



Predsjednik Crne Gore

Na osnovu člana 95 tačka 3 Ustava Crne Gore donosim

U K A Z

**O PROGLAŠENJU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU
NA NEPOKRETNOSTI**

Proglašavam **ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**, koji je donijela Skupština Crne Gore 27. saziva na Prvoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2022. godini, dana 5. maja 2022. godine.

Broj: 01-488/2

Podgorica, 6. maj 2022. godine



Milo Đukanović

Na osnovu člana 82 tačka 2 Ustava Crne Gore i Amandmana IV stav 1 na Ustav Crne Gore, Skupština Crne Gore 27. saziva, na Prvoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2022. godini, dana 5. maja 2022. godine, donijela je

ZAKON O IZMJENI I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

Član 1

U Zakonu o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19) u članu 6 st. 2 i 3 brišu se.

Član 2

Poslije člana 6 dodaju se sedam novih članova koji glase:

„Tržišna vrijednost nepokretnosti

Član 6a

Tržišna vrijednost nepokretnosti (građevinskog objekta) određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Tržišna vrijednost nepokretnosti (zemljišta) određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m² zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

Prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti

Član 6b

Prosječna tržišna cijena m² zemljišta određuje se prema:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m² zemljišta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu: Uprava), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, odnosno

- podacima o cijeni m² zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine koji organ uprave nadležan za poslove naplate poreza dostavlja jedinici lokalne samouprave do 31. januara tekuće godine, a na osnovu reprezentativnog uzorka koji obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o kupoprodaji zemljišta sa teritorije te jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se tržišna cijena m² zemljišta ne može uvrstiti na način iz stava 1 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu m² zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta određuje se za:

1) stambeni objekat na osnovu podataka o:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje; odnosno

- prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koji objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje i koja se može korigovati opštinskim koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00, za jedinice lokalne samouprave za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta;

2) poslovni objekat i stambeno - poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 1,00 do 2,00;

3) objekte u izgradnji, pomoćne, nestambene, nepokretne privremene objekte i druge objekte na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Ukoliko je, prema podacima Uprave, prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti za tri godine koje prethode godini za koju se porez utvrđuje, a koje objavljuje Uprava.

Veličina nepokretnosti

Član 6c

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema veličini nepokretnosti koja predstavlja površinu nepokretnosti izraženu u m², a koja je upisana u jedinstvenu javnu evidenciju nepokretnih stvari (u daljem tekstu: katastar nepokretnosti), odnosno drugim evidencijama nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi, i dr.).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako u evidencijama iz stava 1 ovog člana nema podataka ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, veličina nepokretnosti se određuje u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Mjesto gdje se nepokretnost nalazi

Član 6d

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema mjestu (zoni) gdje se ta nepokretnost nalazi, na način što se prosječna tržišna cijena nepokretnosti može korigovati koeficijentom lokacije u rasponu od 0,10 do 5,00.

Kvalitet nepokretnosti

Član 6e

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema kvalitetu nepokretnosti, odnosno elementima koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost nepokretnosti, na način što se prosječna tržišna cijena nepokretnosti može korigovati koeficijentom, i to za:

- građevinsko zemljište, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;

- poljoprivredno i drugo zemljište, u zavisnosti od kulture zemljišta upisane u katastru nepokretnosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;
- građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, tipa gradnje - tvrda gradnja, montažna, spratnost građevinskog objekta, i sl., koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00.

Drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti

Član 6f

Tržišna vrijednost nepokretnosti umanjuje se za 1,00 % za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije.

Tržišna vrijednost nepokretnosti iz stava 1 ovog člana, može se umanjiti najviše do 60,00% od vrijednosti objekta.

Utvrđivanje osnovice poreza na nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama

Član 6g

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige utvrđuje se na način da se kao tržišna vrijednost te nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti.

Ako obveznik poreza na nepokretnosti u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa stavom 1 ovog člana, ili ne podnese poresku prijavu, porez na nepokretnosti obračunava se u skladu sa čl. 6a i 6b ovog Zakona, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Izuzetno, ako se poreska osnovica ne može odrediti na način iz stava 2 ovoga člana, osnovica poreza na nepokretnosti će se odrediti na osnovu procjene ovlašćenog vještaka za procjenu nepokretnosti.“

Član 3

Poslije člana 28 dodaje se novi član koji glasi:

„Član 28a

U pogledu utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, prema poreskim obveznicima kojima nije utvrđena obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti, kao i u postupcima koji nijesu pravosnažno okončani, primjenjivaće se odredbe članova od 6 do 6g ovog Zakona.“

Član 4

Poslije člana 29 dodaje se novi član koji glasi:

„Član 29a

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 62/21, 132/21 i 16/22).“

Član 5

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Broj: 16-2/22-1/6
EPA 453 XXVII
Podgorica, 5. maj 2022. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE 27. SAZIVA

PREDSJEDNICA
mr Danijela Đurović

