ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA I PRAVA ("Nar. novine Županije Posavske", br. 11/2009, 5/2019 i 8/2024)

ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA I PRAVA

("Nar. novine Županije Posavske", br. 11/2009, 5/2019 i 8/2024)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1

Ovim Zakonom uređuje se materija oporezivanja prometa nekretnina i prava na području Županije Posavske (u daljem tekstu: Županija).

Članak 2

Na promet nekretnina i prava utvrđenih ovim Zakonom, plaća se porez na promet nekretnina i prava.

Članak 3

Prihodi od poreza na promet nekretnina i prava raspodjeljuje se 50% Županiji i 50% općini odnosno gradu na području koje je ostvaren.

Članak 4

Pod prometom nekretnina i prava, u smislu ovog Zakona, podrazumijeva se prijenos uz naknadu: prava vlasništva na nekretninom odnosno prava na patente (licence), prava plodouživanja, prava stvarne služnosti, prava na rentu, prava na modele i žigove, autorskih prava i prava na korištenje nekretnina.

Pod prometom nekretnina i prava iz prethodnog stavka smatra se i zamjena i drugi način stjecanja nekretnina i prava uz naknadu.

Članak 5

Nekretnine u smislu ovog Zakona su: zemljište, građevinski objekti namijenjeni trajnoj upotrebi, koji se ne mogu premještati bez oštećenja njihove suštine i posebni dijelovi zgrada (stanovi i poslovne prostorije), te pripatci ovih stvari dok, po zakonu ili po volji vlasnika, služe iskorištavanju glavne stvari (nekretnine po namjeni).

Prava u smislu ovog Zakona su prava kojima se štite pronalasci i znaci razlikovanja - patent, model i uzorak, robni i uslužni žig kao i autorska prava koja imaju autori književnih i umjetničkih djela glede svojih tvorevina (autorska djela).

Članak 6

Porez na promet nekretnina i prava ne plaća se:

1. na promet nekretnina u međusobnim odnosima između općina, grada, Županije, Federacije Bosne i Hercegovine, Bosne i Hercegovine i humanitarnih organizacija;

2. na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nekretnina vrši na temelju zakona, nezavisno od volje poreznog obveznika;

3. na promet nekretnina kada osoba, kojoj je eksproprirana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primila naknadu za eksproprirani nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprirani nekretninu;

4. kada se nekretnina prenosi na inozemno konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta;

5. kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva otkupljuju stan u državnom vlasništvu;

6. prilikom zamjene nekretnina, osim na razliku prometne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;

7. kada se pravo vlasništva na nekretnini ili pravu prenosi na davatelja doživotnog izdržavanja koji se u odnosu na primatelja izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu;

8. kada se stječe pravo vlasništva na nekretninama sukladno propisima o privatizaciji;

9. kada se prijenos vlasništva na nekretnini obavlja na davatelja lizinga, po osnovu ugovora o financijskom lizingu nekretnine, kao i prilikom povrata vlasništva na nekretnini u korist korisnika lizinga, po isteku ugovora o financijskom lizingu;

10. kada se prilikom osnutka gospodarskog društva nekretnina unosi kao osnivački ulog;

11. kada se nekretnina unosi naknadno u gospodarsko društvo u postupku dokapitalizacije;

12. kada se u postupku spajanja dva ili više gospodarska društava u jedno ili diobe gospodarskog društva na dva ili više nova gospodarskih društava vrši prijenos nekretnina u okviru raspoložive imovine gospodarskog društva;

13. u slučaju kupovine stana, kuće ili građevinskog zemljišta radi rješavanja stambenog pitanja prvi put, ako je kupac fizička osoba koja:

- u vlasništvu nema stan, kuću ili građevinsko zemljište,

- je mlađa od 40 godina,

- ima prebivalište na području Županije neprekidno 3 godine prije kupovine navedenih nekretnina;

14. na prijenos prava vlasništva na novosagrađenom stanu ako je prvi kupac fizička osoba a prodavatelj pravna osoba registrirana za obavljanje građevinske djelatnosti;

15. na promet poljoprivrednog zemljišta u skladu s prostornim odnosno urbanističkim planom općine, kada je kupac fizička ili pravna osoba koja je registrirana za obavljanje poljoprivredne djelatnosti i upisana u Registar poljoprivrednih gazdinstava na području Županije Posavske.

Dokapitalizacijom u smislu odredaba ovog Zakona smatra se unos nove nekretnina u imovinu društva.

Ukoliko se nekretnina iz točke 13. stavka 1. ovog članka otuđi u roku od 5 godina od dana kupovine ili ako porezna uprava naknadno

utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobađanje, kupac je dužan platiti porez iz članka 12. ovog Zakona.

