

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 06-808/6
Podgorica, 23. april 2013. godine

Crna Gora
MINISTARSTVO FINANSIJA
PODGORICA

Primijeno: 07.05.2013			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
01	5325		

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 11. aprila 2013. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI**, koji Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja Predloga ovog zakona, određeni su dr RADOJE ŽUGIĆ, ministar finansija i MARINA PEROVIĆ, v.d. pomoćnika ministra.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s.r.

**Z A K O N
O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI**

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuju se obaveza plaćanja i način obračuna poreza na promet nepokretnosti.

Član 2

(1) Prihodi od poreza na promet nepokretnosti pripadaju budžetu Crne Gore, budžetu jedinice lokalne samouprave i Egalizacionom fondu, u srazmjeri 10%:80%:10%.

(2) Sredstva iz stava 1 ovog člana u visini od 10% koja pripadaju budžetu Crne Gore koriste se za:

- finansiranje zaštite kulturne baštine, prema godišnjem programu zaštite kulturne baštine koji donosi Vlada Crne Gore, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove kulture;
- nagrađivanje vrhunskih sportista, na osnovu pribavljenog mišljenja organa državne uprave nadležnog za poslove sporta.

(3) Način raspodjele sredstava iz stava 2 ovog člana propisuje organ državne uprave nadležan za poslove finansija (u daljem tekstu: Ministarstvo finansija).

Član 3

Domaća i strana pravna i fizička lica izjednačena su u pogledu plaćanja poreza na promet nepokretnosti, ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

II PREDMET OPOREZIVANJA I OBVEZNIK POREZA

Član 4

(1) Predmet oporezivanja je promet nepokretnosti.

(2) Prometom nepokretnosti, u smislu ovog zakona, smatra se svako sticanje prava svojine na nepokretnosti u Crnoj Gori.

(3) Sticanjem prava svojine na nepokretnosti, u smislu stava 2 ovog člana, smatra se: kupoprodaja, razmjena, nasljeđivanje, poklon, unošenje i povlačenje nepokretnosti iz privrednog društva, sticanje nepokretnosti u postupku likvidacije ili stečaja, sticanje nepokretnosti na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, kao i drugi načini sticanja nepokretnosti.

Član 5

- (1) Nepokretnostima, u smislu ovog zakona, smatraju se zemljište i građevinski objekti.
- (2) Zemljištem iz stava 1 ovog člana smatra se: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište.
- (3) Građevinskim objektima iz stava 1 ovog člana smatraju se zgrade i djelovi zgrade, nezavisno od njihove namjene.
- (4) Građevinskim objektom ne smatraju se pomoćni objekti i privremeni objekti montažnog karaktera (trafike, šupe i sl.).

Član 6

Prometom nepokretnosti, u smislu ovog zakona, ne smatra se sticanje novoizgrađenih građevinskih objekata na koje se plaća porez na dodatu vrijednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatu vrijednost.

Član 7

- (1) Obveznik poreza na promet nepokretnosti je sticalac nepokretnosti.
- (2) Obveznik poreza na promet nepokretnosti pri razmjeni nepokretnosti je svaki učesnik u razmjeni.
- (3) Obveznik poreza na promet nepokretnosti, u slučaju kada se stiče pravo susvojine na nepokretnosti, je svaki sticalac nepokretnosti srazmjerno svom dijelu.

Član 8

- (1) Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod nasljeđivanja je nasljednik.
- (2) Ako se nasljednik u toku ostavinskog postupka odrekne od nasljeđa ili nasljedni dio ustupi drugom sanasljedniku, ne plaća porez po ovom zakonu, na nasljeđe od kojeg se odrekao, odnosno na ustupljeni dio nasljeđa.
- (3) Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod poklona ili drugog oblika sticanja nepokretnosti bez naknade je poklonoprimac ili drugo lice koje je steklo nepokretnost bez naknade.

(4) Obveznik poreza na promet nepokretnosti u slučaju kada se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, je sticalac nepokretnosti (davalac izdržavanja).

III PORESKA OSNOVICA I STOPA POREZA

Član 9

(1) Poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja.

(2) Tržišna vrijednost nepokretnosti, u smislu stava 1 ovog člana, je cijena nepokretnosti koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njenog sticanja.

(3) Tržišna vrijednost nepokretnosti, iz stava 2 ovog člana, utvrđuje se na osnovu isprava o sticanju nepokretnosti.

