



Crna Gora
Vlada Crne Gore



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO	13.02. 2023. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ	16-2/23-2
VEZA	
EPK	694 XXVII
SKRACENICA	PRILOG

Br: 07-011/23-642/4

13. februar 2023. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE

Gospođa mr Danijela Đurović, predsjednica

Vlada Crne Gore, na sjednici od 10. februara 2023. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI**, koji Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Vlada predlaže Skupštini da, u skladu sa članom 151 Poslovnika Skupštine Crne Gore („Službeni list RCG“, br. 51/06 i 66/06 i „Službeni list CG“ br. 88/09, 80/10, 39/11, 25/12, 49/13, 32/14, 42/15, 52/17, 17/18, 47/19, 112/20, 129/20 i 65/21), ovaj zakon donese po hitnom postupku iz razloga koji su sadržani u Obrazloženju Predloga zakona.

Za predstavnike Vlade, koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela prilikom razmatranja Predloga ovog zakona, određeni su mr **ALEKSANDAR DAMJANOVIĆ**, ministar finansija i dr **ILIJA VUKČEVIĆ**, državni sekretar u Ministarstvu finansija.

PREDSJEDNIK
dr Dritan Abazović, s. r.

ZAKON

O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI

Član 1

U Zakonu o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list CG” br. 36/13, 152/22 i 3/23) član 11 mijenja se i glasi:

“Stope poreza na promet nepokretnosti su progresivne i iznose:

- 1) do 150.000,00 eura 3%;
- 2) preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura.”

Član 2

Poslije člana 26a dodaje se novi član koji glasi:

“Član 26b

Poreski obveznik koji je do dana stupanja na snagu ovog zakona podnio nadležnom poreskom organu poresku prijavu, radi obračuna poreza na promet nepokretnosti, porez će se obračunati prema stopi koja je utvrđana Zakonom o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list CG” br. 36/13, 152/22 i 3/23).”

Član 3

Ovaj zakon objaviće se u “Službenom listu Crne Gore”, a stupa na snagu 1. januara 2024. godine.

OBRAZLOŽENJE

I Ustavni osnov za donošenje zakona

Ustavni osnov za donošenje Zakona o izmjenama 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

Zakonom o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list CG” br.36/13, 152/22 i 3/23) uređeno je oporezivanje prometa nepokretnosti fizičkih i pravnih lica. Ovaj zakon je predložen u cilju:

Predmetnim izmjenama zakona uvodi se progresivno oporezivanje prometa nepokretnosti. Naime, za razliku od postojećeg sistema koji podrazumijeva proporcionalno oporezivanje, odnosno da je visina poreske stope ista bez obzira od visine osnovice poreza – vrijednosti nepokretnosti, novi sistem predviđa uvođenje dodatnog poreskog opterećenja za one obveznike koji kupuju nepokretnosti čija je cijena veća od 150.000,00 eura.

Cilj ovog sistema oporezivanja je pravednija raspodjela poreskog tereta u skladu sa ekonomskim kapacitetom poreskog obveznika – kupca nepokretnosti. Preciznije, u skladu sa poreskim principom sposobnosti plaćanja, poreski obveznici koji imaju veću ekonomsku moć treba da snose veći poreski teret. Stoga, predložena rješenja će imati kao rezultat primjenu više poreske stope na promet nepokretnosti čija vrijednost prelazi 150.000,00 eura, odnosno primjenivaće se samo u odnosu na lica sa najvećom ekonomskom snagom. Sa druge strane, najveći broj lica koja nemaju ekonomsku moć da kupuju nepokretnosti preko predmetne granice neće imati dodatni teret, odnosno neće osjetiti povećanje poreske stope.

Dodatni razlog za uvođenje više stope poreza na nepokretnosti je porast prometa i cijena na tržištu nepokretnosti Crne Gore usljed pojačane potražnje za istim od strane inostranih fizičkih lica čiji je poreski kapacitet daleko iznad crnogorskog prosjeka. Ustaljena je praksa da u situacijama kada neko tržište, u ovom slučaju nekretnina, doživljava ekspanziju usljed velike potražnje, da zakonodavac povećava poreske stope iz razloga što ova uvećana potražnja može lako da ih apsorbuje. Suprotno, kada dođe do stagnacije na određenom tržištu, zakonodavac reaguje sa smanjenjem poreskih stopa da bi na taj način podstakao potražnju.

