ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA I POREZU NA NASLIJEĐE I POKLONE ("Sl. novine Kantona Sarajevo", br. 28/2018)

ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA I POREZU NA NASLIJEĐE I POKLONE

("Sl. novine Kantona Sarajevo", br. 28/2018)

I - OPĆE ODREDBE

Član 1

(Predmet)

Ovim zakonom uređuje se porez na promet nekretnina i porez na nasljeđe i poklone na području Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Kanton) koji plaćaju fizička i pravna lica.

II - VRSTE I RASPODJELA POREZA

Član 2

(Vrsta poreza)

Porezi propisani ovim zakonom su:

a) porez na promet nekretnina,

b) porez na nasljeđe i

c) porez na poklone.

Član 3

(Način uplate)

Porezi propisani ovim zakonom uplaćuju se na depozitni račun za javne prihode Kantona Sarajevo.

Član 4

(Raspodjela i pripadnost poreza)

(1) Porezi propisani u članu 2. ovog zakona raspoređuju se u budžete općina na kojoj su ostvareni u 100% iznosu.

(2) Izuzetno od stava (1) ovog člana iznosi poreza koji se naplate u općinama koje čine Grad Sarajevo dijele se između Grada Sarajevo i općine u omjeru:

30% Gradu Sarajevu i

70% općini u sastavu Grada Sarajeva.

III - POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Član 5

(Definicija prometa nekretnina)

Pod prometom nekretnina u smislu ovog zakona podrazumijeva se svaki prenos vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu nasljeđa i poklona.

Član 6

(Definicija nekretnine)

(1) Pod nekretninama u smislu ovog zakona smatraju se:

a) zemljište i

b) građevinski objekti

(2) Pod zemljištem se podrazumijeva: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i ostalo zemljište.

(3) Pod građevinskim objektima se podrazumijeva: kuća, kuća u nizu, kuća dupleks, vikend objekat, stan, stan u kući, objekat poslovnih usluga, turistički objekat, ugostiteljski objekat, trgovački objekat, objekat za sport i rekreaciju, poslovni prostor (kancelarija) poslovni prostor (lokali), stambeno poslovni objekat, garaža, garaža u nizu ili samostojeća, garaža ili garažno mjesto u zgradi,

garaža/parking mjesto na otvorenom, industrijski objekat za laku industriju, industrijski objekat za tešku industriju, poljoprivredni objekti, ostali objekti visokogradnje, ostali objekti niskogradnje i ostali objekti.

Član 7

(Porezni obveznik)

Obveznik poreza na promet nekretnina je:

a) kupac, odnosno lice na koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama,

b) lice koje u zamjeni stiče nekretninu veće vrijednosti ako je nekretnina predmet zamjene,

c) sticatelj idealnog dijela nekretnine pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom i

d) davalac izdržavanja prilikom sticanja prava vlasništva na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju.

Član 8

(Porezna osnovica)

(1) Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnina.

(2) U slučaju zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika vrijednosti između nekretnine koje se zamjenjuju, a vrijednost se utvrđuje posebno za svaku nekretninu koja je predmet zamjene.

(3) Pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom osnovica je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.

(4) Ako se vrši prinudna javna prodaja nekretnine osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine.

Član 9

(Utvrđivanje vrijednosti nekretnina)

(1) Prometnu vrijednost nekretnine utvrđuje komisija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari (u daljem tekstu: komisija) koju imenuje općinski načelnik.

(2) Komisija broji tri člana.

(3) Članovi komisije mogu biti iz oblasti građevinske, poljoprivredne, geodetske, ekonomske i pravne struke.

(4) Komisija se imenuje na period od četiri godine uz mogućnost ponovnog imenovanja.

(5) Općinski načelnik utvrđuje način rada komisije.

(6) O svom radu komisija je dužna izvještavati općinskog načelnika u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja i po potrebi na zahtjev općinskog načelnika.

(7) Vlada Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Vlada) propisuje kriterije na osnovu kojih se utvrđuje prometna vrijednost nekretnina.

