

Na osnovu člana 39. stav (1) tačka f. Ustava Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“ broj 2/98, 3/98, 4/00, 7/04 i 62/21), Skupština Hercegovačko-neretvanskog kantona je na sjednici održanoj _____, donijela

ZAKON

O POREZU NA PROMET NEKRETNINA HERCEGOVAČKO-NERETVANSKOG KANTONA

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom reguliše se oblast oporezivanja prometa nekretnina na teritoriji Hercegovačko-neretvanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton).

Član 2.

Na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretnina.

Član 3.

Porez na promet nekretnina prihod je jedinice lokalne samouprave na čijem teritoriju se nekretnina nalazi, u skladu sa odredbama ovog Zakona.

Član 4.

(1) Pod prometom nekretnina, u smislu ovoga zakona, podrazumijeva se prodaja, zamjena i drugi način sticanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih lica.

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

Član 5.

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

Član 6.

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

- a) Na promet nekretnina između jedinica lokalne samouprave, kantona, Federacije Bosne i Hercegovine, državnih organa i Crvenog križa - Crvenog polumjeseca i međunarodnih humanitarnih organizacija registrovanih u zemlji i uz saglasnost Vlade Kantona za rad na području Kantona.

- b) Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije te kada se promet nekretnina obavlja na osnovu zakona nezavisno od volje poreznog obveznika.
- c) Na promet nekretnina kada osoba, kojoj je eksproprišana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primila naknadu za eksproprišanu nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do visine naknade za eksproprišanu nekretninu.
- d) Kada se nekretnina prenosi na strano konzularno predstavništvo ili diplomatsko predstavništvo, pod uslovom reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobođanje.
- e) Kada članovi staračkog poljoprivrednog domaćinstva poklanjaju svoje zemljište i druge nekretnine jedinicama lokalne samouprave, Kantonu, Federaciji Bosne i Hercegovine odnosno Bosni i Hercegovini.
- f) Kada nosilac stanarskog prava ili članovi njegovog domaćinstva otkupljuju stan u društvenoj svojini prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo.
- g) Pri zamjeni nekretnina, osim na razliku vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.
- h) Kada se prenosi vlasništvo na nekretninama u skladu sa propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.
- i) U postupku restitucije vlasništva.
- j) Kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosi na nasljednike prvog nasljednog reda, odnosno na drugog, ukoliko vlasnik nekretnina nadživi svoj prvi nasljedni red, bez obzira na državljanstvo kod nasljeđa i poklona.
- k) Ako se pravo vlasništva na nekretnini prenosi ugovorom o doživotnom izdržavanju, porezni obaveznik je primaoc nekretnine, odnosno njegovi nasljednici, a ako je primaoc nekretnine u odnosu prema davaocu nekretnine nasljednik prvog nasljednog reda, ne plaća porez na promet nekretnine, i to samo za dio nekretnine koji bi naslijedio prema Zakonu o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine FBiH", br. 80/14 i 32/19 - odluka US)
- l) Kada se nekretnine unose u privredno društvo kao osnivački ulog ili povećanje osnovnog kapitala u skladu sa Zakonom o privrednim društvima („Službene novine FBiH“ br.81/15, 75/21).
- m) Kada se nekretnine unose u postupku pripajanja i spajanja privrednih društava u smislu Zakona o privrednim društvima, te u postupku razdvajanja društva u više društava.

II. POREZNI OBVEZNIK

Član 7.

- (1) Obveznik poreza na promet nekretnina je sticatelj nekretnine.
- (2) Obveznik poreza na promet nekretnina, pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stiče, u skladu sa članom 6. tačka g). ovog zakona.
- (3) Ako se stiče idealni dio vlasništva na nekretnini, obveznik poreza na promet nekretnine je svaki sticatelj posebno.

Član 8.

- (1) Obveznik poreza na promet nekretnina kod nasljeđivanja je nasljednik.
- (2) Ako se nasljednik u toku ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku, ne plaća se porez, po ovome zakonu, za odricanje odnosno ustupanje nasljedstva.
- (3) Obveznik poreza na promet nekretnina pri poklanjanju ili drugom načinu sticanja nekretnina bez naknade je poklonoprimalac ili drugo lice koje je steklo nekretninu bez naknade.
- (4) Ako se pravo vlasništva na nekretninu stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je sticatelj nekretnine.

III. POREZNA OSNOVICA

Član 9.