Zbog svega navedenog predloženim Zakonom o izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti predlaže se uvođenje progresivnog oporezivanja prometa nepokretnosti. Stope poreza iznose 3% za promet nepokretnosti čija vrijednost ne prelazi iznos od 150.000,00 eura. Sa druge strane, u slučaju nepokretnosti vrijednosti preko 100.000,01 eura poreska obaveza iznosi 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura. Dakle, poreska stopa od 5% se primjenjuje isključivo na vrijednost nepokretnosti koja prelazi iznos od 150.000,00 eura.

IV Objašnjenje osnovnih pravnih instituta

Član 1 - Propisuje se da su stope poreza na promet nepokretnosti progresivne. Stopa poreza iznosi 3% za promet nepokretnosti čija vrijednost ne prelazi iznos od 150.000,00 eura. U slučaju nepokretnosti vrijednosti preko 150.000,01 eura poreska obaveza iznosi 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura.

Član 2 – Propisuje da poreski obveznik koji je do dana stupanja na snagu ovog zakona podnio nadležnom poreskom organu poresku prijavu, radi obračuna poreza na promet nepokretnosti, porez će se obračunati prema stopi koja je utvrđana Zakonom o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list CG” br. 36/13, 152/22 i 3/23).

Član 3 – Propisuje da će se ovaj zakon objaviti u “Službenom listu Crne Gore”, a stupa na snagu 1. januara 2024. godine.

V Procjena finansijskih sredstva za sprovođenje zakona

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva.

VI Razlozi zbog kojih nije sprovedena javna rasprava

Prilikom pripreme Predloga Zakona o izmjenama Zakona o porezu na promet nepokretnosti, shodno odredbama člana 52 stav 2 alineja 2 Zakona o državnoj upravi („Službeni list CG“, br. 78/18, 70/21 i 52/22), nije sprovedena javna rasprava, imajući u vidu hitne okolnosti. Naime, predložena zakonska rješenja će značajno doprinijeti punjenju budžeta lokalnih samouprava. Stoga, smatramo opravdanim da se ova zakonska rješenja predlože bez održavanja javne rasprave.

VII Razlozi za donošenje zakona po hitnom postupku

U cilju blagovremene i efikasne primjene predloženog Zakona, neophodno je da se ubrza proces usvajanja predloženog zakona. Stoga se predlaže da Skupština Crne Gore, shodno članu 151 Poslovnika Skupštine Crne Gore, ovaj zakon donese po hitnom postupku. Imajući u vidu da će predložena zakonska rješenja značajno doprinijeti poboljšanju važećih zakonskih rješenja i omogućiti uvećanje poreskog potencijala, smatramo opravdanim da se predloženi propis donese po hitnom postupku.

**PREGLED ODREDAVA ZAKONA O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O POREZU NA PROMET
NEPOKRETNOSTI KOJE SE MIJENJAJU I ČIJE IZMJENE I DOPUNE SE PREDLAŽU**

Član 11

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

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA

Ministarstvo finansija

NAZIV PROPISA

Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti

1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Ovaj zakon treba da riješi sljedeće probleme:

- Intencija uvođenja progresivnog oporezivanja je pravednija raspodjela poreskog tereta u skladu sa ekonomskim kapacitetom poreskog obveznika – sticaoaca nepokretnosti, te s tim u vezi zakon utiče na povećanje stope oporezivanja na poreske obveznike veće platežne moći koji su u mogućnosti da steknu nepokretnosti iznad vrijednosti koja se utvrđuje predmetnim zakonom.

Postojećim zakonskim odredbama predviđeno je da stopa poreza na promet nepokretnosti iznosi 3%, međutim predloženim izmjenama želi se uticati na razgraničavanje poreskih obveznika. Imajući u vidu da poreski obveznici veće platežne moći ne mogu biti u istom rangu sa onima koji nijesu u mogućnosti da steknu nepokretnost u iznosu većem od 150.000 eura, pa je stoga u interesu budžeta jedinica lokalne samouprave, kao i Egalizacionog fonda, uvođenje predložene izmene zakona, imajući u vidu da prihodi od poreza na promet nepokretnosti, po poslednjim izmjenama koje će se primjenjivati od 01.01.2024. godine, pripadaju budžetu jedinice lokalne samouprave i Egalizacionom fondu u srazmjeri 80% : 20%.

Uzroci problema su:

- postojeća zakonska norma ne prepoznaje prethodno naznačeno razgraničavanje poreskih obveznika shodno njihovoj platežnoj moći, što je smisleno učiniti, imajući u vidu sve veći priliv stranih lica koja stiču nepokretnosti veće vrijednosti u Crnoj Gori.

