poreza na promet nekretnina.

Član 40.

Ova zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Hercegovačko-neretvanskog kantona“.