- (1) Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnina u trenutku kada se vrši procjena vrijednosti nekretnine.
- (2) U slučaju zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika vrijednosti između nekretnina 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.

Član 10.

- (1) Prometna vrijednost nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku kada se vrši procjena vrijednosti nekretnine.
- (2) Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje Komisija, odnosno prema potrebi dvije ili više Komisija, koje imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili tijelo koje ono ovlasti.
- (3) Komisiju sačinjavaju najmanje četiri, a najviše pet članova, i to:
 - a) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja – građevinske struke,
 - b) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja – geodetske struke,
 - c) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja – pravne struke,
 - d) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sistema studiranja – ekonomske struke.

(4) Članovi Komisije moraju imati najmanje tri godine rada u struci i položen stručni ispit za rad u tijelima državne uprave.

(5) Za svakog člana imenuje se zamjenik iste struke i ostalih uslova koji su propisani za članove Komisije.

(6) Komisija može, u slučaju potrebe, angažovati i druga stručna lica.

(7) Komisija se imenuje za period od četiri godine, a mandat Komisije se može produžiti za još jedno razdoblje od četiri godine.

(8) Predsjedavajući Komisije ili njegov zamjenik mora biti djelatnik ispostave Porezne uprave kod koje se vrši razrez poreza na promet nekretnina.

(9) Komisija, jednom godišnje, a može po potrebi i češće pismeno izvještavati predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave o svome radu.

(10) Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, koje imenuje Komisiju iz stava 2. ovog člana, donosi odluku o visini naknade za rad Komisije, koju su dužni nadoknaditi porezni obveznici prilikom podnošenja prijave za razrez poreza na promet nekretnina.

Član 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

Član 12.

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

(2) Predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave će u svojim propisima regulisati utvrđenu stopu poreza na promet nekretnina.

(3) Naplaćeni porez od prometa nekretnina na teritoriju Hercegovačko-neretvanskog kantona pripada:

a) 100% jedinici lokalne samouprave

(4) Izuzetno od odredbi stava (1) ovog člana, stopa poreza na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju:

a) kada se vlasništvo stiče do smrti primaoca izdržavanja plaća se po stopi od 10%.

b) kada se vlasništvo stiče nakon smrti primaoca izdržavanja plaća se po stopi:

-10% ako je izdržavanje trajalo do tri godine,

-8 % ako je izdržavanje trajalo od tri do pet godina,

-6 % ako je izdržavanje trajalo od pet do osam godina

-5% ako je izdržavanje trajalo od osam do deset godina,

-4 % ako je izdržavanje trajalo od deset ili više godina.

V. NASTANAK POREZNE OBAVEZE

Član 13.

- (1) Porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nekretnina.
- (2) Pri prodaji budućih građevinskih objekata porezna obaveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.
- (3) Ako se prenos nekretnine obavlja na osnovu odluke organa uprave ili suda, porezna obaveza nastaje u trenutku pravosnažnosti te odluke.

Član 14.

- (1) Sudovi i organi uprave dužni su nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostavljati svoje odluke, kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.
- (2) Svi ugovori kojima se vrši promet nekretnina moraju prije prijavljivanja za razrez poreza na promet nekretnina ovjeriti kod nadležnog tijela.
- (3) Ugovori koji nisu obrađeni od strane notara nego sačinjeni od strane advokata moraju biti ovjereni kod nadležnog općinskog suda.

Član 15.

- (1) Ako se na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora o doživotnom izdržavanju.
- (2) Ako se na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku smrti primaoca izdržavanja.

VI. RAZREZ POREZA

Član 16.

- (1) Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijaviti nastanak porezne obaveze.
- (2) Uz prijavu o nastanku porezne obaveze, porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se prenos nekretnina obavlja drugim pravnim poslom, odlukom organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku organa uprave ili suda.
- (3) Nastanak porezne obaveze iz stava (1) ovog člana prijavljuje se na obrascu prijave poreza na promet nekretnina.

Član 17.

Ako porezni obveznik nastanak porezne obaveze ne prijavi pravovremeno, obaviti će se procjena prometne vrijednosti nekretnina i razrez poreza kao da je porezna obaveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obaveze i to prema stanju nekretnine u trenutku prijavljivanja porezne obaveze, odnosno otkrivanja porezne obaveze.

Član 18.

(1) Prijavu o nastanku porezne obaveze porezni obveznik podnosi ispostavi Porezne uprave u jedinici lokalne samouprave gdje se nalazi nekretnina.