Član 10

(Pristup nekretnini)

Porezni obveznik je dužan komisiji omogućiti pristup nekretnini.

Član 11

(Porezna stopa)

(1) Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

(2) Izuzetno od stava (1) ovog člana porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiče do smrti primatelja izdržavanja plaća se po stopi od 10%.

(3) Izuzetno od st. (1) i (2) ovog člana porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiče poslije smrti primatelja izdržavanja, plaća se prema broju godina izdržavanja, i to:

a) kraće od tri godine izdržavanja po stopi od 10%

b) od tri do četiri godine izdržavanja po stopi od 8%

c) od četiri do pet godina izdržavanja po stopi od 6%

d) od pet do šest godina izdržavanja po stopi od 4%

e) od šest do sedam godina izdržavanja po stopi od 2%

f) sedam i više godina izdržavanja po stopi od 0%

Član 12

(Nastanak porezne obaveze)

(1) Porezna obaveza nastaje u roku od osam dana od izdavanja otpravka ugovora o prenosu vlasništva na nekretninama.

(2) Ako se prenos vlasništva na nekretninama vrši na osnovu odluke suda ili drugog organa, porezna obaveza nastaje danom pravosnažnosti odluke.

(3) Ako je prenos vlasništva na nekretninama na davatelja izdržavanja ugovoren nakon smrti primatelja izdržavanja, porezna obaveza nastaje 30 dana od smrti primatelja izdržavanja.

(4) Ako porezna obaveza nije prijavljena u roku koji je predviđen ovim zakonom porezna obaveza nastaje na dan otkrivanja, odnosno prijavljivanja izvršenog prometa.

Član 13

(Mjesto plaćanja poreza)

Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Član 14

(Opća porezna oslobađanja)

(1) Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

a) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, gradovi, općine, njihovi organi, upravne organizacije i javne ustanove čiji je osnivač Kanton,

b) diplomatsko konzularna predstavništva pod uslovom reciprociteta i

c) vjerske zajednice kada nekretnine kupuju za svoje potrebe.

(2) Porez na promet nekretnina ne plaća se:

a) u postupku komasacije, arondacije, privatizacije, eksproprijacije i deeksproprijacije ili na osnovu ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije, arondacije i deeksproprijacije,

b) u slučaju dosjelosti ili poništenja ugovora pravosnažnom odlukom suda i

c) na zemljište oko kuće - okućnica površine do 200 m2.

Član 15

(Oslobađanja određenih kategorija)

Porez na promet nekretnina ne plaća se kada:

a) kupac koji je član porodice šehida i poginulog borca, ratni vojni invalid i borac koji je u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine proveo najmanje 24 mjeseca za vrijeme oružane agresije na Bosnu i Hercegovinu, svoje stambeno pitanje rješava prvi put kupovinom stana ili kuće sa okućnicom površine do 200 m2, odnosno kupovinom zemljišta do 300 m2 za izgradnju kuće,

b) Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide i borce prodaje stanove članovima porodica šehida i poginulih boraca, ratnim vojnim invalidima i borcima, koji svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put,

c) Ministarstvo za boračka pitanja Kantona Sarajevo kupuje stanove i dodjeljuje u vlasništvo ratnim vojnim invalidima I grupe, ratnim vojnim invalidima koji su radno nesposobni po osnovu ranjavanja ili ozlijeđivanja za vrijeme službe u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine i djeci šehida i poginulih boraca bez oba roditelja, koji svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put.

d) državljanin Bosne i Hercegovine do 38 godina starosti, koji ima prebivalište na području Kantona, koji nema nekretnine u svom vlasništvu, prvi put kupuje stan ili kuću kojom rješava svoje stambeno pitanje i to za površinu do 30 m2 za prvog člana domaćinstva a za svakog narednog člana domaćinstva uvećava se za 15 m2, a kojima se smatraju bračni drug i njihova maloljetna djeca i

e) korisnik lizinga nekretninu stiče od lizing kompanije nakon isteka lizing perioda.

