ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA ("Sl. glasnik Unsko-sanskog kantona", br. 6/2004, 18/2004 - ispr. i 13/2021)

ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

("Sl. glasnik Unsko-sanskog kantona", br. 6/2004, 18/2004 - ispr. i 13/2021)

I - OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuje se sistem poreza na nekretnine na području Unsko-sanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton)

Član 2

Promet nekretnina, u smislu ovog zakona, smatra se prijenos prava svojine na nekretninama, prava na korištenje nekretnina u državnoj svojini, kao i zamjena jedne nekretnine za drugu.

Član 3

Porez na promet nekretnina prihod je općine/grada na području koje je ostvaren.

Član 4

Nekretnine u smislu ovog zakona, jesu: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi nepokretni građevinski objekti.

II - POREZNI OBVEZNIK

Član 5

Obveznik poreza na promet nekretnina je:

1. Kupac nekretnine odnosno fizičko ili pravno lice na koje se vrši prijenos prava vlasništva na nekretninama;

2. Lice koje kod zamjene nekretnina stiče nekretninu veće vrijednosti;

3. Stjecatelj idealnog dijela nekretnine pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninama;

4. Davalac izdržavanja prilikom stjecanja prava vlasništva na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju;

5. Kod statusne promjene spajanja porezni obveznik je pravno lice koje je nastalo spajanjem, a kod statusne promjene pripajanja porezni obaveznik je pravno lice kojem je izvršeno pripajanje drugog pravnog lica, a kod podjele pravnog lica obveznici poreza na promet nekretnina su svi učesnici u podjeli za dio koji dobiju.

III - POREZNA OSNOVICA

Član 6

(1) Osnovica poreza na promet nekretnine je prometna vrijednost nekretnine.

(2) Osnovica poreza na promet nekretnine koja se zamjenjuju je razlika vrijednosti između nekretnina.

(3) Vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju utvrđuju se posebno za svaku nekretninu.

(4) Osnovica poreza na promet nekretnina pri prijenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninama je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.

(5) Kod prodaje nekretnine u likvidacionom, stečajnom i izvršnom postupku porezna osnovica je prodajna cijena, osim u slučajevima gdje se radi o prodaji neposrednom pogodbom. Kao i u postupku statusnih promjena gdje je porezna osnovica prometna vrijednost koju procjenjuje općinska / gradska komisija.

Član 7

(1) Prometnom vrijednošću smatra se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka obaveze.

(2) Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje stručna komisija, koju imenuje općinski načelnik / gradonačelnik iz oblasti građevinske, poljoprivredne, geodetske i ekonomske struke.

(3) Općinski načelnik / gradonačelnik, na prijedlog stručne komisije, donosi pravila i kriterije na osnovu kojih se utvrđuje prometna vrijednost nekretnina.

Član 8

(1) Porezni obveznik je dužan da licima ovlašćenim za utvrđivanje vrijednosti nekretnine omogući pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnine.

(2) Porezni obveznik se mora pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da učestvuje kao stranka u postupku procjene.

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

(4) Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina obavezna je izvršiti procjenu prometne vrijednosti nekretnina i dostaviti zapisnik o procjeni organu nadležnom za razrez poreza na promet nekretnina u roku od 30 dana od dana prijema urednog zahtjeva za procjenu prometne vrijednosti nekretnina.

(5) Ako općinska /gradska komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina ne postupi u roku iz prethodnog stava organ nadležan za razrez poreza na promet nekretnina može uzeti ugovorenu vrijednost nekretnina kao osnovicu za razrez poreza.

IV - POREZNA STOPA

Član 9

(1) Stopa poreza na promet nekretnina propisuje se odlukom općinskog/gradskog vijeća i ne može biti veća od 5%.

(2) Općinska/gradska vijeća svojom odlukom mogu propisati i niže stope poreza na promet nekretnina, kao i porez oslobađanja, kada je u

cilju stimulacije privrednog razvoja, novih zapošljavanja i u svrhu pomoći boračkim i socijalnim kategorijama.

V - NASTANAK POREZNE OBAVEZE

Član 10

(1) Porezna obaveza nastaje danom zaključenja ugovora o prenosu prava vlasništva na nekretninama, ugovora o zamjeni nekretnina i ugovora o doživotnom izdržavanju.