(2) Ispostava Porezne uprave je dužna vratiti poreznom obvezniku ovjerenu i datiranu kopiju prijave kao dokaz o nastanku porezne obaveze poreza na promet nekretnina.

Član 19.

Ispostava Porezne uprave dužna je u roku 30 dana, a u složenijim postupcima najkasnije u roku od 60 dana, računajući od dana prijema prijave o nastanku porezne obaveze, izvršiti razrez poreza i poreznom obvezniku izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

VII. NAPLATA POREZA

Član 20.

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

(2) U opravdanim slučajevima nadležna ispostava Porezne uprave može poreznom obvezniku odobriti odgodu za plaćanje dospjelog poreza ili odobriti plaćanje poreza u više obroka, o čemu se zaključuje sporazum sa nadležnim Kantonalnim poreznim uredom – Odsjekom za prinudnu naplatu.

(3) Ako se porezni obveznik ne pridržava odredbi sporazuma iz stava (2) ovog člana, nadležni Kantonalni porezni ured može staviti sporazum izvan snage i poduzeti mjere prinudne naplate zaostalog duga.

(4) Ako obveznik poreza dospjelu poreznu obavezu ne izmiri i porez ne plati u roku iz stava (1) ovog člana, dužan je za svaki dan zakašnjenja platiti zateznu kamatu po stopi utvrđenoj Zakonom o visini stope zatezne kamate na javne prihode Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“ broj 48/01, 52/01 - ispr., 42/06, 28/13, 66/14, 86/15, 34/18, 99/19, 48/21, 81/23 i 77/25).

(5) Smatra se da porez nije uplaćen u propisanom roku i kad nije uplaćen na propisani uplatni račun.

(6) Obveznicima poreza kojima je odobren poček ili obročna otplata poreza, zaračunava se kamata po stopi utvrđenoj propisima Federacije Bosne i Hercegovine.

(7)Prihod ostvaren od naplaćenih kamata po ovom osnovu, raspodjeljuje se u skladu pripadnosti poreza na promet nekretnina Kantonu i jedinicama lokalne samouprave.

Član 21.

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

Član 22.

Prodavac nekretnine garantuje solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca, ako je ugovorom preuzeo obavezu plaćanja toga poreza.

Član 23.

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

(2)Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavljaju se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih društvenih obaveza pravnih i fizičkih lica.

Član 24

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

VIII. POVRAT POREZA

Član 25.

(1)Osoba od koje su naplaćeni porez na promet nekretnina, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, a koje nije bila dužna platiti, ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.

(2)Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stava 1. ovog člana vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njen zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva. Na plaćene odnosno više plaćene iznose obračunavaju se kamate u visini zatezne kamate propisane Odlukom o visini zatezne kamate.

Član 26.

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

(2)Ugovorne strane koje su sačinile ugovor o prenosu prava vlasništva na nekretnine, 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 pravosudnog tijela će zapisnik ovjeriti i potpisati, uz napomenu da promet nekretnine nije obavljen jer nije upisan u zemljišnim knjigama.

Član 27.

Ako se ugovor o prenosu vlasništva na nekretnini 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 nekretnine.

IX. ŽALBA

Član 28.

Protiv rješenja ispostave Porezne uprave donesenog na osnovu odredaba ovoga zakona, može se izjaviti žalba nadležnom drugostepenom organu uprave, u roku 8 dana od dana prijema prvostepenog rješenja.

Član 29.

Ispostava Porezne uprave 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 upravnom postupku.

Član 30.

(1) Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza.

(2) Ako ispostava Porezne uprave posebnim rješenjem odgodi naplatu razrezanog poreza, dužna je o tome izvijestiti organ koji rješava žalbu.

X. OBNOVA POSTUPKA

Član 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 nakon njegove pravosnažnosti, u skladu sa Zakonom o upravnom postupku.

Član 32.

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

XI. ZASTARA

Član 33.

(1) 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 obaveze, odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba ovoga Zakona.

(2) Porezni obveznik poreza na promet nekretnina, dužan je predložiti pismeni dokaz da je uredno prijavio nastanak porezne obaveze.

(3)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 izvršiti naplatu.

(4)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.

Član 34.

(1)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.

(2)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.

(3)Poslije svakog prekida zastare počinje teći novi rok zastare.

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

XII. KRIVIČNE ODREDBE

Član 35.