Član 16

(Oslobađanja za privredne aktivnosti)

Porez na promet nekretnina ne plaća se na:

a) poljoprivredno zemljište koje služi u poljoprivredne svrhe i koje je po Prostornom planu utvrđeno kao poljoprivredno,

b) novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost.

c) nekretnine koje se unose u društvo prilikom osnivanja društva i kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija),

d) promet nekretnina u podjeli nekretnina između članova društva u slučaju likvidacije, koja je nastupila nakon isteka najmanje pet godina od dana osnivanja društva,

e) promet nekretnine u slučaju statusnih promjena koje su regulisane Zakonom o privrednim društvima i

f) promet nekretnina za poslovni poduhvat koji ima za cilj pokretanje poslovnih djelatnosti i stimulisanja zapošljavanja nezaposlenih lica, na prijedlog općinskog načelnika i po odluci općinskog vijeća.

IV - POREZ NA NASLJEĐE I POKLONE

Član 17

(Predmet oporezivanja)

(1) Porez na nasljeđe i poklone plaća se na nekretnine koje nasljednik naslijedi na teritoriji Kantona u skladu sa zakonom kojim se reguliše oblast nasljeđivanja u Federaciji Bosne i Hercegovine i poklonoprimac primi na poklon.

(2) Porez na nasljeđe i poklone plaća se i na pokretne stvari, uključujući i gotov novac, novčana potraživanja i vrijednosne papire ako je pojedinačna vrijednost veća od 5.000 KM.

Član 18

(Porezni obveznik)

Porezni obveznik poreza iz člana 17. ovog zakona je fizičko lice koje na teritoriji Kantona naslijedi ili na poklon primi nekretninu ili pokretnu stvar, uključujući i gotov novac, novčana potraživanja i vrijednosne papire ako je pojedinačna vrijednost veća od 5.000 KM.

Član 19

(Nastanak porezne obaveze)

(1) Obaveza plaćanja poreza na nasljeđe nastaje u roku od osam dana od pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

(2) Obaveza plaćanja poreza na poklone nastaje u roku od osam dana od zaključenja ugovora o poklonu, a u slučaju notarski obrađenog ugovora o poklonu u roku od osam dana od izdavanja otpravka tog ugovora sa klauzulom intabulandi.

Član 20

(Porezna osnovica)

(1) Osnovica poreza na nasljeđe i poklone je utvrđena vrijednost naslijeđene ili na poklon primljene nekretnine ili pokretne stvari, u trenutku nastanka porezne obaveze.

(2) Vrijednost naslijeđene ili na poklon primljene nekretnine ili pokretne stvari utvrđuje komisija iz člana 9. ovog zakona.

(3) Porezni obveznik je dužan komisiji omogućiti nesmetan pristup nekretninama ili pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti.

Član 21

(Porezna stopa)

(1) Porez na nasljeđe plaća se po stopi od 8%.

(2) Porez na poklone plaća se po stopi od 10%.

Član 22

(Oslobađanja od plaćanja poreza)

(1) Porez na nasljeđe ne plaćaju nasljednici prvog nasljednog reda, bračni partner kada nasljeđuje u drugom nasljednom redu, roditelji ostavioca i kada nasljeđuju djeca bez oba roditelja ako se nalaze na redovnom školovanju.

(2) Porez na poklon ne plaćaju:

a) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, općine, njihovi organi, upravne organizacije i javne ustanove čiji je osnivač Kanton,

b) vjerske zajednice, vakufi, vjerske zadužbine, zaklade,

c) djeca, bračni partner i roditelji poklonodavca i

d) djeca bez oba roditelja koji se nalaze na redovnom školovanju.

Član 23

(Mjesto plaćanja poreza)

(1) Porez na nasljeđe i na poklon primljene nekretnine plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

(2) Porez na nasljeđe i na poklon primljene pokretne stvari plaća se prema mjestu prebivališta poreznog obveznika ukoliko ima prebivalište u Kantonu.