(4) Kod sticanja nepokretnosti uz naknadu, poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je ukupan iznos naknade koja je plaćena, odnosno data za prenos prava svojine na nepokretnosti.

(5) Ukupnim iznosom naknade iz stava 4 ovog člana smatra se isplata u novcu, u stvarima, uslugama, preuzetim dugovima bivšeg vlasnika, ustupanje druge nepokretnosti, stvari ili prava ili drugo davanje odnosno plaćanje koje učini sticalac ili drugo lice za sticaoca radi sticanja nepokretnosti.

(6) Kod razmjene nepokretnosti poreska osnovica se utvrđuje za svakog učesnika u razmjeni prema tržišnoj vrijednosti nepokretnosti koja je predmet razmjene.

(7) Ako suvlasnici stiču suvlasničke djelove nepokretnosti, poreska osnovica utvrđuje se posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nepokretnosti koja se stiče.

Član 10

(1) Ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili nije navedena u ispravi o sticanju nepokretnosti, organ državne uprave nadležan za poslove poreza (u daljem tekstu: nadležni poreski organ), procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze.

(2) Procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti iz stava 1 ovog člana, utvrđuje ovlašćeni službenik nadležnog poreskog organa, na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišne vrijednosti sličnih nepokretnosti sa istog područja i u isto vrijeme.

(3) Ako uporedni podaci iz stava 2 ovog člana nijesu dostupni, procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti utvrđuje vještak sa licencom ovlašćenog procjenitelja, kojeg odredi nadležni poreski organ.

(4) Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se nepokretnost stiće kroz postupak prodaje javnim nadmetanjem ili u stečajnom postupku, ukupnim iznosom naknade smatraju se sva plaćanja odnosno davanja koja sticalac nepokretnosti učini radi sticanja nepokretnosti.

Član 11

Stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice.

IV PORESKA OSLOBOĐENJA

1. Opšta oslobođenja

Član 12

(1) Porez na promet nepokretnosti ne plaćaju:

1) državni organi, organi državne uprave, organi lokalne samouprave i organi lokalne uprave, javne ustanove i fondovi i fondacije, Crveni krst i druge humanitarne organizacije, osnovane na osnovu posebnih propisa;

2) diplomatska i konzularna predstavništva stranih država akreditovana u Crnoj Gori, pod uslovima uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom predviđeno oslobađanje od plaćanja poreza na promet nepokretnosti;

3) lica koja stiću nepokretnosti u postupku povraćaja oduzetih nepokretnosti i u postupku sprovođenja mjera agrarne politike;

4) lica, punoljetni državljanini Crne Gore, sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore koja prvi put stiću stambenu zgradu ili stan radi rješavanja stambenih potreba, za površinu koja iznosi do 20 m² po članu domaćinstva, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini na teritoriji Crne Gore;

5) lica koja stiću nepokretnosti na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, koji su nasljednici prvog nasljednog reda u odnosu na davaoca nepokretnosti;

6) lica koja stiću posebne djelove nepokretnosti po osnovu prestanka susvojine ili pri diobi nepokretnosti, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasničkog dijela, odnosno zajedničke svojine prije prestanka susvojine, odnosno diobe;

7) nevladine organizacije za nepokretnosti koje su stečene za obavljanje programskih aktivnosti za koje su osnovane;

8) lica koja stižu nepokretnost u postupku eksproprijacije odnosno drugom postupku oduzimanja nepokretnosti radi ostvarivanja javnog interesa (izgradnja stambenih i privrednih objekata i sl.);

9) banke, kada se pravo svojine na nepokretnosti obezbijedeno po osnovu fiducije ili hipoteke prenosi na banku kao povjerioca i kada pravo svojine na nepokretnosti stiže u zamjenu za potraživanje u postupku naplate potraživanja po osnovu odobrenih kredita i u postupku reorganizacije dužnika banke u skladu sa propisima kojima se uređuje stečaj, pod uslovom da stečene nepokretnosti banke prodaju u roku od tri godine od dana sticanja.

(2) Pod domaćinstvom sticaoca stana ili stambene zgrade, u smislu stava 1 tačka 4 ovog člana, smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja prihoda sticaoca stambene zgrade ili stana, njegovog supružnika, njegove djece, sticaočevih usvojenika, djece njegovog supružnika, usvojenika njegovog supružnika, sticaočevih roditelja, njegovih usvojitelja, roditelja njegovog supružnika, usvojitelja sticaočevog supružnika, sa istom adresom stanovanja kao i sticalac stambene zgrade ili stana.