(1)Novčanom kaznom od 500 do 5.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno ili fizičko lice ako:

- a) službenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (član 11. ovog Zakona)
- b) ne podnese prijavu poreza na promet nekretnina u roku i na propisani način (član 16. ovog Zakona)
- c) razrezani porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku (član 20. ovog Zakona).

(2)Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kaznit će se novčanom kaznom od 250 do 1.000 KM i odgovorna osoba u pravnom licu.

Član 36.

- (1)Prekršajni nalog ili zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka zbog povreda odredbi člana 11.ovog Zakona podnosi Komisija koju imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, odnosno organ koji ono ovlasti.
- (2) Prekršajni nalog ili zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka zbog povreda odredbi člana 16. i 20. ovog Zakona podnosi ispostava Porezne uprave nadležna za razrez poreza.
- (3) Prekršajni nalog ili zahtjev iz stava (1) i (2) ovog člana se podnosi nadležnom općinskom sudu.

Član 37.

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

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 38.

(1) 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 ovog 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.

(2) U predmetima razreza poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna obaveza nastala do stupanja na snagu ovoga Zakona, a prijavljena je pravovremeno nadležnoj Poreznoj upravi nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, primjenjivat će se propisi koji su bili na snazi u trenutku nastanka porezne obaveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

(3) U predmetima razreza poreza na promet nekretnina za promet stambenih zgrada i stanova, u kojima je porezna obaveza nastala do stupanja na snagu ovoga Zakona, primjenjivat će se propisi o porezu na promet nekretnina koji su važili u trenutku nastanka porezne obaveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.

(4) Ako su stranke raskinule ugovor o prenosu vlasništva na nekretnini koji je 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, a za iste nekretnine.

Član 39.

(1) Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje važiti Zakon o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“ broj 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12 i 9/15)

(2) Propisi za provođenje Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“ broj 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12 i 9/15) koje su donijeli predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave, ili tijela koje su oni ovlastili, potrebno je uskladiti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(3) Oblik prijave za razrez poreza na promet nekretnina propisuje ministar finansija Kantona.

Član 40.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Hercegovačko-neretvanskog kantona".

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
HERCEGOVAČKO-NERETVANSKI KANTON
SKUPŠTINA

Broj:
Mostar,
PREDSJEDAVAJUĆI
Džafer Alić

OBRAZLOŽENJE

I. Ustavni osnov

Ustavnopravni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama člana V. A. 39. st.1 (f) Ustava Hercegovačko-neretvanskog kantona, kojim je propisano da Skupština donosi zakone i ostale propise za izvršavanje kantonalnih nadležnosti.

II. Razlozi za donošenje propisa

Polazeći od činjenice da su pojedine odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona („Službene novine HNK“ br. 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12, i 9/15) zahtijevale određene izmjene i dopune u cilju jasnijeg definisanja njihove primjene, te da su na nedorečenost i neobuhvatnost ukazane od strane pojedinih subjekata, Ministarstvo finansija je mišljenja da je potrebno pristupiti donošenju novog Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona.

III. obrazloženje pojedinačnih pravnih rješenja

Poglavlje I.OPĆE ODREDBE

Ovim poglavljem utvrđuje se osnovna oblast zakonskog uređenja, definišu osnovni pojmovi, određuje predmet oporezivanja te propisuje nadležnost za utvrđivanje i naplatu poreza na promet nekretnina. Cilj je da se na jasan i sveobuhvatan način propišu osnovne odredbe koje predstavljaju osnovu za daljnju primjenu i tumačenje zakona.

Član 1.Ovim članom određuje se predmet zakona, odnosno da se njime uređuje oblast poreza na promet nekretnina na području Hercegovačko-neretvanskog kantona. Cilj je osigurati jedinstven pravni okvir kojim se uređuje utvrđivanje, obračun, prijava, plaćanje i nadzor nad naplatom poreza na promet nekretnina, imajući u vidu da je ovaj prihod, u skladu sa zakonom, izvorni prihod jedinica lokalne samouprave.

Član 2. i 3. definiše da se na promet nekretnina plaća porez na promet nekretnina, te da je porez na promet nekretnina prihod jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi. Ove odredbe imaju za cilj potvrditi da je porez na promet nekretnina prihod jedinica lokalne samouprave. Prihod od ovog poreza predstavlja izvor finansiranja jedinice lokalne samouprave.

Član 4. definiše šta obuhvata promet nekretnina (obuhvata prodaju, zamjenu i druge oblike prenosa uz naknadu).Cilj ove odredbe je precizno definiše što se smatra prometom nekretnina radi pravne sigurnosti, čime se sprječava različito tumačenje pojma “promet”.

