

# ZAKON

## o porezu na promet nekretnina

### OPĆE ODREDBE

#### *Članak 1.*

Na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina prihod je Županije Posavske, a općinama na području kojih je ostvaren, ustupa se 50% poreza.

#### *Članak 2.*

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

#### *Članak 3.*

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

#### *Članak 4.*

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

1. na promet nekretnina između društveno-političkih zajednica, državnih organa, organizacija Crvenog križa i drugih humanitarnih organizacija i udruženja,
2. na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nekretnina obavlja na osnovi zakona, neovisno od volje poreznog obveznika,
3. kada građanin, kome je ekspropirana nekretnina, u roku jedne godine od dana kada je primio naknadu za ekspropiriranu nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za ekspropiriranu nekretninu,
4. kada se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta, i na druge međunarodne organizacije za koje je me/unarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobođenje,
5. kada članovi staračkog poljoprivrednog domaćinstva, daju svoje zemljište i druge nekretnine društveno-političkoj zajednici ili humanitarnoj i drugoj organizaciji radi ostvarivanja socijalne sigurnosti u smislu propisa o socijalnoj zaštiti,
6. kada se stan ili zgrada u društvenom vlasništvu prodaje građaninu koji ima stanarsko pravo na tom stanu ili zgradi odnosno drugoj osobi uz suglasnost nosioca stanarskog prava,
7. pri zamjeni nekretnina, osim na razliku vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju,
8. kada se prenosi vlasništvo na nekretnini u skladu s propisima kojima se ure/uje i pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

## II. POREZNI OBVEZNIK

#### *Članak 5.*

Obveznik poreza na promet nekretnina jest prodavalac nekretnine.

Pri zamjeni nekretnina porezni obveznik jest svaki sudionik u zamjeni i to za porez na nekretninu koju on daje u zamjenu.

Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nekretnini, porezni obveznik svaki je suvlasnik posebno.

#### *Članak 6.*

Ako se pravo vlasništva na nekretnini prenosi ugovorom o doživotnom uzdržavanju davaoca od strane primaoca nekretnine, porezni obveznik jest primalac nekretnine odnosno njegovi nasljednici.

Ako je primalac nekretnine iz stavka 1. ovog članka u odnosu prema davaocu nekretnine nasljednik prvog nasljednog reda, ne plaća porez na promet nekretnina.

### **III. POREZNA OSNOVICA**

#### *Članak 7.*

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

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

#### *Članak 8.*

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 komisija koju imenuje općinsko vijeće ili organ koji ono ovlasti.

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

#### *Članak 9.*

Ako suvlasnici prenose idealni dio vlasništva na nekretnini, porezna osnovica utvrđuje se posebno za svakog suvlasnika prema prometnoj vrijednosti njegovog dijela nekretnine.

### **IV. POREZNE STOPE**

#### *Članak 10.*

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

### **V. NASTANAK POREZNE OBVEZE**

#### *Članak 11.*

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

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

Ako se prijenos nekretnine uz naknadu obavlja na osnovi odluke organa uprave ili suda, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

#### *Članak 12.*

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

#### *Članak 13.*

Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primaoca uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora o doživotnom uzdržavanju.

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

### **VI. RAZREZ POREZA**

#### *Članak 14.*

Porezni obveznik dužan je, u roku 15 dana od dana nastanka porezne obveze, nadležnoj poreznoj ispostavi 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 organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku organa uprave ili suda.

Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuje ministar financija.

#### *Članak 15.*

Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi pravovremeno, 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.

Porezni obveznik, koji nastanak porezne obveze ne prijavi pravovremeno, platit će na ime povećanog poreza 20% od razrezanog poreza.

Porezni obveznik nije dužan platiti povećani porez iz stavka 2. ovog članka, ako dokaže da nastanak porezne obveze nije pravovremeno prijavio zbog izvanrednih događaja neovisnih od njegove volje.

#### *Članak 16.*

Prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi poreznoj ispostavi gdje se nalazi nekretnina.

