ZAKON
O POREZU NA PROMET NEKRETNINA
HERCEGOVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

("Narodne novine HNŽ", broj: 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12 i 9/15)

● *neslužbena pročišćena verzija*

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim zakonom regulira se područje oporezivanja prometa nekretnina na teritoriju Hercegovačko-neretvanske županije (u daljnjem tekstu: Županija).

Članak 2.

Na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretnina.

Članak 3.

Porez na promet nekretnina prihod je jedinice lokalne samouprave na čijem se teritoriju nekretnina nalazi, u skladu s odredbama ovoga zakona.

Članak 4.

Pod prometom nekretnina, u smislu ovoga zakona, podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi način stjecanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih osoba.

Pod prometom nekretnina smatra se i stjecanje nekretnina bez naknade, na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, zamjena nekretnina, dosjelost (održaj), te svi drugi oblici prometa nekretnina uz naknadu i bez naknade, kojima se mijenja vlasništvo na nekretninama.

Članak 5.

Nekretnine u smislu ovoga zakona su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.

Članak 6.

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

1. Na promet nekretnina između općina, županija, Federacije, državnih tijela i Crvenog križa / Crvenog polumjeseca i međunarodnih humanitarnih organizacija registriranih u zemlji i uz suglasnost Vlade HNŽ-a za rad na području Županije.

2. Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije te kada se promet nekretnina obavlja na temelju zakona neovisno o volji poreznog obveznika.

3. Kada se nekretnina prenosi na strano konzularno predstavništvo ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje.

4. Kada članovi staračkog poljoprivrednog domaćinstva daruju svoje zemljište i druge nekretnine jedinicama lokalne samouprave, Županiji, Federaciji BiH odnosno BiH.

5. Kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog domaćinstva otkupljuju stan u društvenom vlasništvu prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

6. Pri zamjeni nekretnina, osim na razliku vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

7. Kada se prenosi vlasništvo na nekretninama u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

8. U postupku restitucije vlasništva.

9. Kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi na nasljednike prvoga nasljednog reda, odnosno na drugoga, ukoliko vlasnik nekretnina nadživi svoj prvi nasljedni red.

10. Kada se pravo vlasništva na nekretninu prenosi na primatelja doživotnog uzdržavanja prema Ugovoru o doživotnom uzdržavanju.

11. Kada se nekretnine unose u gospodarsko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala u skladu sa Zakonom o gospodarskim društvima.

12. Kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja gospodarskih društava u smislu Zakona o gospodarskim društvima, te u postupku podjele društva u više društava.

II. POREZNI OBVEZNIK

Članak 7.

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

Obveznik poreza na promet nekretnina, pri zamjeni nekretnina, jest svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječe, u skladu sa člankom 6. točkom 6. ovoga zakona.

Ako se stječe idealni dio vlasništva na nekretnini, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno.

Članak 8.

Obveznik poreza na promet nekretnina kod nasljeđivanja je nasljednik.

Ako se nasljednik u tijeku ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku, ne plaća se porez po ovome zakonu za odricanje odnosno ustupanje nasljedstva.

Obveznik poreza na promet nekretnina pri darovanju ili drugom načinu stjecanja nekretnina bez naknade je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.

Ako se pravo vlasništva na nekretninu stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

III. POREZNA OSNOVICA

Članak 9.

Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

Ako suvlasnici stječu idealne dijelove vlasništva na nekretnini, porezna osnovica utvrđuje se posebno za svakoga suvlasnika prema prometnoj vrijednosti njegovog dijela nekretnine.

Pri zamjeni nekretnina porezna osnovica utvrđuje se za svakoga sudionika u zamjeni, i to prema prometnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik daje u zamjenu radi utvrđivanja razlike vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

Ako su oba sudionika s područja jedne općine, oporezuje se samo utvrđena razlika vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

Članak 10.

Pod prometnom vrijednošću podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje Povjerenstvo koje imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili tijelo koje ono ovlasti, a sačinjavaju ga četiri člana:

- stručna osoba građevinske struke
- stručna osoba geodetske struke
- stručna osoba pravne struke
- stručna osoba ekonomske struke.

Članovi Povjerenstva moraju imati najmanje tri godine radnog iskustva u struci i položen stručni ispit za rad u tijelima državne uprave.

Za svakog člana imenuje se zamjenik iste struke koji ispunjava i ostale uvjete propisane za članove Povjerenstva.

Povjerenstvo može, u slučaju potrebe, angažirati i druge stručne osobe.

Povjerenstvo se imenuje na razdoblje od četiri godine, a mandat Povjerenstva može se produljiti za još jedno razdoblje od četiri godine.

Predsjedavajući Povjerenstva ili njegov zamjenik mora biti djelatnik ispostave Porezne uprave kod koje se obavlja razrez poreza na promet nekretnina.