(3) Nadležni poreski organ vodi evidenciju o ugovorima o kupoprodaji stambene zgrade ili stana za koje je utvrđeno pravo na poresko oslobođenje, u skladu sa stavom 1 tačka 4 ovog člana, o iznosu poreza na promet nepokretnosti koji zbog poreskog oslobođenja nije naplaćen, o sticaocima prvog stana i o članovima njihovog domaćinstva za koje je pravo na poresko oslobođenje iskorišćeno, kao i o prodaji nepokretnosti koje je banka, kao povjerilac, stekla po osnovu fiducije ili hipoteke, u postupku naplate potraživanja po osnovu odobrenih kredita i u postupku reorganizacije dužnika banke.

2. Poresko oslobođenje kod unosa nepokretnosti u privredno društvo

Član 13

(1) Porez na promet nepokretnosti ne plaća se u slučaju kada se nepokretnost unosi u privredno društvo kao osnivački ulog ili se povećava osnovni kapital, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

(2) Porez na promet nepokretnosti ne plaća se u slučaju kada se nepokretnost stiže u postupku pripajanja, spajanja i podjele privrednih društava koji se vrši u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

3. Poresko oslobođenje kod nasljeđivanja, poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade

Član 14

(1) Porez na promet nepokretnosti kod nasljeđivanja, poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade ne plaća:

1) nasljednik prvog nasljednog reda, bračni drug i roditelj ostavioca, odnosno poklonoprimac prvog nasljednog reda i bračni drug poklonodavca;

2) nasljednik, odnosno poklonoprimac poljoprivrednik drugog nasljednog reda koji nasljeđuje, odnosno prima na poklon imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živio u zajedničkom domaćinstvu najmanje tri godine prije smrti ostavioca, odnosno prije prijema poklona.

3) nasljednik, odnosno poklonoprimac drugog nasljednog reda - na jedan naslijeđeni, odnosno na poklon primljeni stan, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živio u zajedničkom domaćinstvu najmanje godinu dana prije smrti ostavioca, odnosno prije prijema poklona;

4) bivši bračni drugovi pri diobi zajedničke imovine zbog razvoda braka;

5) poklonoprimac - na imovinu koja mu je ustupljena u ostavinskom postupku, koju bi naslijedio da se nasljednik - poklonodavac odrekao nasljeđa;

6) Crna Gora, kao zakonski nasljednik;

7) nevladine organizacije na poklonjene nepokretnosti ili nepokretnosti dobijene bez naknade, a koje im služe za obavljanje programske aktivnosti za koje su osnovane.

(2) Ako nasljednik, odnosno poklonoprimac iz stava 1 tačka 2 ovog člana promijeni zanimanje prije isteka pet godina od dana kada je naslijedio odnosno primio na poklon imovinu, dužan je da o promjeni zanimanja podnese prijavu nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

(3) U slučaju iz stava 2 ovog člana nasljednik, odnosno poklonoprimac plaća porez na nasljeđe odnosno poklon po stopi iz člana 11 ovog zakona.

V NASTANAK PORESKE OBAVEZE I UTVRĐIVANJE POREZA

Član 15

(1) Poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost.

(2) Ako je predmet ugovora iz stava 1 ovog člana buduća nepokretnost, poreska obaveza nastaje primopredajom, odnosno stupanjem u posjed nepokretnosti.

(3) Ako se nepokretnost stiče na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke.

(4) Ako se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, poreska obaveza nastaje danom smrti primaoca izdržavanja (davaoca nepokretnosti).

(5) Sudovi, drugi nadležni organi i notari dužni su da nadležnom poreskom organu i poreskom organu lokalne samouprave na području na kojem se nalazi nepokretnost, dostavljaju akte iz svoje nadležnosti na osnovu kojih se vrši promjena vlasnika nepokretnosti, odnosno otpravak akta o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravosnažna, odnosno od dana sačinjavanja otpravka o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja, u skladu sa propisom kojim se uređuje opšti upravni postupak.

(6) Ako ugovor o sticanju nepokretnosti ili odluka suda odnosno rješenje organa nadležnog za poslove premjera i katastra, nadležnom poreskom organu nije dostavljeno ili je dostavljeno neblagovremeno, smatraće se da je poreska obaveza nastala danom saznanja nadležnog poreskog organa o sticanju nepokretnosti.

