ZAKON O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI I PRAVA ("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 5/2021 - prečišćen tekst, 5/2023 i 5/2025)

ZAKON O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI I PRAVA

("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 5/2021 - prečišćen tekst, 5/2023 i 5/2025)

I OPĆE ODREDBE

Članak 1

Ovim zakonom uređuje se oblast oporezivanja prometa nepokretnosti i prava na području Tuzlanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton).

Članak 2

Na promet nepokretnosti i prava utvrđene ovim zakonom, plaća se porez na promet nepokretnosti i prava.

Članak 3

Porez na promet nepokretnosti i prava prihod je grada iliopćine na području koje je ostvaren.

Članak 4

Pod prometom nepokretnosti i prava, u smislu ovog zakona, podrazumijeva se prijenos uz naknadu: prava vlasništva na nepokretnosti odnosno prava na patente (licence), prava

plodouživanja, prava stvarne služnosti, prava na rentu, prava na modele i žigove, autorskih prava i prava na korištenje nepokretnosti.

Pod prometom nepokretnosti i prava iz prethodnog stavka smatra se i zamjena i drugi način stjecanja nepokretnosti i prava uz naknadu.

Članak 5

Nepokretnosti u smislu ovog zakona su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, šume i šumsko zemljište, neplodno zemljište, stambene i poslovne zgrade i stanovi i poslovne prostorije kao i posebni dijelovi zgrada i drugi nepokretni građevinski objekti podignuti na zemljištu.

Prava u smislu ovog zakona su prava kojima se štite pronalasci i znaci razlikovanja - patent, model i uzorak, robni i uslužni žig kao i autorska prava koja imaju autori književnih i umjetničkih djela u pogledu svojih tvorevina (autorska djela).

Članak 6

Porez na promet nepokretnosti i prava ne plaća se:

1. na promet nepokretnosti i prava, kada su općine, gradovi, kantoni, Federacija Bosne i Hercegovine i Bosna i Hercegovina prodavci, kupci ili učesnici u zamjeni nepokretnosti i prava veće vrijednosti;

2. na promet nepokretnosti u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nepokretnosti vrši na temelju zakona, neovisno od volje poreznog obveznika;

3. na promet nepokretnosti kada građanin, kome je eksproprirana nepokretnost, u roku od dvije godine od dana kada je primio naknadu za eksproprirani nepokretnost, kupi drugu nepokretnost, i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprirani nepokretnost;

4. kada se nepokretnost prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta;

5. kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva otkupljuju stan u državnoj svojini;

6. prilikom zamjene nepokretnosti, osim na razliku prometne vrijednosti nepokretnosti koje se zamjenjuju;

7. kada se pravo vlasništva na nepokretnosti ili prava prenosi na davatelja doživotnog izdržavanja koji se u odnosu na primatelja izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu;

8. kada se stječe pravo vlasništva na nepokretnostima sukladno propisima o privatizaciji;

9. kada se prilikom osnivanja privrednog društva nepokretnost unosi kao osnivački ulog;

10. kada se nepokretnost unosi naknadno u privredno društvo u postupku dokapitalizacije;

11. kada se u postupku spajanja dva ili više privrednih društava u jedno ili diobe privrednog društva na dva ili više novih privrednih društava vrši prijenos nepokretnosti u okviru raspoložive imovine privrednog društva;

12. u slučaju udruživanja sredstava po osnovu sufinanciranja stambene izgradnje;

13. kada je u prometu novoizgrađeni stan između poreznog obveznika registriranog za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca;

14. na promet nepokretnosti i prava koje se daju za vjerske zadužbine i zaklade, te na promet nepokretnosti i prava kada su vjerske zajednice prodavci, kupci ili učesnici u zamjeni nepokretnosti ili prava veće vrijednosti, pod uvjetom da nepokretnost ili pravo koriste za svoje potrebe;

15. na prijenos vlasništva na nepokretnostima do 70 m2 površine koja služi za stanovanje, kada je kupac mladi bračni ili izvanbračni par koji prvi put rješava svoje stambeno pitanje i koji nisu vlasnici, odnosno posjednici ili nisu bili vlasnici, odnosno posjednici nepokretnosti koja je služila ili služi za stanovanje.

Dokapitalizacijom u smislu odredaba ovog zakona smatra se unos nove nepokretnosti u imovinu društva.