Povjerenstvo jednom godišnje, a može po potrebi i češće, pisano izvješćuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave o svome radu.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, koje imenuje Povjerenstvo iz stavka 2. ovoga članka, donosi odluku o visini naknade za rad Povjerenstva, koju su dužni nadoknaditi porezni obveznici prilikom podnošenja prijave za razrez poreza na promet nekretnina.

Članak 11.

Vlasnik odnosno korisnik ili uživatelj nekretnine dužan je službenim osobama dopustiti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine.

IV. POREZNE STOPE I PRIPADNOST PRIHODA

Članak 12.

Ukupna stopa poreza na promet nekretnina na teritoriju Županije ne može biti veća od 5%.

Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave svojim će propisima utvrditi stope poreza na promet nekretnina.

Naplaćeni porez od prometa nekretnina na teritoriju HNŽ-a pripada: 100% jedinici lokalne samouprave.

V. NASTANAK POREZNE OBVEZE

Članak 13.

Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina.

Pri prodaji budućih građevinskih objekata porezna obveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.

Ako se prijenos nekretnine obavlja na temelju odluke tijela uprave ili suda, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

Članak 14.

Sudovi i tijela uprave dužni su nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostavljati svoje odluke, kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama u smislu članka 2. ovoga zakona, u roku od 15 dana nakon njihove pravomoćnosti.

Svi ugovori kojima se obavlja promet nekretnina moraju se prije prijavljivanja za razrez poreza na promet nekretnina ovjeriti kod nadležnoga tijela.

Članak 15.

Ako se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Ako se na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.

VI. RAZREZ POREZA

Članak 16.

Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijaviti nastanak porezne obveze.

Uz prijavu o nastanku porezne obveze, porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se prijenos nekretnina obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku tijela uprave ili suda.

Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuje ministar financija HNŽ-a uz suglasnost zamjenika ministra financija.

Članak 17.

Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi pravodobno, obavit će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obveze i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno otkrivanja porezne obveze.

Članak 18.

Prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ispostavi Porezne uprave u jedinici lokalne samouprave gdje se nalazi nekretnina.

Ispostava Porezne uprave dužna je vratiti poreznom obvezniku ovjerenu i datiranu presliku prijave kao dokaz o nastanku porezne obveze poreza na promet nekretnina.

Članak 19.

Ispostava Porezne uprave dužna je u roku od 30 dana od dana primitka prijave o nastanku porezne obveze razrezati porez i poreznom obvezniku izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

VII. NAPLATA POREZA

Članak 20.

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

U opravdanim slučajevima nadležna ispostava Porezne uprave može poreznom obvezniku odobriti odgodu za plaćanje dospjeloga poreza ili odobriti plaćanje poreza u više obroka.

Ako se porezni obveznik ne pridržava rješenja o odobrenju obročne otplate poreza, ispostava Porezne uprave može staviti izvan snage rješenje o odobrenju obročne otplate poreza i poduzeti mjere da se zaostali dug naplati odjednom.

Na iznos poreza koji nije uplaćen u propisanom roku ili prema rješenju o odgodi plaćanja poreza ili obročnoj otplati poreza plaćaju se kamate u visini od 0,2% dnevno za svaki dan zakašnjenja.

Smatra se da porez nije uplaćen u propisanom roku i kada nije uplaćen na propisani uplatni račun.

Obveznicima poreza kojima je odobren poček ili obročna otplata poreza, zaračunava se kamata po stopi od 0,1% dnevno.

Prihod ostvaren od naplaćenih kamata po ovoj osnovi raspodjeljuje se u skladu s pripadnošću poreza na promet nekretnina Županiji i jedinicama lokalne samouprave.

Članak 21.

Porez na promet nekretnina koji je prihod jedinice lokalne samouprave plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Članak 22.

Prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca, ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja toga poreza.

Članak 23.

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, naplata će se obaviti prisilno.

Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavljaju se po propisima koji vrijede za prisilnu naplatu poreza i drugih društvenih obveza pravnih i fizičkih osoba.

Članak 24.

Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se upisati prijenos vlasništva na nekretnini u zemljišnim knjigama.

VIII. POVRAT POREZA

Članak 25.

Osoba od koje su naplaćeni porezi na promet nekretnina, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, ako ih nije bila dužna platiti, ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.

Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stavka 1. ovoga članka vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njezin zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenoga zahtjeva. Na plaćene odnosno više plaćene iznose obračunavaju se kamate u visini zatezne kamate propisane Odlukom o visini zatezne kamate.

Članak 26.

Ako ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini bude raskinut voljom stranaka prije nego što bude obavljen prijenos u zemljišnim knjigama na novoga vlasnika ili ako ugovor bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza.