(3) Ako porezni obveznik naslijeđene i na poklon primljene pokretne stvari nema prebivalište u Kantonu porez se plaća prema mjestu prebivališta ostavioca, odnosno poklonodavca.

V - PODNOŠENJE PRIJAVE, RAZREZ I NAPLATA POREZA

Član 24

(Prijava prometa, nasljeđa i poklona)

(1) Porezni obveznik je dužan prijavu za utvrđivanje porezne obaveze podnijeti Poreznoj upravi prema mjestu plaćanja poreza iz čl. 13. i 23. ovog zakona u roka od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze iz čl. 12. i 19. ovog zakona.

(2) Prijava za utvrđivanje porezne obaveze podnosi se na propisanom obrascu.

(3) Uz prijavu za utvrđivanje porezne obaveze porezni obveznik podnosi i dokumentaciju na osnovu koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama i pokretnim stvarima, dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo i dokumentaciju kojom porezni obveznik dokazuje pravo na oslobađanje od plaćanja poreza.

(4) Obrazac prijave za utvrđivanje porezne obaveze propisuje ministar finansija Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar finansija).

Član 25

(Obaveze organa za dostavljanje ugovora i rješenja)

Notari, sudovi i organi uprave, svako u okviru svoje nadležnosti, dužni su ugovore o prometu nekretnina, rješenja o nasljeđivanju i ugovore o poklonu dostaviti Poreznoj upravi u roku od osam dana od

dana izdavanja otpravka izvornika ugovora, odnosno pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

Član 26

(Razrez poreza)

(1) Porezna uprava je dužna zaprimljenu poreznu prijavu sa propratnom dokumentacijom u roku od tri dana dostaviti komisiji iz člana 9. ovog zakona.

(2) Komisija je dužna u roku od osam dana od dana prijema prijave izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari i zapisnik o izvršenoj procjeni uručiti poreznom obvezniku i dostaviti Poreznoj upravi.

(3) Na zapisnik komisije porezni obveznik ima pravo prigovora u roku od sedam dana od dana prijema zapisnika.

(4) Prigovor odlaže donošenje rješenja o utvrđivanju poreza.

(5) Prigovor se putem Porezne uprave dostavlja Ministarstvu finansija Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo finansija), koje formira komisiju za rad po prigovorima.

(6) Komisija iz stava (5) ovog člana dužna je u roku od 30 dana od dana prijema prigovora izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari i sačiniti nalaz o izvršenoj procjeni.

(7) Ministarstvo finansija na osnovu nalaza komisije o izvršenoj procjeni donosi rješenje po prigovoru.

(8) Porezna uprava je dužna u roku od sedam dana od prijema rješenja iz stava (7) ovog člana donijeti rješenje o utvrđivanju poreza i dostaviti ga poreznom obvezniku.

Član 27

(Naplata poreza)

(1) Utvrđeni iznos poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone porezni obveznik je dužan platiti u roku 30 dana od dana prijema rješenja o utvrđivanju poreza.

(2) Na iznos porezne obaveze koja nije plaćena u roku propisanom u stavu (1) ovog člana porezni obveznik dužan je platiti zateznu

kamatu po važećoj stopi propisanoj zakonom kojim se reguliše stopa zatezne kamate na javne prihode za period od dana dospjeća do dana izmirenja porezne obaveze.

(3) Bez potvrde ili ovjere ugovora od strane Porezne uprave o plaćenom porezu na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone ili potvrde o oslobađanju od plaćanja poreza ne može se izvršiti uknjižba vlasništva u katastarskim, zemljišnim i drugim javnim knjigama i registrima.

(4) Bez dokaza o plaćenom porezu na naslijeđena novčana potraživanja ne može se izvršiti isplata.

VI - EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA I EVIDENCIJA NASLIJEĐENIH I NA POKLON PRIMLJENIH NEKRETNINA I POKRETNIH STVARI

Član 28

(Evidencija)

(1) Porezna uprava vodi Evidenciju o prometu nekretnina i evidenciju naslijeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari (u daljem tekstu: Evidencija).