Član 5. U ovom članu definiše se što se, u smislu zakona, smatra nekretninom (zemljište, zgrada, stanovi i drugi građevinski objekti, što odgovara definicijama iz Zakona o vlasničko-pravnim odnosima. Na taj način se izbjegavaju nejasnoće u pogledu pojma „nekretnine“.

Član 6. - propisano je da se porez na promet nekretnina ne plaća u određenim slučajevima. U odnosu na prethodni Zakon uvedene se neke novine, odnosno dodane su ili izmijenjene tačke. Tačka c): usklađuje se postupanje kada osoba, kojoj je izvršena eksproprijacija nekretnine, kupi drugu nekretninu, čime se osigurava izjednačavanje određenih kategorija oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina sa rješenjima propisanim u drugim kantonima.

Tačka j): izmjene su u cilju otklanjanja nejasnoća u ranijem tekstu. Usklađuju se termini sa Zakonom o stvarnim pravima FBiH na način da se riječ „svojine“ zamjenjuje se riječju „vlasništva“, te se dodaju riječi: „bez obzira na državljanstvo kod nasljeđa i poklona“. Navedeno je u skladu sa članom 15. stav (3) Zakonom o stvarnim pravima FBiH kojim je propisano da strane osobe koje nemaju državljanstvo Bosne i Hercegovine ne smatraju se stranim osobama prema ovom zakonu ako su rođeni u Bosni i Hercegovini ili su njihovi potomci.

Tačka k) izmjene su u cilju otklanjanja nejasnoća u ranijem tekstu. Dosadašnja formulacija nije bila dovoljno precizna u pogledu određivanja poreznog obveznika kod prenosa prava vlasništva na nekretnini ugovorom o doživotnom izdržavanju, što je u praksi izazivalo dvojbe i različita tumačenja. Novom formulacijom jasno se propisuje da je porezni obveznik primaoc nekretnine, odnosno njegovi nasljednici, te se precizno određuje porezno oslobođenje za primaoca nekretnine ako je on nasljednik prvog nasljednog reda. Na ovaj način se pravno uređuje oslobođenje samo za onaj dio nekretnine koji bi naslijedio prema Zakonu o nasljeđivanju.

Poglavlje II. POREZNI OBVEZNIK

Ovim poglavljem uređuju se pitanja koja se odnose na obveznike poreza, predmet oporezivanja i trenutak nastanka porezne obveze. Njegova svrha je jasno utvrditi tko je dužan platiti porez, na što se porez odnosi te u kojem trenutku nastaje obaveza plaćanja.

Član 7. i 8. propisuje tko je porezni obveznik. Ovom odredbom jasno se definiše subjekt porezne obveze, čime se sprječavaju dileme u praksi, posebno u slučajevima kada u prometu učestvuje više osoba. Preciznije se određuje što čini predmet oporezivanja, odnosno svaka promjena vlasništva nad nekretninom u prometu uz naknadu.

Ovom odredbom razgraničuje se situacije koje podliježu oporezivanju od onih koje ne predstavljaju promet u smislu zakona.

Poglavlje III. POREZNA OSNOVICA

Član 9. odredbama ovog člana se jasnije definiše porezna osnovica.

Član 10. ovim članom propisuje se način utvrđivanja prometne (tržišne) vrijednosti nekretnine, kao i sastav, mandat, ovlaštenja i odgovornosti Komisije koja procjenjuje vrijednost nekretnina radi utvrđivanja porezne osnovice.

U odnosu na odredbe prethodnog Zakona odredba je izmijenjena radi preciznijeg definisanja pojma „stručna osoba“. Dosadašnja formulacija bila je općenita i nije jasno određivala potrebnu razinu obrazovanja osoba koje učestvuju u radu komisije. Izmjenom se uvodi jasna odredba kojom se zahtijeva da „stručna osoba“ bude osoba sa završenom visokom stručnom spremom, - najmanje VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja Bolonjskog sistema (prvi, drugi ili treći ciklus studija).

Cjelokupnim ovim članom postavlja se stručna i transparentna procjena vrijednosti nekretnina, čime se osigurava pravična i ujednačena primjena zakona u svim jedinicama lokalne samouprave na području kantona.