Posljedice problema su:

- gubitak prihoda Budžeta jedinica lokalne samouprave i Egalizacionog fonda.

Oštećeni subjekti su:

- Budžet opština jedinica lokalne samouprave i Egalizacioni fond.

U slučaju da se propis ne izmijeni:

- neće biti razlike između poreskih obveznika veće platežne moći i onih koji to nijesu u pogledu sticanja nepokretnosti, te stoga neće biti ni većih prihoda od plaćanja poreza na promet nepokretnosti veće vrijednosti, pa će kupci veće platežne moći, većinom strana lica, ukoliko ne dođe do predložene izmene, nastaviti da plaćaju porez na promet nepokretnosti po stopi od 3%.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?

- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.

Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti je predložen u cilju:

- pravednije raspodjele poreskog tereta u skladu sa ekonomskim kapacitetom poreskog obveznika – kupca nepokretnosti. Preciznije, u skladu sa poreskim principom sposobnosti plaćanja, poreski obveznici koji imaju veću ekonomsku moć treba da snose veći poreski teret. Stoga, predložena rješenja će imati kao rezultat primjenu više poreske stope na promet nepokretnosti čija vrijednost prelazi 150.000,00 eura, odnosno primjenjivaće se samo u odnosu na lica sa najvećom ekonomskom snagom. Sa druge strane, najveći broj lica koja nemaju ekonomsku moć da kupuju nepokretnosti preko predmetne granice neće imati dodatni teret, odnosno neće osjetiti povećanje poreske stope.
- unapređenja postojeće zakonske norme,
- zaštite Budžeta jedinica lokalne samouprave Crne Gore i Egallizacionog fonda, odnosno sprječavanja gubitka prihoda.

Donošenje Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti nije predviđeno Programom rada Vlade Crne Gore za 2023. godinu.

3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

Razlog za uvođenje više stope poreza na nepokretnosti je porast prometa i cijena na tržištu nepokretnosti Crne Gore usljed pojačane potražnje za istim od strane inostranih fizičkih lica čiji je poreski kapacitet daleko iznad crnogorskog prosjeka. Ustaljena je praksa da u situacijama kada neko tržište, u ovom slučaju nekretnina, doživljava ekspanziju usljed velike potražnje, da zakonodavac povećava poreske stope iz razloga što ova uvećana potražnja može lako da ih apsorbuje. Suprotno, kada dođe do stagnacije na određenom tržištu, zakonodavac reaguje sa smanjenjem poreskih stopa da bi na taj način podstakao potražnju.

Zbog svega navedenog predloženim Zakonom o izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti predlaže se uvođenje progresivnog oporezivanja prometa nepokretnosti. Stope poreza iznose 3% za promet nepokretnosti čija vrijednost ne prelazi iznos od 150.000,00 eura. Sa druge strane, u slučaju nepokretnosti vrijednosti preko 150.000,01 eura poreska obaveza iznosi 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura. Dakle, poreska stopa od 5% se primjenjuje isključivo na vrijednost nepokretnosti koja prelazi iznos od 150.000,00 eura.

U konkretnom slučaju, „status quo“ nije opcija jer bi usled nedefinisanja razlike između poreskih obveznika, kao i razlika između vrijednosti samih nepokretnosti za koje se uvodi progresivna stopa oporezivanja, ostala praznina u definisanju poreskog opterećenja lica sa manjom i onih sa većom platežnom moći, a jasno je da je na tržištu potražnja za kupovinom nepokretnosti od strane većinom stranih lica, koji na osnovu svoje platežne moći mogu platiti i veći porez na promet nepokretnosti koji steknu u Crnoj Gori.

Imajući u vidu da je za postizanje utvrđenih ciljeva neophodan pravni osnov, Ministarstvo finansija se opredijelilo za regulatornu intervenciju, kroz izmjenu i dopunu Zakona o porezu na promet nepokretnosti. Dakle, jedina opcija za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema koji postoji u praksi je regulatorna opcija, kako bi se kroz naznačenu razliku uticalo na poresko opterećenje onih lica koja taj porez, s obzirom na platežnu moć, mogu i platiti, dok se ne uvodi opterećenje dodatno za lica manje platežne moći.