Član 16

(1) Poreski obveznik dužan je da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze.

(2) Poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 ovog zakona na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti.

(3) Poreski obveznik, uz poresku prijavu iz stava 1 ovog člana podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti.

(4) Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave.

(5) Sadržaj poreske prijave iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo finansija.

Član 17

Ako poreski obveznik ne podnese poresku prijavu u roku iz člana 16 stav 1 ovog zakona ili podnese netačnu ili nepotpunu poresku prijavu, nadležni poreski organ, za poreskog obveznika, podnosi poresku prijavu i utvrđuje poresku obavezu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Član 18

(1) Lice koje plati porez na promet nepokretnosti, kamatu, troškove prinudne naplate ili novčanu kaznu koje nije bilo dužno da plati ima pravo na povraćaj plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.

(2) Povraćaj plaćenog, odnosno više plaćenog iznosa iz stava 1 ovog člana vrši se na zahtjev poreskog obveznika, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Član 19

Raskid ugovora kojim se stiče pravo svojine na nepokretnosti voljom ugovornih strana u roku od 90 dana od dana zaključivanja ugovora, a prije upisa u katastar nepokretnosti, kao i raskid odnosno poništenje ugovora odlukom suda, razlozi su za ponavljanje postupka utvrđivanja poreske obaveze.

Član 20

Na pitanja povraćaja poreza, kamata, zastarjelosti, prinudne naplate i druga pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje poreski postupak.

VI NADZOR

Član 21

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo finansija.

VII KAZNENE ODREDBE

Član 22

(1) Novčanom kaznom od 1.000 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako ne obračuna sam u poreskoj prijavi porez na promet nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze i ne plati poresku obavezu istovremeno sa podnošenjem poreske prijave (član 16 st. 1 i 4).

(2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 200 eura do 1.000 eura.

(3) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 800 eura do 6.000 eura.

Član 23

(1) Novčanom kaznom od 100 eura do 1.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako ne obračuna sam u poreskoj prijavi porez na promet nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana nastanka

poreske obaveze i ne plati poresku obavezu istovremeno sa podnošenjem poreske prijave (član 16 st. 1 i 4).

Član 24

(1) Novčanom kaznom od 250 eura do 1.000 eura kazniće se odgovorno lice u sudu, državnom organu ili notar, ako nadležnom poreskom organu i poreskom organu lokalne samouprave na području na kojem se nalazi nepokretnost ne dostavi odluku kojom se mijenja vlasništvo na nepokretnostima, odnosno otpравак akta o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravosnažna, odnosno od dana sačinjavanja otpравka o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja (član 15 stav 5).

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona donijeće se u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 26

Postupci utvrđivanja poreske obaveze započeti prije dana početka primjene ovog zakona, okončaće se po ovom zakonu, ako je to povoljnije za poreskog obveznika.

Član 27

Danom početka primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 69/03 i "Službeni list CG", broj 17/07) , Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 11/04) i član 133 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje ("Službeni list CG", broj 40/11).

Član 28

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u " Službenom listu Crne Gore ", a primjenjivaće se od 1. januara 2014. godine.

O B R A Z L O Ž E N J E

I Ustavni osnov za donošenje zakona

Ustavni osnov za donošenje Zakona o porezu na promet nepokretnosti sadržan je u članu 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je predviđeno da se zakonom uređuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II Razlozi za donošenje zakona

Važeći Zakon o porezu na promet nepokretnosti (" Službeni list RCG " broj 69/03 i „Službeni list CG“, broj 17/07), u primjeni je od početka 2004. godine. Navedenim zakonom uvedena je obaveza oporezivanja prometa nepokretnosti i uređena osnovna pitanja (poreski obveznik, poreska osnovica, poreska stopa, poreska oslobođenja i dr) za plaćanje tog poreza.

Osnovni razlozi za donošenje novog Zakona o porezu na promet nepokretnosti obrazlažu se potrebom njegovog usaglašavanja sa Zakonom o finansiranju lokalne samouprave u pogledu procenta pripadnosti prihoda od poreza na promet nepokretnosti, otklanjanja uočenih nedostataka kod utvrđivanja poreske osnovice, bližeg definisanja poreskih oslobođenja i uvođenja principa samooporezivanja kod utvrđivanja poreske obaveze, a sve sa ciljem unaprijeđenja sistema oporezivanja prometa nepokretnosti i ostvarivanja većeg obima prihoda od poreza na promet nepokretnosti.