(2) Evidencija sadrži podatke iskazane u poreznoj prijavi, utvrđenu vrijednost nekretnina i pokretnih stvari, iznos utvrđenog poreza, podaci o plaćenom porezu i porezna oslobađanja.

(3) Podaci iz stava (2) ovog člana unose se u Evidenciju u roku od sedam dana od dana dostavljanja rješenja o utvrđivanju poreza, odnosno rješenja o oslobađanju od plaćanja poreza.

(4) Podaci o plaćenom porezu unose se u Evidenciju u roku od sedam dana od donošenja rješenja o plaćenom porezu.

(5) Ministarstvo finansija ima pristup Evidenciji čiji je vlasnik Porezna uprava.

(6) Postupak vođenja Evidencije i korištenja podataka iz Evidencije usaglasit će Ministarstvo finansija i Porezna uprava.

VII - PRINUDNA NAPLATA, KAMATE, POVRATI, ŽALBA I ZASTARA

Član 29

(Ostali postupci)

Na pitanje prinudne naplate, zatezne kamate, povrata poreza, žalbenog postupka i zastare primjenjivat će se odredbe Zakona o poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 30

(Nadzor nad razrezom i plaćanjem poreza)

Nadzor nad razrezom i plaćanjem poreza utvrđenih ovim zakonom vrši Porezna uprava.

VIII - KAZNENE ODREDBE

Član 31

(Kaznene odredbe)

(1) Novčanom kaznom za prekršaj u visini od 3.000 KM do 10.000 KM kaznit će se fizičko i pravno lice ako:

a) članovima komisije ne omogući pristup nekretninama i pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari (član 10. ovog zakona)

b) ako ne podnese prijavu za utvrđivanje porezne obaveze u roku i na način propisan ovim zakonom (član 24. ovog zakona)

c) ako utvrđeni porez ne plati u propisanom roku (član 27. ovog zakona).

(2) Novčanom kaznom za prekršaje propisane stavom (1) ovog člana kaznit će se i odgovorno lice u pravnom licu, u visini od 5.000 KM do 10.000 KM.

(3) Novčanom kaznom za prekršaj u visini od 3.000 KM do 10.000 KM kaznit će se notar, organ uprave i sud zbog nedostavljanja ugovora i rješenja u propisanom roku (član 25. ovog zakona).

IX - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32

(Obaveze do stupanja na snagu ovog zakona)

Porezne obaveze koje su nastale do stupanja na snagu ovog zakona izvršit će se prema propisima koji su važili u momentu nastanka porezne obaveze.

Član 33

(Provedbeni propisi)

(1) Vlada će u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati kriterije na osnovu kojih se utvrđuje vrijednost nekretnina i pokretnih stvari iz čl. 9. i 20. ovog zakona,

(2) Ministar finansija će u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati:

a) obrazac prijave za utvrđivanje porezne obaveze iz člana 24. ovog zakona i

b) uputstvo o vođenju i korištenju podataka iz Evidencije iz člana 28. ovog zakona.

(3) Ministar finansija će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati vrstu dokumenata potrebnih za oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone iz čl. 14, 15, 16. i 22. ovog zakona.

(4) Općinski načelnik će u roku od 15 dana od stupanja na snagu ovog zakona propisati način rada komisije iz člana 9. ovog zakona.

Član 34

(Primjena podzakonskih propisa koji su na snazi)

Podzakonski propisi doneseni na osnovu zakona koji je važio do stupanja na snagu ovog zakona primjenjivat će se do donošenja novih u skladu sa ovim zakonom ukoliko nisu u suprotnosti sa istim.

Član 35

(Prestanak važenja ranijeg propisa)

Danom početka primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 23/05 - Prečišćeni tekst, 25/06, 41/08 i 15/18).

Član 36

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", a primjenjivat će se od 01.01.2019. godine.