Ovaj zakon nije predviđen Programom rada Vlade Crne Gore za 2023. godinu, ali će njegovo donošenje unaprijediti postojeću zakonsku normu.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima).
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti.
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija.
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti direktno će uticati na lica koja imaju veću ekonomsku moć, te samim tim treba da snose i veći poreski teret, što je upravo predviđeno izmjenama i dopunama ovog Zakona.

Predloženo zakonsko rješenje neće stvoriti nove poreske obaveze privredi, dok će uticati na povećanje poreske obaveze lica koja steknu nepokretnost čija vrijednost prelazi 150.000,00 eura.

Predložena zakonska rješenja neće doprinijeti stvaranju novih privrednih subjekata na tržištu.

Predložena zakonska rješenja neće stvoriti dodatna administrativna opterećenja, te neće predstavljati biznis barijeru.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Objasniti.
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Objasniti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbjeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteci finansijske obaveze?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?
- Objasniti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Objasniti.
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?
- Da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Objasniti.

Za implementaciju predloženog propisa nije potrebno obezbjeđiti dodatna finansijska sredstva iz Budžeta Crne Gore.

Implementacijom predloženih zakonskih rješenja neće nastati međunarodne finansijske obaveze.

Predlog zakona ne podrazumijeva obavezu donošenja podzakonskih akata iz kojih će proisteci finansijske obaveze.

Implementacijom predloženih zakonskih rješenja neće biti uticaja na Budžet Crne Gore, već će imati uticaja na budžet jedinica lokalne samouprave Crne Gore i Egalizacioni fond.

Predlagač ovog propisa je Ministarstvo finansija.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska podrška i ako da, kako.
 - Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Objasniti.

Prilikom izrade Predloga zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti nije korišćena eksterna ekspertska pomoć.

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Kod implementacije predloženog propisa ne postoje potencijalne prepreke

Uspješnost izvršenih izmjena će biti mjerena kroz:

- uvećanje prihoda Budžeta jedinica lokalne samouprave Crne Gore i Egaznacioni fond
- veće poresko opterećenje na lica veće ekonomske moći

Sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa vršice Ministarstvo finansija

Datum i mjesto

Podgorica, 10. februar 2023.god.

GENERALNA DIREKTORICA



Billana Peranović



Crna Gora
Ministarstvo finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br. 03-02-

430/23 - 1042₁

Podgorica, 10.02.2023. godine

DIREKTORAT ZA PORESKI I CARINSKI SISTEM

Povodom *Predloga zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti*,
Ministarstvo finansija daje sljedeće

MIŠLJENJE

Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti direktno će uticati
na lica koja imaju veću ekonomsku moć.

Predloženim zakonom o izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti predlaže se uvođenje
progresivnog oporezivanja prometa nepokretnosti. Stope poreza iznose 3% za promet
nepokretnosti čija vrijednost ne prelazi iznos od 150.000,00 eura. Sa druge strane, u slučaju
nepokretnosti vrijednosti preko 150.000,01 eura poreska obaveza iznosi 4.500,00 eura + 5%
na iznos preko 150.000,01 eura. Dakle, poreska stopa od 5% se primjenjuje isključivo na
vrijednost nepokretnosti koja prelazi iznos od 150.000,00 eura.

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga zakona, navodi se da za implementaciju nijesu potrebna
finansijska sredstva. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da za razliku od
postojećeg sistema koji podrazumijeva proporcionalno oporezivanje, odnosno da je visina
poreske stope ista bez obzira od visine osnovice poreza – vrijednosti nepokretnosti, novi
sistem predviđa uvođenje dodatnog poreskog opterećenja za one obveznike koji kupuju
nepokretnosti čija je cijena veća od 150.000,00 eura. Cilj ovog sistema oporezivanja je
pravednija raspodjela poreskog tereta u skladu sa ekonomskim kapacitetom poreskog
obveznika.

Shodno navedenom Direktorat za državni budžet, sa aspekta državnog budžeta, nema
primjedbi na *Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti*.

S poštovanjem,



MINISTAR

mr Aleksandar Damjanović



Organ državne uprave nadležan za oblast na koju se propis odnosi/donosilac akta

Ministarstvo finansija/ Vlada Crne Gore

Naziv propisa	Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti	
Klasifikacija propisa po oblastima i podoblastima uređivanja	oblast	podoblast
	VIII. JAVNE FINANSIJE	Javne finansije
Klasifikacija po pregovaračkim poglavljima Evropske unije	poglavlje	potpoglavlje
	16.30 Oporezivanje	16.30.10 Indirektno oporezivanje
Ključni termini – eurovok deskriptori		