Prema projekciji neto fiskalnog efekta predloženog zakonskog rješenja na budžetske prihode , isti bi se povećali u 2014. godini oko 1,0 mil. €.

III Usaglašenost sa evropskim zakonodavstvom i potvrđenim međunarodnim konvencijama

Materija obuhvaćena predmetnim zakonom nije izričito regulisana evropskim zakonodavstvom i međunarodnim konvencijama, te nema ni osnova za njegovim usaglašavanjem sa evropskim zakonodavstvom.

IV Objašnjenje osnovnih pravnih instituta

Član 1- Ovom odredbom propisuje se obaveza plaćanja i način obračuna poreza na promet nepokretnosti.

Član 2 - Ovom odredbom uređuje se pripadnost prihoda od poreza na promet nepokretnosti. Prema predloženom rješenju, prihodi od ovog poreza dijele se izmjeđu Budžeta Crne Gore, budžeta jedinice lokalne samouprave i Egalizacionog fonda, u srazmjeri 10%:80%:10%, što je u pogledu procenta pripadnosti prihoda od poreza na promet nepokretnosti za budžet jedinice lokalne samouprave i Egalizacioni fond, usaglašeno sa važećim Zakonom o finansiranju lokalne samouprave. Takođe, ovom odredbom propisuje se namjena korišćenja sredstava od poreza na promet nepokretnosti koja pripadaju budžetu Crne Gore i daje ovlašćenje Ministarstvu finansija da propiše način raspodjele tih sredstava.

Član 3 – Prema ovim odredbama, domaća i strana pravna i fizička lica izjednačena su u pogledu plaćanja poreza na promet nepokretnosti, ukoliko međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

Član 4 – Ovom odredbom propisuje se da je predmet oporezivanja promet nepokretnosti. Prema predloženom rješenju, prometom nepokretnosti smatra se svako sticanje prava svojine na nepokretnosti u Crnoj Gori (kupoprodaja, razmjena, nasljeđivanje, poklon, unošenje i izuzimanje nepokretnosti iz privrednog društva, sticanje nepokretnosti u postupku likvidacije ili stečaja, sticanje nepokretnosti na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, kao i drugi načini sticanja nepokretnosti od strane drugih lica).

Član 5 – Prema odredbama ovog člana, nepokretnostima, u smislu ovog zakona, smatraju se zemljišta (poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište) i građevinski objekti (zgrade i njihovi djelovi, nezavisno od njihove namjene). Građevinskim objektima, u smislu ovog zakona, ne smatraju se pomoćni objekti i montažni objekti privremenog karaktera (trafike, šupe, građevinske barake i sl.).

Član 6 - Ovom odredbom propisano je da promet novoizgrađenih građevinskih objekata nije predmet oporezivanja po ovom zakonu, već po Zakonu o porezu na dodatu vrijednost.

Čl. 7 i 8 - Ovim odredbama propisuje se poreki obveznik kod kupoprodaje, pri razmjeni nepokretnosti, kod nasljeđivanja, poklona ili drugog vida sticanja nepokretnosti bez naknade, kao i u slučaju kad se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju.

Član 9 - Ovom odredbom definiše se poreska osnovica za utvrđivanje poreza na promet nepokretnosti.

Član 10 – Ovom odredbom propisuje se način i postupak utvrđivanja poreske osnovice putem procjene i daje ovlašćenje nadležnom poreskom organu da, ukoliko je cijena iz isprava o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili je nema u ispravi o sticanju nepokretnosti, putem procjene, utvrditi tržišnu vrijednost nepokretnosti u trenutku nastanka poreske obaveze. Prema predloženom rješenju, procjenu tržišne vrijednosti vršio bi ovlašćeni službenik Poreske uprave na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišne vrijednosti sličnih nepokretnosti sa istog područja, a čiji je promet nastao u isto vrijeme. Međutim, ukoliko se radi o nepokretnosti za koju nema uporednih podataka, daje se mogućnost da procjenu tržišne vrijednosti vrši vještak odgovarajuće struke kojeg određuje Poreska uprava. Takođe, odredbama ovog člana definiše se poreska osnovica u slučaju kada se nepokretnost stiče putem postupka javnog nadmetanja ili u stečajnom postupku, kao ukupan iznos naknade koju je sticatelj platio za sticanje nepokretnosti.