#### *Članak 17.*

Porezna ispostava dužna je, u roku 30 dana od dana primitka prijave o nastanku porezne obveze, razrezati porez i poreznom obvezniku i kupcu nekretnina izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

### **VII. NAPLATA POREZA**

#### *Članak 18.*

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

U opravdanim slučajevima Porezna ispostava može poreznom obvezniku odobriti odgodu za plaćanje dospjelog poreza ili odobriti plaćanje poreza u više obroka.

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

#### *Članak 19.*

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

#### *Članak 20.*

Kupac nekretnine jamči za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavca.

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

#### *Članak 21.*

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 obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih društvenih obveza pravnih i fizičkih osoba.

#### *Članak 22.*

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

### **VIII. POVRAT POREZA**

#### *Članak 23.*

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

#### *Članak 24.*

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

#### *Članak 25.*

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 26.*

Protiv rješenja Porezne ispostave donesenog na osnovi odredbi ovoga zakona, može se izjaviti žalba nadležnom drugostepenom organu uprave, u roku 15 dana od dana dostave prvostepenog rješenja.

#### *Članak 27.*

Porezna ispostava, koja je donijela prvostepeno rješenje, dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti nadležnom drugostepenom organu uprave ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o općem upravnom postupku.

#### *Članak 28.*

**Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza.**

Ako Porezna ispostava posebnim rješenjem odgodi naplatu razrezanog poreza, dužna je o tome izvijestiti organ koji rješava o žalbi.

### **X. OBNOVA POSTUPKA**

#### *Članak 29.*

Porezna ispostava 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 nakon njegove pravomoćnosti, u skladu sa Zakonom o općem upravnom postupku.

#### *Članak 30.*

Odredba članka 252. Zakona o općem upravnom postupku ne primjenjuje se pri obnovi postupka razreza poreza na promet nekretnina.

### **XI. ZASTARA**

#### *Članak 31.*

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

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

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

#### *Članak 32.*

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 Porezne ispostave, 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 Porezne ispostave. Poslije svakog 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 33.*

Novčanom kaznom u kunskoj protuvrijednosti od 50,00 - 150,00 DEM, kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (članak 8. stavak 3.).

Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka kaznit će se novčanom kaznom u kunskoj protuvrijednosti od 20,00 do 50,00 DEM.

### *Članak 34.*

Postupak za izricanje kazni o prekršajima, zbog povrede odredbi ovog zakona, pokreće i rješenje o prekršaju donosi Porezna ispostava.

Žalbu protiv prvostepenog rješenja iz stavka 1. ovoga članka rješava nadležni drugostepeni organ uprave.

### *Članak 35.*

Glede prekršajnog postupka primjenjuju se opći propisi o prekršajima ako ovim zakonom nije određeno drugačije.

## **XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### *Članak 36.*

U predmetima razreza poreza na promet nekretnina i priznavanja oslobođenja i olakšica od plaćanja poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna prijava odnosno zahtjev za priznavanje oslobođenja i olakšica podnesen Poreznoj ispostavi, do dana stupanja na snagu ovoga zakona, primjenit će se propisi koji su bili na snazi u trenutku podnošenja porezne prijave, odnosno u trenutku podnošenja zahtjeva za priznavanje oslobođenja 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 Poreznoj ispostavi, nakon stupanja na snagu ovoga zakona, primjenit će se propisi koji su bili na snazi u trenutku nastanka porezne obaveze, 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, primijenit će se propisi o porezu na promet nekretnina, koji su važili u trenutku nastanka porezne obveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

Ako su stranke raskinule ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini prijavljen radi razreza poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovoga zakona te ponovo 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.

### *Članak 37.*

Ministar financija donijet će propis iz članka 14. stavka 3. ovog zakona u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona..

*Članak 38.*

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana nakon objave u “Narodnim novinama Županije Posavske.”

Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ŽUPANIJA POSAVSKA  
SKUPŠTINA

Broj: 01-I-29/97

Orašje, 09. svibnja 1997. godine

PREDSJEDNIK

Mato Madžarević v.r..