(2) Ako je ugovorom o doživotnom izdržavanju prijenos vlasništva na nekretninama na davaoca izdržavanja ugovoren nakon smrti primaoca izdržavanja porezna obaveza nastaje danom smrti primaoca izdržavanja.

(3) Ako se prijenos prava vlasništva na nekretninama vrši na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, porezna obaveza nastaje danom pravosnažnosti odluke.

(4) Kod prijenosa prava vlasništva kod statusnih promjena porezna obaveza nastaje danom donošenja odluke, odnosno danom zaključenja ugovora o statusnoj promjeni.

(5) Ako se vrši prenos prava vlasništva na nekretninama koje su u izgradnji porezna obaveza nastaje u momentu predaje nekretnine kupcu.

Član 11

(brisano)

Član 12

Nadležni sudovi, odnosno organi uprave dužni su Poreznoj upravi dostaviti odluke na osnovu koje se vrši prijenos vlasništva na nekretninama u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.

Član 13

Ako porezni obveznik nastanak porezne obaveze ne prijavi blagovremeno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnine i razrez poreza kao da je porezna obavezna nastala na dan prijavljivanja.

VI - POREZNA PRIJAVA

Član 14

Porezni obveznik poreza na promet nekretnina dužan je poreznu prijavu za razrez podnijeti u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze.

Porezna prijava podnosi se Poreznoj upravi, Poreznoj ispostavi u općini na kojoj se nalazi nepokretnost (u daljem tekstu: nadležna Porezna uprava).

Uz poreznu prijavu porezni obveznik podnosi i dokumentaciju koja služi kao osnov za prijenos vlasništva na nekretninama i dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo.

VII - RAZREZ POREZA

Član 15

Nadležna porezna ispostava je dužna u roku od 30 dana od dana prijema Zapisnika o utvrđivanju prometne vrijednosti nekretnina donijeti rješenje o utvrđivanju iznosa porezne obaveze na promet nekretnina i isto dostaviti poreznom obvezniku.

VIII - NAPLATA POREZA

Član 16

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

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

Član 17

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

Član 18

(brisano)

Član 19

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku, naplate će se izvršiti prinudnim putem.

Prinudna naplata poreza na promet nekretnina obavlja se po propisima koji važe za prinudnu naplatu poreza i drugih obaveza pravnih i fizičkih lica.

Član 20

Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se izvršiti uknjižba vlasništva odnosno posjeda na nekretninama u katastarskim, zemljišnim i drugim javnim knjigama.

IX - POREZNA OSLOBAĐANJA

Član 21

(1) Porez na promet nekretnina ne plaća se:

1. na promet nekretnina u međusobnim odnosima između općine, grada, kantona, Federacije Bosne i Hercegovine, Bosne i Hercegovine;

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

3. na promet nekretnina kada građanin, kome je eksproprisana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primio naknadu za eksproprisanu nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprisanu nekretninu;

4. kada se pravo svojine na nekretninama prenosi na strano diplomatsko-konzularno predstavništvo, pod uslovom reciprociteta;

5. na prijenos prava vlasništva na nekretninama u skladu sa propisima o privatizaciji državne svojine na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine;

6. kada se prilikom osnivanja privrednog društva nekretnina unosi kao osnivački ulog;

7. kada nosilac stanarskog prava ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva otkupljuju stan u državnoj svojini;

8. na promet nekretnina za porodice šehida, nestalih, umrlih učesnika rata, ratnih vojnih invalida, logoraša, dobitnika najvećih ratnih priznanja i odlikovanja, te učesnika rata - lica iz člana 2. i 3. Zakona

o dopunskim pravima branilaca i članova njihovih porodica Unsko - sanskog kantona, a koji prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje;

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

10. na prijenos prava vlasništva na novosagrađenim stanovima kada se prodaju prvom kupcu ako je prodavalac pravno lice;

11. na prijenos vlasništva na nekretninama koje se daju za vakufe, vjerske zadužbine i zaklade;

12. na nekretnine koje kupuju mladi bračni partneri, odnosno vanbračni partneri do 35 godina starosti, koji prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje, pod uslovom da do tad nisu bili vlasnici drugih nekretnina kojima rješavaju stambeno pitanje.