Član 11 – Ovom odredbom propisuje se proporcionalna poreska stopa u visini od 3% od poreske osnovice.

Čl. 12, 13 i 14 - Ovim odredbama propisana su oslobođenja od plaćanja poreza na promet nepokretnosti i to: opšta oslobođenja, oslobođenja kod unosa nepokretnosti u privredno društvo, kod nasljeđivanja i poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade. Navednim odredbama, između ostalog, bliže se definišu

uslovi koje sticalac nepokretnosti mora da zadovolji da bi ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nepokretnosti za slučaj rješavanja stambenih potreba, u smislu da je ovo oslobođenje ograničeno na prvo sticanje stambene zgrade ili stana, pri čemu je bliže određeno da sticalac nema stambenu zgradu ili stan u svojini na teritoriji Crne Gore, kao i da je sticalac prvog stana punoljetni državljanin Crne Gore sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore. Takođe, u vezi sa tim, bliže se definiše šta se smatra domaćinstvom i predlaže da nadležni poreski organ vodi evidenciju o ugovorima o kupoprodaji stanova za koje je taj organ utvrdio pravo na poresko oslobođenje. Takođe, u odnosu na dosadašnje rješenje, proširuje se lista poreskih oslobođenja, tako da se u oslobođenja uključuju i lica koja stiču nepokretnost razmjenom u postupku eksproprijacije i drugih vidova oduzimanja nepokretnosti radi ostvarivanja javnog interesa (izgradnja stambenih i privrednih objekata i sl.), kao i banke, kada se pravo svojine na nepokretnosti obezbijedeno po osnovu fiducije ili hipoteke, prenosi na banku kao povjerioca i kada banka stiče pravo svojine na nepokretnostima u zamjenu za potraživanje u postupku naplate potraživanja po osnovu odobrenih kredita i u postupku reorganizacije dužnika banke u skladu sa propisima kojima se uređuje stečaj, ukoliko banke stečene nepokretnosti prodaju u roku od tri godine od dana sticanja.

Član 15 – Ovom odredbom propisuje se moment nastanka poreske obaveze kada je predmet prometa nepokretnosti buduća stvar, kad ugovor o sticanju nepokretnosti i odluka suda, odnosno organa nadležnog za poslove premjera i katastra nijesu prijavljeni ili su prijavljeni neblagovremeno poreskom organu, kada se nepokretnost stiče na osnovu odluke suda ili drugog organa, kao i ako se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju. Takođe, predloženom odredbom obavezuju se sudovi, drugi nadležni organi i notari da nadležnom poreskom organu i poreskom organu lokalne samouprave dostavljaju svoje odluke kojima se mijenja vlasnik na nepokretnostima, odnosno otpravak akta o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja, u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravosnažna, odnosno od dana sačinjavanja otpravka o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja.

Član 16 - Ovom odredbom po prvi put, uvodi se samooporezivanje kao osnovni vid utvrđivanja poreza koje vrši poreski obveznik, propisuje poreska osnovica i način utvrđivanja poreske obaveze u poreskoj prijavi, kao i rok za podnošenje poreske prijave poreskom organu (15 dana od dana nastanka poreske obaveze) i rok za plaćanje poreske obaveze, koja se plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave. Takođe, ovom odredbom daje se ovlašćenje Ministarstvu finansija da propiše sadržaj poreske prijave.

Član 17 – Ovom odredbom propisuje se da je poreski organ, u slučaju kad poreski obveznik ne podnese poresku prijavu u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze ili podnese netačnu ili nepotpunu poresku prijavu, dužan da za poreskog obveznika podnese poresku prijavu i utvrdi poresku obavezu, u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji (član 37, st. 1 i 2 i čl. 52 i 53 Zakona).

Član 18 – Ovom odredbom definiše se povraćaj plaćenog, odnosno više plaćenog iznosa poreza na promet nepokretnosti, kamate, troškova prinudne naplate ili novčanih kazni, propisuje obaveza podnošenja zahtjeva za povraćaj, kao i rok u kojem je poreski organ dužan da izvrši povraćaj.