U stavu (1) definiše se da je prometna vrijednost nekretnine tržišna vrijednost u trenutku procjene. Ova odredba uvodi objektivni kriterij vrijednosti nekretnine. Na taj se način osigurava pravičnost, jer se porez ne obračunava proizvoljno, nego na osnovu stvarne tržišne vrijednosti. Stavom (2) i (3) propisuje se da prometnu vrijednost procjenjuje Komisija koju imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili organ koji ono ovlasti.

Određuje se i stručni sastav Komisije iz područja građevinske, geodetske, pravne i ekonomske struke.

Stav (4) propisuje dodatne uslove : najmanje tri godine radnog iskustva i položen stručni ispit za rad u tijelima državne uprave, što doprinosi stručnosti, pouzdanosti i odgovornosti članova Komisije.

Stavom (5) se, radi kontinuiteta u radu i izbjegavanja zastoja, predviđa imenovanje zamjenika svakog člana iste struke i kvalifikacija.

Prema stavu (6) Komisija može angažovati i druga stručna lica (npr. vještake građevinske, ekonomske ili druge specijalizacije) kad priroda slučaja to zahtijeva. Ova odredba osigurava kvalitetnu i nepristranu procjenu u složenim predmetima.

Stav (7) uređuje trajanje mandata Komisije: četiri godine, s mogućnošću produženja na još jedno razdoblje. Ovakvo rješenje omogućava stabilnost u radu.

Stav (8) propisuje da predsjedavajući Komisije ili njegov zamjenik mora biti djelatnik Porezne uprave kod koje se vrši razrez poreza. Ovo rješenje uvodi institucionalni nadzor i odgovornost nad radom Komisije te povezuje procjenu vrijednosti sa samim postupkom razreza poreza.

Stavom (9) utvrđuje se obveza Komisije da najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće, dostavlja izvještaj o radu predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave. Ova odredba jača transparentnost i kontrolu zakonitosti i efikasnosti u radu Komisije.

Stav (10) propisuje da predstavničko tijelo lokalne samouprave donosi odluku o visini naknade za rad Komisije, koju snosi porezni obveznik prilikom podnošenja prijave za razrez poreza. Time se jasno uređuje način finansiranja rada Komisije, a ujedno se obezbjeđuje da trošak procjene snosi lice u čijem se interesu postupak vodi.

Član 11. ovim članom propisuje se obveza vlasnika, korisnika ili uživaoca nekretnine da službenim osobama omogući pristup nekretnini radi procjene njezine prometne vrijednosti. Ovom odredbom nastoji se omogućiti neometano i zakonito obavljanje procjene vrijednosti od strane nadležne Komisije, što je neophodan preduslov za pravilno utvrđivanje porezne osnovice. Bez mogućnosti ulaska na zemljište ili u objekt, procjena bi mogla dovesti do netačnih i nepravičnih procjena. Odredbom se štiti javni interes u postupku utvrđivanja poreznih obaveza, ali istovremeno se ograničenje prava vlasnika svodi na najmanju moguću mjeru jer se pristup odobrava isključivo radi službene procjene, u okviru zakonskih ovlasti.

Poglavlje IV.POREZNE STOPE I PRIPADNOST PRIHODA

Izmjena člana 12. u odnosu na prethodni Zakon izvršena je radi pojednostavljenja i jasnijeg propisivanja stope poreza na promet nekretnina, te se jasno i nedvosmisleno propisuje da se porez na promet nekretnina plaća po stopi od 5%.

Stav (2) predviđa da predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave će u svojim propisima regulisati utvrđenu stopu poreza na promet nekretnina. Stav (3) precizira da 100% naplaćenog poreza pripada jedinici lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi.

Stav (4) - dodavanjem odredbe u odnosu na prethodni Zakon uvodi se poseban način oporezivanja prometa nekretnina stečenih po ugovoru o doživotnom izdržavanju radi pravičnijeg i jasnijeg određivanja porezne obveze. Dosadašnji propis nije razlikovao sticanje vlasništva za života ili nakon smrti primaoca izdržavanja niti je uvažavao trajanje izdržavanja. Diferencirane stope poreza omogućuju pravednije opterećenje poreznih obveznika, višu stopu kada se vlasništvo stiče za života primaoca te niže stope za duže razdoblje. Ovim se prepoznaje

specifičnost takvih ugovora, gdje se prenos vlasništva na nekretnini ne temelji na klasičnoj kupoprodaji, nego na dugoročnom, uzajamnom odnosu između davaoca i primaoca izdržavanja, čime se uspostavlja pravedniji porezni tretman ovih ugovora i uvažava njihova posebna pravna priroda.

