

Z A K O N O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI

(prečišćen tekst¹⁾)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom se uređuju pitanja obaveze plaćanja poreza na promet nepokretnosti na području **Crne Gore**.

Član 2

Prihodi od poreza na promet nepokretnosti pripadaju budžetu Države, budžetima jedinica lokalne samouprave i Egalizacionom fondu, u srazmjeri 30%:50%:20 %.

Član 3

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

II PREDMET OPOREZIVANJA

Član 4

(1) Predmet oporezivanja je promet nepokretnosti.

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

(3) Sticanjem vlasništva na nepokretnosti, u smislu stava 2 ovog člana, smatra se: kupoprodaja, razmjena, nasljedjivanje, 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.

(4) Nepokretnostima, u smislu ovog zakona, smatraju se zemljišta i građevinski objekti.

¹⁾ "Službeni list Republike Crne Gore", broj 69/03 i Službeni list Crne Gore, broj 17 /07

(5) Zemljištima iz stava 4 ovog člana smatraju se zgrade i njihovi djelovi, nezavisno od njihove namjene.

(6) Gradjevinskim objektima iz stava 4 ovog člana smatraju se stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi djelovi.

Član 5

(1) Prometom nepokretnosti, u smislu ovog zakona, ne smatra se sticanje novoizgrađenih gradjevinskih objekata koji se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodatu vrijednost.

(2) Novoizgrađenim gradjevinskim objektima iz stava 1 ovog člana smatraju se objekti ili njihovi djelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon početka primjene Zakona o porezu na dodatu vrijednost.

III OBVEZNIK POREZA

Član 6

(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 idealni dio nepokretnosti, je svaki sticalac pojedinačno.

Član 7

(1) Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod nasljedivanja je nasljednik. Ako se nasljednik u toku ostavinskog postupka odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugom sunasljedniku, ne plaća porez po ovom zakonu, na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva.

(2) Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod poklona ili drugog vida sticanja nepokretnosti bez naknade je poklonoprimalac ili drugo lice koje je steklo nepokretnost bez naknade.

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

IV PORESKA OSNOVICA

Član 8

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

(2) Pod tržišnom vrijednošću nepokretnosti podrazumijeva se cijena nepokretnosti koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njenog sticanja. Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se, po pravilu, na osnovu dokumenata (isprava) o sticanju.

(3) Kod sticanja nepokretnosti uz naknadu poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je ukupan iznos naknade za preneseno pravo vlasništva na nepokretnosti. Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što sticalac ili drugo lice za sticaoca da ili plati za sticanje nepokretnosti (kao što su isplata u novcu, u stvarima, u uslugama, preuzetim dugovima bivšeg vlasnika, ustupanje druge nepokretnosti, stvari ili prava i drugo).

(4) Kod razmjene nepokretnosti poreska osnovica se utvrđuje za svakog učesnika u razmjeni prema tržišnoj vrijednosti nepokretnosti koje su predmet razmjene.

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

(6) Ako iznos naknade iz **stava 3** ovog člana ne odgovara tržišnoj vrijednosti u vrijeme nastanka poreske obaveze, tržišnu vrijednost utvrđuje poreski organ procjenom.

V STOPA POREZA

Član 9

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

VI PORESKA OSLOBADJANJA

1. Opšta oslobodjenja

Član 10

(1) Porez na promet nepokretnosti ne plaćaju:

1) **Državni organi, organi državne uprave, organi jedinice lokalne samouprave i organi lokalne uprave**, javne ustanove, 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 oslobadjanje od plaćanja poreza na promet nepokretnosti;

3) lica koja stiču nepokretnosti u postupku vraćanja oduzetih nepokretnosti i u vezi sa agrarnim mjerama;

4) lica koja **stiču** stambenu zgradu ili stan, radi rješavanja stambenih potreba, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini, a najviše do 20 m² po članu domaćinstva;

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

6) lica koja stiču posebne djelove nepokretnosti po osnovu prestanka suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nepokretnostima, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva prije prestanka suvlasništva, odnosno diobe.

7) nevladine organizacije za nepokretnosti koje im služe za obavljanje programskih aktivnost za koje su osnovane.

(2) Bliži postupak ostvarenja prava na poresko oslobođenje iz stava 1, tačka 4) ovog člana, propisuje Ministarstvo finansija.