Pod novoizgrađenim stanom, u smislu stavka 1.točke 13. ovog članka, podrazumijeva se stan koji se prvi put pojavljuje u prometu, i to između registriranog poreznog obveznika za obavljanje

građevinske djelatnosti i kupca. Da se radi o novoizgrađenom stanu koji se prvi put pojavljuje u prometu uz kupoprodajni ugovor, porezni obveznik registriran za oblast građevinarstva, dostavlja nadležnoj poreznoj upravi pismenu izjavu.

Pod mladima u smislu stavka 1.točke 15. ovog članka podrazumijevaju se osobe u životnoj dobi do navršenih 35 godina starosti koje su u braku ili izvanbračnoj zajednici.

Izvanbračnom zajednicom, u smislu ovog zakona, smatra se zajednica života žene i muškarca sukladno odredbama zakona koji uređuje obiteljske odnose u Federaciji Bosne i Hercegovine.

II POREZNI OBVEZNIK

Članak 7

Obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava je prodavatelj nepokretnosti odnosno prava.

Prilikom zamjene nepokretnosti ili prava porezni obveznik je onaj učesnik u zamjeni koji daje u zamjenu nepokretnost ili pravo veće vrijednosti.

Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nepokretnosti odnosno idealni dio prava, porezni obveznik je svaki suvlasnik prodavatelj posebno.

Članak 8

Ako se stječe pravo vlasništva na nepokretnosti odnosno drugo pravo iz članka 4. ovog zakona po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porezni obveznik je primatelj nepokretnosti ili prava, odnosno njegovi nasljednici.

III POREZNA OSNOVICA

Članak 9

Osnovica poreza na promet nepokretnosti i prava je prometna vrijednost nepokretnosti i prava u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno ugovorena prodajna cijena ako je veća od prometne vrijednosti.

Prilikom zamjene nepokretnosti ili prava porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nepokretnosti ili prava koje se zamjenjuju.

Prilikom prijenosa idealnog dijela vlasništva na nepokretnosti odnosno idealni dio prava, poreska osnovica je prometna vrijednost idealnog dijela nepokretnosti odnosno idealnog dijela prava.

Kod prodaje nepokretnosti u stečajnom i u izvršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.

Članak 10

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

Kada se prometna vrijednost ne može utvrditi po odredbama ovog zakona, pod prometnom vrijednošću plodouživanja podrazumijeva se vrijednost utvrđena prema odredbama zakona o kantonalnim porezima koje reguliraju oblast poreza na nasljeđe i poklon.

Prometnu vrijednost nepokretnosti i prava utvrđuje komisija koju imenuje gradsko iliopćinsko vijeće na period od dvije godine.

Komisija iz stavka 3. ovog članka sačinjava zapisnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti i prava i isti dostavlja nadležnoj poreznoj ispostavi najkasnije u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti.

U Komisiju iz stavka 3. ovog članka, pored uposlenika gradske/općinske službe za geodetske poslove, imenuje se najmanje 2/3 osoba koje imaju visoku stručnu spremu - VII. stupanj, odnosno visoku naobrazbu Bolonjskog sustava studiranja sa najmanje 180 ECTS bodova, iz oblasti građevinske, arhitekture, poljoprivredne, pravne, ekonomske, elektrotehničke i mašinske struke i najmanje tri godine radnog staža u struci nakon završene visoke stručne spreme.

Gradonačelnik/načelnik grada, odnosno općine će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti Pravilnik kojim se propisuje način rada, broj članova Komisije i kriteriji na temelju kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nekretnine - procjena vrijednosti nekretnine.

Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji u visini koju utvrđuje gradsko/općinsko vijeće.

Komisije iz stava 3. ovog članka imenovane prije stupanja na snagu ovog zakona nastavljaju sa radom do imenovanja komisije sukladno odredbama ovog članka, a najdulje 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članak 11

Porezni obveznici, odnosno vlasnici, korisnici i plodouživatelji nepokretnosti i prava dužni su komisiji iz članka 10.stavak 3. ovog zakona dopustiti pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti odnosno prava.

Porezni obveznik mora se pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da učestvuje kao stranka u postupku procjene.

Procjena imovine može se izvršiti i ako se poreski obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu.

IV POREZNA STOPA

Članak 12

Porez na promet nepokretnosti i prava plaća se po stopi od 5%.