(2) Pod mladim bračnim partnerima iz stava (1) tačka 12. se podrazumijevaju dva lica do 35 godina koja su zaključila brak u skladu sa pozitivnim propisima, a pod vanračnim partnerima koje dokazuje nadležni sud, u smislu ovog Zakona, podrazumijevaju se lica do 35 godina starosti, u skladu sa Porodičnim zakonom F BiH.

(3) Pod nekretninama kojima rješavaju svoje stambeno pitanje u smislu stavova (1) tačka 8. i 12. i (2) ovog člana se podrazumijeva kupovina stana do 60 m2, kuće do 150 m2 sa okućnicom do 300 m2 ili zemljišta do 400 m2 za gradnju stambenog objekta.

(4) Ako je kvadratura stana, kuće sa okućnicom ili zemljišta za gradnju veća od utvrđene u prethodnom stavu, na razliku kvadrata se obračunava i plaća porez na promet.

(5) Nekretnine koje su oslobođene plaćanja poreza navedene u stavu (1) ovog člana u tačkama 5, 6, 8, 10, 11 i 12 zabranjeno je otuđivati u roku od 5 godina bez prethodno plaćenog poreza, osim u slučaju smrti vlasnika ili stečaja i likvidacije pravnog lica.

(6) Evidenciju o zabrani otuđenja nekretnina iz stava (5) ovog člana vodi: porezna uprava ispostava grada ili općine, katastar nekretnina grada ili općine, gruntovnica gradskog ili općinskog suda, svako iz svoje nadležnosti.

Član 21a

(1) Porez na promet nekretnina se ne plaća na prijenos nekretnina na davaoca izdržavanja koji se u odnosu na primaoca izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu, ali samo za dio koji bi on inače naslijedio u skladu sa pozitivnim propisima.

(2) Stopa poreza na promet nekretnina kod doživotnog izdržavanja iznosi:

- 5% ako je izdržavanje trajalo do godinu dana,

- 4% ako je izdržavanje trajalo od godinu dana do tri godine,

- 3% ako je izdržavanje trajalo od tri do pet godina,

- 2% ako je izdržavanje trajalo od pet do deset godina,

- 1% ako je izdržavanje trajalo preko deset godina.

POGLAVLJE X - PROCEDURALNE ODREDBE

Član 17

Po pitanju naplate poreza, zatezne kamate, povrata poreza, žalbenog postupka i zastare primjenjivat će se odredbe Zakona o Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine.

XI - XIII

(brisano)

XIV - KAZNENE ODREDBE

Član 31

Novčanom kaznom od 300 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik - fizičko lice:

1. ako članovima komisije ne omogući pristup nekretninama radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina (član 8.);

2. ako ne podnese prijavu za razrez poreza u roku i na propisan način (član 13.);

3. ako razrezani porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku (član 16.stav 1.).

Član 32

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik - pravno lice:

1. ako članovima komisije ne omogući pristup nekretnina radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina;

2. ako ne podnese prijavu za razrez poreza u roku i na propisan način;

3. ako razrezani porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku.

Za radnje iz stava 1. ovog člana kaznit će se i odgovorno lice novčanom kaznom u iznosu od 100 do 500 KM.

XV - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33

Razrez i naplata poreznih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu ovog zakona izvršit će se po propisima koji su bili na snazi u trenutku nastanka porezne obaveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

Član 34

Općinska vijeća uskladit će svoje odluke o porezu na promet nekretnina sa odredbama ovog zakona najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 35

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona".

Samostalni članovi Zakona o izmjenama i dopunama
Zakona o porezu na promet nekretnina

("Sl. glasnik Unsko-sanskog kantona", br. 13/2021)

Član 19

Gradska/općinska vijeća dužna su svoje odluke o stopi poreza na promet nekretnina uskladiti sa odredbama ovog Zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Član 20

Postupci koji su pokrenuti prije stupanja na snagu ovog Zakona, a koji nisu okončani, utvrđivanje porezne obaveze poreza na promet

nepokretnosti završit će se po odredbama ovog Zakona.

Član 21

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Unsko - sanskog kantona".