II. POREZNI OBVEZNIK

Članak 7

Obveznik poreza na promet nekretnina i prava je kupac nekretnina odnosno prava.

Prilikom zamjene nekretnina ili prava porezni obveznik je onaj sudionik u zamjeni koji prima u zamjenu nekretninu ili pravo veće vrijednosti.

Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nekretnini odnosno idealni dio prava, porezni obveznik je svaki suvlasnik prodavatelj posebno.

Članak 8

Ako se stječe pravo vlasništva na nekretnini odnosno drugo pravo iz člana 4. ovog Zakona po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porezni obveznik je primatelj nekretnina ili prava, odnosno njegovi nasljednici.

III. POREZNA OSNOVICA

Članak 9

Osnovica poreza na promet nekretnina i prava je postignuta prometna vrijednost nekretnina i prava u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno ugovorena prodajna cijena ako je veća od prometne vrijednosti.

Prilikom zamjene nekretnina ili prava porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nekretnina ili prava koje se zamjenjuju.

Prilikom prijenosa idealnog dijela vlasništva na nekretninu odnosno idealni dio prava, porezna osnovica je prometna vrijednost idealnog dijela nekretnine odnosno idealnog dijela prava.

Kod prodaje nekretnina u stečajnom i u ovršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.

Članak 10

Pod prometnom vrijednošću podrazumijeva se cijena nekretnina odnosno prava koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku

nastanka porezne obveze.

Kada se prometna vrijednost ne može utvrditi po odredbama ovog Zakona, pod prometnom vrijednošću plodouživanja podrazumijeva se vrijednost utvrđena prema odredbama Zakona o porezu na imovinu naslijeđe i dar Županije Posavske ("Narodne novine Županije Posavske" broj 9/08).

Prometnu vrijednost nekretnina i prava utvrđuje povjerenstvo koju imenuje načelnik općine odnosno gradonačelnik na period od dvije godine.

Članak 11

Porezni obveznici, odnosno vlasnici, korisnici i plodoužitavatelji nekretnina i prava dužni su povjerenstvu iz članka 10. stav 3. ovog Zakona dopustiti pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina odnosno prava.

Porezni obveznik mora se pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da sudjeluje kao stranka u postupku procjene.

Procjena imovine može se izvršiti i ako se porezni obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu.

IV. POREZNA STOPA

Članak 12

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

V. NASTANAK POREZNE OBAVEZE

Članak 13

Porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nekretnina ili prava.

Prilikom prodaje budućih građevinskih objekata koji su u izgradnji, porezna obaveza nastaje u momentu predaje objekta kupcu.

Ako se prijenos prava vlasništva na nekretninama odnosno prijenos drugih prava iz članka 4. ovog Zakona vrši na osnovu odluke suda ili organa uprave, porezna obveza nastaje danom pravomoćnosti te odluke.

Ako nastanak porezne obaveze nije pravovremeno prijavljen, porezna obveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno utvrđivanja izvršenog prometa.

Članak 14

Ako se prijenos prava vlasništva na nekretninama vrši na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja izdržavanja.

Članak 15

Nadležni sudovi i organi uprave dužni su nadležnoj poreznoj upravi dostaviti svoje odluke i kopije ugovora o prometu nekretnina i prava kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, kao i odluke kojima se obavlja promjena nositelja prava u smislu članka 4. ovog Zakona, u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.

VI. RAZREZ POREZA

Članak 16

Porezni obveznik je dužan u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze prijaviti nadležnoj poreznoj upravi nastanak porezne obveze.

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

Članak 17

Nadležna porezna uprava dužna je u roku od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obveze, izvršiti razrez poreza na promet nekretnina i prava i poreznom obvezniku i kupcu nekretnina ili prava dostaviti rješenje o razrezu poreza.

Članak 18

Ako porezni obveznik nastanak porezne obaveze ne prijavi pravovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja

odnosno otkrivanja porezne obveze i to prema stanju nekretnina u trenutku nastanka porezne obveze.

VII. NAPLATA POREZA

Članak 19

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

Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate, po propisima Federacije Bosne i Hercegovine.

Članak 20

Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Porez na promet drugih prava plaća se prema mjestu gdje je izvršen prijenos prava.

Članak 21

Kupac nekretnine ili prava jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina i prava.

Članak 22

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nekretnina i prava nije platio u propisanom roku naplata će se izvršiti prisilnim putem.

Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i prava obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih obaveza pravnih i fizičkih osoba.