Poglavlje V.NASTANAK POREZNE OBAVEZE

Odredbama ovog poglavlja uređuje se trenutak nastanka porezne obaveze u vezi s prometom nekretnina, što predstavlja jedno od ključnih pitanja u poreznom postupku, jer od tog trenutka počinju teći rokovi za prijavu i razrez poreza. Ovim poglavljem jasno se definišu pravne situacije koje stvaraju poreznu obavezu, precizira obaveza dostavljanja odluka o prometu nekretnina i osigurava jedinstvena primjena propisa na području cijelog kantona.

Članom 13. propisano je da porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se stiče nekretnina. Na taj način se jasno utvrđuje momenat iz kojeg proizlaze obaveze poreznog obveznika. Također, posebnim stavovima uređene su situacije kod prodaje budućih objekata i kod sticanja nekretnina po osnovu odluka suda ili organa uprave, gdje je trenutak nastanka porezne obaveze vezan za predaju objekta odnosno pravosnažnost odluke.

Članom 14. detaljno su propisane obaveze sudova i organa uprave u pogledu dostavljanja odluka o promjeni vlasništva na nekretninama nadležnim ispostavama Porezne uprave. Ovim se osigurava pravovremeno evidentiranje promjena i sprečavanje izbjegavanja porezne obaveze. Nadalje, propisuje se obaveza da svi ugovori o prometu nekretnina budu ovjereni kod nadležnog tijela prije prijave poreza, čime se jača pravna sigurnost i vjerodostojnost ugovornih odnosa. Dodatno se uređuje da ugovore sastavljene od strane advokata ovjerava nadležni općinski sud, što ima za cilj osigurati jednak tretman svih ugovora nezavisno o načinu njihove izrade.

Dodavanjem stava 3. člana 14. u odnosu na odredbe prethodnog Zakona osigurava se pravna sigurnost i vjerodostojnost ugovora koji nisu sastavljeni kod notara. Propisivanjem obavezne ovjere kod Općinskog suda za ugovore sastavljene od strane advokata sprječavaju se moguće zloupotrebe i nedoumice u vezi s pravnom valjanošću takvih ugovora te se obezbjeđuje jednak tretman svih ugovornih stranaka.

Članom 15. posebno je uređeno pitanje nastanka porezne obaveze u slučaju ugovora o doživotnom izdržavanju, koji predstavlja specifičan pravni posao s elementima uzdržavanja i nasljeđivanja. Razlikovanje trenutka nastanka porezne obaveze – prije ili nakon smrti primaoca izdržavanja – osigurava pravičan pristup i omogućava primjenu različitih poreznih stopa u skladu s trajanjem i prirodom obaveze izdržavanja. Na taj način se zakon usklađuje s poreznim načelima pravičnosti i s praksom već uspostavljenom u drugim kantonima Federacije BiH.

Poglavlje VI.RAZREZ POREZA

Ovim poglavljem uređuje se postupak prijave i razreza poreza na promet nekretnina, s ciljem osiguranja pravovremenog izvršavanja poreznih obaveza i efikasnog postupanja Porezne uprave.

Članom 16. propisuje se obaveza poreznog obveznika da prijavi nastanak porezne obaveze u roku od 15 dana od dana njenog nastanka. Ova odredba ima svrhu osigurati blagovremeno evidentiranje poreznih obaveza i spriječiti kašnjenje u postupku razreza. Nadalje, u ovom članu

se jasno propisuje obaveza da se prilože odgovarajuće isprave (ugovor o kupoprodaji, odluka organa uprave ili suda), čime se omogućava da Porezna uprava raspolaze svim relevantnim podacima za utvrđivanje osnovice i razrez poreza.

U odnosu na odredbe prethodnog Zakona mijenja se odredba koja se odnosi na obrazac prijave o nastanku poreske obaveze.

Članom 17. precizira se trenutak utvrđivanja vrijednosti nekretnine za potrebe obračuna poreza. Dosadašnja formulacija „u trenutku nastanka porezne obaveze“ u praksi je izazivala nejasnoće i različita tumačenja, dok se novim izrazom „u trenutku prijavljivanja porezne obaveze“ jasno određuje referentni trenutak za procjenu vrijednosti. Ovom odredbom uređuje se situacija kada porezni obveznik ne prijavi nastanak porezne obaveze u propisanom roku. U tom slučaju Porezna uprava vrši procjenu prometne vrijednosti nekretnine i razrez poreza kao da je obaveza nastala na dan prijavljivanja. Ovim se osigurava fiskalna disciplina i jednak tretman svih poreznih obveznika. Takvo rješenje je u skladu s načelima zakonitosti i ekonomičnosti.