Član 19 – Ovom odredbom propisuje se da su raskid ugovora o prenosu prava svojine na nepokretnosti voljom ugovornih strana u roku od 90 dana od dana zaključenja ugovora, a prije upisa u katastar nepokretnosti, te raskid ugovora odnosno poništenje ugovora odlukom suda, razlozi za ponavljanje postupka utvrđivanja poreske obaveze. Takođe, postupak se može ponoviti i u slučaju kada poreski obveznik poresku obavezu obračuna i plati podnošenjem poreske prijave. Kako u praksi ima veliki broj raskinutih kupoprodajnih ugovora radi nemogućnosti njihovog izvršenja (dupli promet, nemogućnost upisa u katastar nepokretnosti, neriješeni vlasnički odnosi i dr.), to se pojavila potreba da se ovo pitanje uredi na drugi način. Kako se radi o pravosnažnim aktima o utvrđivanju poreza na promet nepokretnosti, a u velikom broju i o izvršenim poreskim obavezama, predlaže se da svaki raskid ugovora o prenosu prava svojine na nepokretnosti voljom ugovornih strana, a prije upisa u katastar nepokretnosti na novog vlasnika ili raskid ili poništenje ugovora odlukom suda, budu razlozi za ponavljanje postupka utvrđivanja poreza na promet nepokretnosti, što nije u suprotnosti sa načelima opšteg upravnog postupka.

Član 20 – Ovom odredbom propisuje se shodna primjena Zakona o poreskoj administraciji u pogledu povraćaja poreza, kamata , zastarelosti, prinudne naplate i ostalog što nije posebno uređeno ovim zakonom.

Član 21 - Ovom odredbom propisuje se da nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo finansija.

Čl. 22, 23 i 24 – Ovim odredbama propisane su novčane kazne za pravno lice, odgovorno lice u pravnom licu, preduzetnika, fizičko lice, notara i odgovorno lice u sudu ili drugom nadležnom organu za prekršaje iz člana 16 st.1 i 4 ovog zakona.

Čl. 25 i 26 – Ovim odredbama utvrđuje se rok za donošenje podzakonskih akata za sprovođenje ovog zakona i definiše postupak za utvrđivanje poreske obaveze koji je započet prije dana početka primjene ovog zakona, ukoliko prvostepena odluka nije postala konačna ili je poništena od strane suda.

Član 27 – Ovom odredbom propisano je da danom primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list RCG“, br.69/03 i „ Službeni list CG“ br. 17/07), Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 11/04 i odredbe člana 133 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje („ Službeni list CG“ broj 40/11).

Član 28 – Ovom odredbom propisuje se rok stupanja na snagu, kao i odložena primjena ovog zakona od 1. januara 2014. godine. Razlog za odloženu primjenu Zakona je što se predmetnim zakonom po prvi put uvodi samooporezivanje kao osnovni princip utvrđivanja poreza, koji zahtijeva donošenje nove poreske prijave.

V FINANSIJSKA SREDSTVA KOJA JE POTREBNO OBEZBIJEDITI ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbjeđivati dodatna sredstva iz Budžeta Crne Gore.



Crna Gora
Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija

Broj: 03/1/2-715/2

Podgorica, 28. III 2013.

MINISTARSTVO FINANSIJA

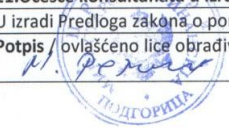
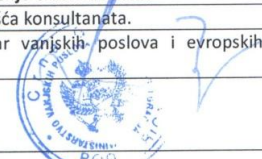
Dopisom broj 04-3507/1 od 28. marta 2013. godine tražili ste mišljenje o usklađenosti **Predloga zakona o porezu na promet nepokretnosti** s pravnom tekovinom Evropske unije, saglasno članu 40 stav 1 alineja 2 **Poslovnika Vlade**.

Nakon upoznavanja sa sadržinom propisa, Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija je saglasno s izjavom obrađivača propisa da ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.