2. Poresko oslobadjanje kod unosa nepokretnosti u privredno društvo

Član 11

(1) Porez na promet nepokretnosti ne plaća se u slučaju **kada osnivač** 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 stiče u postupku pripajanja, spajanja i razdvajanja privrednih društava koji se vrši u skladu sa zakonom iz stava 1 ovog člana.

3. Poresko oslobodjenje kod nasljedjivanja, poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade

Član 12

(1) Porez na promet nepokretnosti kod nasljedjivanja, 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 zemljoradnik drugog nasljednog reda koji nasljedjuje, odnosno prima na poklon imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živio u domaćinstvu najmanje tri godine prije smrti ostavioca, odnosno prije prijema poklona;

3) nasljednik, odnosno poklonoprimac drugog nasljednog reda - na jedan naslijedjeni, 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 kada uredjuju svoje imovinske odnose u vezi sa razvodom braka;

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

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 nasljedje i poklon po stopama iz člana 9 ovog zakona.

VII NASTANAK PORESKE OBAVEZE

Član 13

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

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

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

(4) Sudovi i drugi nadležni organi dužni su, poreskom organu na području na kojem se nalazi nepokretnost, dostavljati svoje odluke kojima se mijenja vlasništvo na nepokretnostima u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravosnažna, a prema propisima za obavezno dostavljanje pismena.

VIII UTVRDJIVANJE POREZA

Član 14

(1) Poreski obveznik nastanak poreske obaveze prijavljuje poreskom organu na području na kojem se nalazi nepokretnost, u roku od 15 dana od dana njenog nastanka.

(2) Poreski obveznik, uz prijavu o nastanku poreske obaveze, podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o obavljenom prometu.

(3) Poreski obveznik je dužan da, na zahtjev poreskog organa, dostavi i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza.

(4) Oblik i sadržaj prijave poreza na promet nepokretnosti propisuje ***Ministarstvo finansija.***

IX NAPLATA POREZA

Član 15

Poreski obveznik utvrđeni iznos poreza na promet nepokretnosti plaća u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o utvrđivanju poreske obaveze.

X POVRAĆAJ POREZA

Član 16

(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 17

(1) Ako se ugovor o prenosu vlasništva na nepokretnost raskine voljom stranaka u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora, a prije upisa u zemljišne knjige novog vlasnika ili ako se ugovor raskine ili poništi odlukom suda, poreski obveznik ima pravo na povraćaj plaćenog poreza.

(2) Prenos vlasništva zbog raskida ili poništenja ugovora ili drugog pravnog posla pod uslovima iz stava 1 ovog člana ne smatra se novim prometom nepokretnosti u smislu ovog zakona.

XI SHODNA PRIMJENA DRUGIH PROPISA

Član 18

U pogledu kamata, žalbenog postupka, obnove postupka, zastarjelosti, prinudne naplate i drugog što nije posebno uređeno ovim zakonom primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje poreski postupak.

XII KAZNE NE ODREDBE

Član 19

(1) Novčanom kaznom od dvadesetostrukog do dvjestostrukog iznosa minimalne zarade u **Crnoj Gori** kazniće se za prekršaj pravno lice, odnosno preduzetnik, ako:

- ne prijavi nastanak poreske obaveze i ako ne dostavi podatke za utvrđivanje poreske osnovice (član 14),
- ne plati porez u propisanom roku iz člana 15 ovog zakona.

(2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od dvostrukog do dvadesetostrukog iznosa minimalne zarade u **Crnoj Gori**.

Član 20

Novčanom kaznom od dvostrukog do dvadesetostrukog iznosa minimalne zarade u **Crnoj Gori** kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

- ne prijavi nastanak poreske obaveze i ako ne dostavi podatke za utvrđivanje poreske osnovice (član 14),
- ne plati porez u propisanom roku iz člana 15 ovog zakona.

Član 21

Novčanom kaznom od petostrukog do dvadesetostrukog iznosa minimalne zarade u **Crnoj Gori** kazniće se odgovorno lice u sudu ili drugom organu ako na propisan način nadležnom poreskom organu ne dostavi odluku kojom se mijenja vlasnik na nepokretnosti.

XIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe člana 23 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 65/01) i odredbe Zakona o porezima na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92 45/98) koje se odnose na porez na promet nepokretnosti i prava i poreza na nasljedje i poklon.

Član 23

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Republike Crne Gore".

Odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj ____/07), koje nijesu ušle u prečišćeni tekst Zakona

Član 11

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. januara 2008. godine.