V NASTANAK POREZNE OBVEZE

Članak 13

Porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nepokretnosti ili prava.

Prilikom prodaje budućih građevinskih objekata koji su u izgradnji, porezna obveza nastaje u momentu predaje objekta kupcu.

Ako se prijenos prava vlasništva na nepokretnostima odnosno prijenos drugih prava iz članka 4. ovog zakona vrši na temelju odluke suda ili organa uprave, porezna obveza nastaje danom pravomoćnosti te odluke.

Ako nastanak porezne obveze nije blagovremeno prijavljen, porezna obveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja izvršenog prometa.

Članak 14

Ako se prijenos prava vlasništva na nepokretnostima, odnosno drugom pravu iz članka 4. ovog zakona, vrši na temelju ugovora o doživotnom izdržavanju kojim je prijenos vlasništva odložen do smrti primatelja izdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja izdržavanja.

Ukoliko je ugovorom o doživotnom izdržavanju dređeno da se prijenos vlasništva ima izvršiti odmah po potpisivanju ugovora, porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora.

Ako nastanak porezne obveze iz stavaka 1.i 2. ovog članka nije blagovremeno prijavljen, porezna obveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja izvršenog prometa.

Članak 15

Nadležni sudovi i organi uprave dužni su nadležnoj poreznoj upravi dostaviti svoje odluke i kopije ugovora o prometu nepokretnosti i prava kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nepokretnostima u zemljišnim knjigama kao i odluke kojima se obavlja promjena nositelja prava u smislu članka 4. ovog zakona, u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.

Dostavljene odluke i kopije ugovora o prometu nepokretnosti i prava iz stavka 1. ovog članka utvrđuju obvezu za formiranje predmeta i daljnje postupanje nadležnih gradskih odnosno općinskih komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava sukladno nadležnostima utvrđenim ovim zakonom.

VI RAZREZ POREZA

Članak 16

Porezni obveznik je dužan da, u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze, prijavi nadležnoj poreznoj upravi nastanak porezne obveze.

Uz prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nepokretnosti ili prava, a ako se prijenos nepokretnosti ili prava obavlja drugim pravnim poslom,

odlukom organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku organa uprave ili suda.

Članak 17

Nadležna porezna uprava dužna je, u roku od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obveze, izvršiti razrez poreza na promet nepokretnosti i prava i poreznom obvezniku i kupcu nepokretnosti ili prava dostaviti rješenje o razrezu poreza.

Članak 18

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

Prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi poreznoj ispostavi u gradu iliopćini gdje se nalazi nepokretnost.

VII NAPLATA POREZA

Članak 19

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nepokretnosti ili prava.

Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate, po propisima Federacije Bosne i Hercegovine.

Članak 20

Porez na promet nepokretnosti plaća se prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi.

Porez na promet drugih prava plaća se prema mjestu gdje je izvršen prijenos prava.

Članak 21

Kupac nepokretnosti ili prava jamči solidarno za naplatu poreza na promet nepokretnosti i prava.

Članak 22

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nepokretnosti i prava nije platio u propisanom roku naplata će se izvršiti prisilnim putem.

Prisilna naplata poreza na promet nepokretnosti i prava obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih obveza pravnih i fizičkih osoba.

Troškovi prisilne naplate padaju na teret poreznog obveznika.

Članak 23

Upis stjecanja prava vlasništva na nepokretnosti u zemljišnim knjigama može se izvršiti samo uz dokaz o plaćenom porezu na promet nepokretnosti i prava.

VIII POVRAT POREZA

Članak 24

Porezni obveznik od kojeg su naplaćeni porez na promet nepokretnosti i prava, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, koji nije bio dužan platiti, ima pravo na povrat plaćenih odnosno više plaćenih iznosa.

Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stavka 1.ovog članka vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njezin zahtjev, u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog organa.

Pravo na povrat plaćenog odnosno više plaćenog iznosa iz stavka 1. ovog članka, nadležni organ utvrđuje rješenjem.

Članak 25

Na plaćene odnosno više plaćene iznose poreza, porezni obveznik ima pravo na kamatu:

1. ako se u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog organa ne izvrši povrat sredstava iz članka 24. ovog zakona;

2. na iznos za koji je porez umanjen rješenjem po žalbi poreznog obveznika, koji nadležni organ nije vratio poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja.