Ugovorne strane koje su sačinile ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretnini dužne su izjaviti svoju volju o raskidanju ugovora na sudu nadležnom za promet nekretnina, o čemu će se sačiniti zapisnik koji će ugovorne strane obostrano potpisati, a službena osoba pravosudnoga tijela zapisnik će ovjeriti i potpisati, uz napomenu da promet nekretnine nije obavljen jer nije upisan u zemljišnim knjigama.

Članak 27.

Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelomično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnine.

IX. ŽALBA

Članak 28.

Protiv rješenja ispostave Porezne uprave donesenog na temelju odredaba ovoga zakona može se izjaviti žalba nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave, u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja.

Članak 29.

Ispostava Porezne uprave koja je donijela prvostupanjsko rješenje dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku.

Članak 30.

Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza.

Ako ispostava Porezne uprave posebnim rješenjem odgodi naplatu razrezanog poreza, dužna je o tome izvijestiti tijelo koje rješava žalbu.

X. OBNOVA POSTUPKA

Članak 31.

Ispostava Porezne uprave koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine od njegove pravomoćnosti u skladu sa Zakonom o upravnom postupku.

Članak 32.

Odredba članka 249. Zakona o upravnom postupku ne primjenjuje se pri obnovi postupka razreza poreza na promet nekretnina.

XI. ZASTARA

Članak 33.

Pravo na razrez poreza na promet nekretnina, te pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba ovoga zakona, zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je prijavljen nastanak porezne obveze, odnosno u kojoj je počinjena povreda odredaba ovoga zakona.

Porezni obveznik poreza na promet nekretnina dužan je predočiti pisani dokaz da je uredno prijavio nastanak porezne obveze.

Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina i pravo na naplatu kamata, novčanih kazni zbog povrede odredaba ovoga zakona i troškova prisilne naplate zastarijeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je trebalo obaviti naplatu.

Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više naplaćenih iznosa na ime poreza, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate zastarijeva za pet godina po isteku godine u kojoj je mogao tražiti povrat.

Članak 34.

Rok zastare prava na razrez poreza na promet nekretnina odnosno prava na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom ispostave Porezne uprave koju je poduzela u cilju razreza i naplate poreza i koja je stavljena do znanja poreznom obvezniku.

Rok zastare prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika, odnosno kažnjene osobe, koju je poduzela kod ispostave Porezne uprave.

Poslije svakoga prekida zastare počinje teći novi rok zastare.

Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka 10 godina od dana kada je prvi put počela teći.

XII. KAZNENE ODREDBE

Članak 35.

Novčanom kaznom od 500 do 5.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba ako službenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (članak 11. ovoga zakona).

Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se novčanom kaznom od 250 do 1.000 KM i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Članak 36.

Postupak za izricanje kazni o prekršajima, zbog povrede odredaba ovoga zakona, pokreće i donosi rješenje o prekršaju ispostava Porezne uprave.

O žalbi protiv prvostupanjskoga rješenja iz stavka 1. ovoga članka rješava nadležno drugostupanjsko tijelo uprave.

Članak 37.

U slučaju prekršajnoga postupka primjenjuju se opći propisi o prekršajima, ako ovim zakonom nije određeno drugačije.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina i priznavanja oslobađanja i olakšica od plaćanja poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna prijava odnosno zahtjev za

priznavanje oslobađanja i olakšica podnesen ispostavi Porezne uprave do dana stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivat će se propisi koji su bili na snazi u trenutku podnošenja porezne prijave, odnosno u trenutku podnošenja zahtjeva za priznavanje oslobađanja i olakšica od plaćanja poreza na promet nekretnina.

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna obveza nastala do stupanja na snagu ovoga zakona, a prijavljena je pravodobno nadležnoj poreznoj upravi nakon stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivat će se propisi koji su bili na snazi u trenutku nastanka porezne obveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina za promet stambenih zgrada i stanova, u kojima je porezna obveza nastala do stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivat će se propisi o porezu na promet nekretnina koji su vrijedili u trenutku nastanka porezne obveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

Ako su stranke raskinule ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini koji je prijavljen radi razreza poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovoga zakona te ponovno prijavile promet tih nekretnina nakon stupanja na snagu ovoga zakona, porez na promet nekretnina razrezat će se po propisima koji su bili na snazi u trenutku prijavljivanja raskinutog ugovora, a za iste nekretnine.

Članak 39.

Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju vrijediti svi propisi o porezu na promet nekretnina koji su se primjenjivali na teritoriju HNŽ-a.

U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona, predstavnička tijela lokalne samouprave ili tijela koje ona ovlaste donijet će propise potrebne za provedbu ovoga zakona.

Ministar financija HNŽ-a uz suglasnost zamjenika ministra financija Županije propisat će oblik prijave za razrez poreza na promet nekretnina.

Članak 40.

Ovaj zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objavljivanja u „Narodnim novinama Hercegovačko-neretvanske županije".