MINISTAR
dr. Igor Luksić

**IZJAVA O USKLAĐENOSTI NACRTA/PREDLOGA PROPISA CRNE GORE S PRAVNOM
TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE**

Identifikacioni broj izjave		MF-IU/PZ/13/14
1. Naziv nacrt/predloga propisa		
- na crnogorskom jeziku	Predlog zakona o porezu na promet nepokretnosti	
- na engleskom jeziku	Proposal for the Law on Real Estate Transfer Tax	
2. Podaci o obrađivaču propisa		
a) Organ državne uprave koji priprema propis		
Organ državne uprave	Ministarstvo finansija	
- Sektor/odsjek	Sektor za poreski i carinski sistem	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	Marina Perović, 020/245-508, marina.perovic@mif.gov.me	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	Gordana Radovic tel. 020/225 013 gordana.radovic@mif.gov.me	
b) Pravno lice s javnim ovlaštenjem za pripremu i sprovođenje propisa		
- Naziv pravnog lica	/	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	/	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	/	
3. Organi državne uprave koji primjenjuju/sprovode propis		
- Organ državne uprave	Ministarstvo finansija/jedinice lokalne samouprave	
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropske unije i njenih država članica, s jedne strane i Crne Gore, s druge strane (SSP)		
a) Odredbe SSPa s kojima se usklađuje propis		
Sporazum ne sadrži odredbu koja se odnosi na normativni sadržaj predloga propisa.		
b) Stepenn ispunjenosti obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa		
<input type="checkbox"/>	ispunjava u potpunosti	
<input type="checkbox"/>	djelimično ispunjava	
<input type="checkbox"/>	ne ispunjava	
c) Razlozi za djelimično ispunjenje, odnosno neispunjenje obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa		
/		
5. Veza nacrt/predloga propisa s Nacionalnim programom za integraciju (NPI) odnosno Nacionalnim programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji (NPA)		
- NPI/NPA za period	/	
- Poglavlje, potpoglavlje	/	
- Rok za donošenje propisa	/	
- Napomena	/	
6. Usklađenost nacrt/predloga propisa s pravnom tekovinom Evropske unije		
a) Usklađenost s primarnim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji odredba primarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		
b) Usklađenost sa sekundarnim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji odredba sekundarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		
c) Usklađenost s ostalim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji izvor prava EU ove vrste s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		

6.1. Razlozi za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost nacrt/predloga propisa Crne Gore s pravnom tekovinom Evropske unije i rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti	
/	
7. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost konstatovati tu činjenicu	
Ne postoje odgovarajući propisi EU s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.	
8. Navesti pravne akte Savjeta Evrope i ostale izvore međunarodnog prava korišćene pri izradi nacrt/predloga propisa	
Evropska povelja o lokalnoj samoupravi	European Charter of Local Self-Government
9. Navesti da li su navedeni izvori prava Evropske unije, Savjeta Evrope i ostali izvori međunarodnog prava prevedeni na crnogorski jezik (prevode dostaviti u prilogu)	
Evropska povelja o lokalnoj samoupravi je prevedena na crnogorski jezik.	
10. Navesti da li je nacrt/predlog propisa iz tačke 1 Izjave o usklađenosti preveden na engleski jezik (prevod dostaviti u prilogu)	
Predlog zakona o porezu na promet nepokretnosti nije preveden na engleski jezik.	
11. Učešće konsultanata u izradi nacrt/predloga propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti	
U izradi Predloga zakona o porezu na promet nepokretnosti nije bilo učešća konsultanata.	
Potpis / ovlašteno lice obrađivača propisa	Potpis / ministar vanjskih poslova i evropskih integracija
	
Datum:	Datum:

Prilog obrasca:

1. Prevodi propisa Evropske unije
2. Prevod nacrt/predloga propisa na engleskom jeziku (ukoliko postoji)

TABELA USKLADENOSTI

1. Identifikacioni broj (IB) nacрта/predloga propisa	1.1. Identifikacioni broj izjave o usklađenosti i datum utvrđivanja nacрта/predloga propisa na Vladi					
2. Naziv izvora prava Evropske unije i CELEX oznaka	MF-TU/PZ/13/14	MF-IU/PZ/13/14	/			
3. Naziv nacрта/predloga propisa Crne Gore	Na engleskom jeziku Proposal for the Law on Real Estate Transfer Tax					
4. Usklađenost nacрта/predloga propisa s izvorima prava Evropske unije	a)	b)	c)	d)	e)	
Određba i tekst odredbe izvora prava Evropske unije (član, stav, tačka)		Određba i tekst odredbe nacрта/predloga propisa Crne Gore (član, stav, tačka)	Usklađenost odredbe nacрта/predloga propisa Crne Gore s odredbom izvora prava Evropske unije	Razlog za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost	Rok za postizanje potpunosti usklađenosti	