Troškovi prisilne naplate padaju na teret poreznog obveznika.

Članak 23

Upis stjecanja prava vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama može se izvršiti samo uz dokaz o plaćenom porezu na promet nekretnina i prava.

VIII. POVRAT POREZA

Članak 24

Porezni obveznik od kojeg su naplaćeni porez na promet nekretnina i prava, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, koji nije bio dužan platiti, ima pravo na povrat plaćenih odnosno više plaćenih iznosa.

Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stava 1. ovog člana vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njegov zahtjev, u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog organa.

Pravo na povrat plaćenog odnosno više plaćenog iznosa iz stava 1. ovog člana, nadležni organ utvrđuje rješenjem.

Članak 25

Na plaćene odnosno više plaćene iznose poreza, porezni obveznik ima pravo na kamatu:

1. ako se u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog organa ne izvrši povrat sredstava iz člana 24. ovog Zakona,

2. na iznos za koji je porez umanjen rješenjem po žalbi poreznog obveznika, koji nadležni organ nije vratio poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja.

Kamata se obračunava na način i po stopi iz člana 19. ovog Zakona za period od dana pravomoćnosti rješenja, odnosno od isteka roka od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja do trenutka povrata.

Član 26

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

Članak 27

Ako se ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretninama zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelomično, porezni

obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnina.

IX. PRAVNA SREDSTVA

Članak 28

Protiv rješenja nadležne porezne uprave može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave prvostepenog rješenja.

Žalba se predaje Federalnom ministarstvu financija putem nadležne porezne uprave.

Žalba ne odlaže naplatu razrezanog poreza.

X. OBNOVA POSTUPKA

Članak 29

Porezna uprava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina i prava može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine nakon njegove pravomoćnosti u skladu sa Zakonom o upravnom postupku.

XI. ZASTARA

Članak 30

Pravo na razrez poreza na promet nekretnina i prava te na pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba ovog Zakona zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti razrez poreza odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba ovog Zakona.

Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina i prava kao i pravo na naplatu kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni zbog povrede odredaba ovog Zakona, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj treba izvršiti naplatu.

Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više plaćenih iznosa na ime poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je naplata izvršena.

Članak 31

Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina i prava, odnosno prava na naplatu poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni prekida se svakom službenom radnjom nadležne 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 i prava, kamata, troškova prisilne naplate novčanih kazni, prekida se svakom radnjom poreznog obveznika odnosno kažnjenog lica poduzetom kod nadležne porezne uprave radi povrata.

Poslije svakog prekida zastare, počinje teći novi rok zastare.

Zastara, u svakom slučaju, nastupa po isteku šest godina od dana kada je prvi put počela teći.

XII. NADZOR I KONTROLA OBRAČUNAVANJA I PLAĆANJA

Članak 32

Nadzor i kontrolu nad obračunavanjem i plaćanjem poreza iz člana 2. ovog Zakona obavlja Porezna uprava.

XIII. KAZNENE ODREDBE

Članak 33

Novčanom kaznom od 250,00 KM do 1.250,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik - fizička osoba:

1. ako ovlaštenim osobama ne dozvoli pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina (član 11. stav 1.);

2. ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obveze (članak 16. stavak 1.)

3. ako razrezani porez na promet nekretnina i prava ne plati u propisanom roku (članak 19. stavak 1.).

Članak 34

Novčanom kaznom od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik - pravna osoba:

1. ako ovlaštenim osobama ne dozvoli pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnina (članak 11. stavak

1.);

2. ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obveze (član 16. stav 1.);

3. ako razrezani porez ne plati u propisanom roku (član 19. stav 1.)

Za radnje iz stava 1. ovog člana kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 500,00 KM.

Članak 35

Zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka zbog prekršaja iz članka 33. i 34. ovog Zakona podnosi Porezna uprava nadležnom općinskom sud.

XIV. PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 36

Od dana stupanja na snagu ovog Zakona prestaje se primjenjivati Zakon o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine Županije Posavske" broj 2/97).

Članak 37

Razrez i naplata poreznih obveza nastalih do dana stupanja na snagu ovog Zakona, izvršit će se po propisima koji su važili u trenutku nastanka porezne obveze odnosno prijavljivanja porezne obveze, ako su ti propisi povoljniji za poreznog obveznika.

Članak 38

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Narodnim novinama Županije Posavske".

Samostalni članak Zakona o dopunama
Zakona o porezu na promet nekretnina i prava

("Nar. novine Županije Posavske", br. 8/2024)

Članak 4

Ovaj Zakon stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u "Narodnim novinama Županije Posavske".