Kamata se obračunava na način i po stopi iz članka 19. ovog zakona za period od dana pravomoćnosti rješenja, odnosno od isteka roka od 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja do momenta povrata.

Članak 26

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

Članak 27

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

IX PRAVNA SREDSTVA

Članak 28

Protiv rješenja nadležne porezne uprave može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja.

Porezna uprava koja je donijela prvostupanjsko rješenje dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti Federalnom ministru financija, ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku.

Žalba ne odlaže naplatu razrezanog poreza.

X OBNOVA POSTUPKA

Članak 29

Porezna uprava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nepokretnosti i prava može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine nakon njegove pravomoćnosti sukladno Zakonu o upravnom postupku.

XI ZASTARJELOST

Članak 30

Pravo na razrez poreza na promet nepokretnosti i prava te na pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba ovog zakona zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti razrez poreza odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba ovog zakona.

Pravo na naplatu poreza na promet nepokretnosti i prava kao i pravo na naplatu kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni zbog povrede odredaba ovog zakona, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj treba izvršiti naplatu.

Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više plaćenih iznosa na ime poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je naplata izvršena.

Članak 31

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

Rok zastarjelosti prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nepokretnosti i prava, kamata, troškova prisilne naplate novčanih kazni, prekida se svakom radnjom poreznog obveznika odnosno kažnjene osobe poduzetom kod nadležne porezne uprave radi povrata.

Poslije svakog prekida zastarjelosti, počinje teći novi rok zastarjelosti.

Zastarjelost, u svakom slučaju, nastupa po isteku šest godina od dana kada je prvi put počela teći.

XII NADZOR I KONTROLA OBRAČUNAVANJA I PLAĆANJA

Članak 32

Nadzor i kontrolu nad obračunavanjem i plaćanjem poreza iz članka 2. ovog zakona obavlja Porezna uprava.

XIII KAZNENE ODREDBE

Članak 33

Novčanom kaznom od 250,00 KM do 1.250,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik - fizička osoba:

1. ako ovlaštenim osobama ne dozvoli pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti (članak 11. stavak 1.);

2. ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obveze (članak 16. stavak 1.);

3. ako razrezani porez na promet nepokretnosti i prava ne plati u propisanom roku (članak 19. stavak 1.).

Članak 34

Novčanom kaznom od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik - pravna osoba:

1. ako ne dozvoli pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti (članak 11. stavak 1.);

2. ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obveze (članak 16. stavak 1.);

3. ako razrezani porez ne plati u propisanom roku (članak 19. stavak 1.).

Za radnje iz stavka 1.ovog članka kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 500,00 KM.

Članak 35

Zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka zbog prekršaja iz članaka 33.i 34. ovog zakona podnosi Porezna uprava nadležnom općinskom sudu.

XIV PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 36

Od dana stupanja na snagu Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 11/01) prestaju se primjenjivati na području Tuzlanskog kantona Zakon o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list RBiH", br. 5/95 i 9/95), propisi

doneseni na temelju navedenog zakona, te ostali propisi koji su regulirali oblast poreza na promet nekretnina i prava.

Članak 37

Razrez i naplata poreznih obveza nastalih do dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 13/01), izvršit će se po propisima koji su važili u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno prijavljivanja porezne obveze, ako su ti propisi povoljnjiji za poreznog obveznika.

Članak 38

Na kupoprodajne ugovore zaključene prije stupanja na snagu Zakona o dopunama Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 11/18), a po kojima nije izvršena prijava nastanka porezne obveze i po kojima nije izvršen prijenos prava vlasništva, odnosno posjeda, primjenjivat će se odredbe navedenog zakona.

Članak 39

Prečišćeni tekst Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava obuhvata:

1. Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 11/01),

2. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 13/01),

3. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 13/03),

4. Zakon o izmjeni Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 3/13),

5. Zakon o izmjeni i dopuni Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 12/16),

6. Zakon o dopunama Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 11/18),

7. Zakon o izmjeni i dopunama Zakona porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 13/19),

Članak 40

Prečišćeni tekst Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava se primjenjuje od dana objavljivanja u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona", a važnost njegovih odredbi utvrđena je u zakonima koji su obuhvaćeni prečišćenim tekstom Zakona.

Samostalni članak Zakona o dopunama
Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava

("Sl. novine Tuzlanskog kantona", br. 5/2023)

Članak 3

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Tuzlanskog kantona".