Članom 18. precizira se nadležnost ispostave Porezne uprave kojoj se podnosi prijava – ispostava na čijem se području nalazi nekretnina. Na ovaj način izbjegavaju se nedoumice i osigurava lokalna povezanost između obveznika i organa koji provodi postupak razreza. Odredba kojom se propisuje da ispostava mora obvezniku vratiti ovjerenu i datiranu kopiju prijave ima dokazni značaj i služi kao potvrda o urednom ispunjenju zakonske obaveze.

Članom 19. utvrđuje se rok od 30 dana, a u složenijim postupcima najkasnije u roku od 60 dana, (u skladu sa čl. 16. stav 2. Zakona o upravnom postupku) u kojem ispostava Porezne uprave mora izvršiti razrez poreza i donijeti rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina. Ova odredba ima za cilj osigurati pravnu sigurnost poreznih obveznika, uz istovremeno unapređenje efikasnosti rada poreznih organa.

Sveukupno, odredbe ovog poglavlja čine logičnu i funkcionalnu cjelinu koja osigurava jasan, efikasan i pravno uređen postupak prijave i razreza poreza na promet nekretnina, u skladu s načelima zakonitosti, efikasnosti i jednakosti svih poreznih obveznika.

Poglavlje VII.NAPLATA POREZA

Odredbama ovog poglavlja uređuje se način i postupak plaćanja, naplate i prisilne naplate poreza na promet nekretnina, kao i obaveze i odgovornosti poreznih obveznika, s ciljem osiguranja uredne naplate javnih prihoda. Ovim poglavljem se, dakle, uspostavlja potpun i funkcionalan sistem naplate poreza na promet nekretnina, koji obuhvata redovnu, obročnu i prisilnu naplatu, kao i pravne mehanizme za osiguranje izvršenja obaveza.

Članom 20. stav (1) propisuje se rok od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza u kojem je porezni obveznik dužan izvršiti uplatu poreza na promet nekretnina. Ovim se utvrđuje jasan vremenski okvir za izmirenje obaveze i osigurava predvidljivost poreznog postupka.

Stav (2) uvažavajući mogućnost postojanja opravdanih razloga, predviđa se mogućnost odgode plaćanja ili plaćanja u obrocima, čime se omogućava fleksibilnost prema obveznicima u slučajevima privremene nelikvidnosti.

Stav (3) propisano je i da u slučaju nepoštivanja sporazuma o odobrenju obročne otplate ispostava Porezne uprave može staviti izvan snage sporazum i pristupiti naplati u cijelosti.

Izmjenom člana 20. stav 4. u odnosu na odredbe prethodnog Zakona usklađuje se odredba o zateznoj kamati s važećim Zakonom o visini stope zatezne kamate na javne prihode Federacije

BiH, te se na taj način jasno propisuje obaveza plaćanja zatezne kamate po važećoj zakonskoj stopi. Ovime se postiže ujednačena primjena propisa.

Stav (5) Predviđeno je i da se porez smatra neplaćenim ako nije uplaćen na propisani uplatni račun, što sprečava zloupotrebe.

Izmjenom člana 20. stav 6. u odnosu na odredbe prethodnog Zakona precizira se način obračuna kamate obveznicima kojima je odobrena odgoda ili obročna otplata poreza. Novim tekstom jasno se upućuje na propise Federacije Bosne i Hercegovine kojima je utvrđena stopa kamate, čime se postiže ujednačena primjena i transparentnost obračuna poreznih obveza.

Stav (7) regulisana je raspodjela prihoda od naplaćenih kamata.

Članom 21. propisano je da se porez na promet nekretnina plaća prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, što proizlazi iz načela teritorijalne nadležnosti i osigurava da prihod od poreza pripada lokalnoj zajednici.

Članom 22. uređuje se pitanje solidarne odgovornosti prodavca nekretnine za plaćanje poreza, u slučaju kada je ugovorom preuzeo tu obavezu. Ova odredba jača pravnu sigurnost i osigurava dodatnu garanciju naplate poreza.

Članom 23. propisuje se da se u slučaju neplaćanja poreza u propisanom roku pristupa prisilnoj naplati. Time se potvrđuje obavezna priroda porezne obaveze i povezuje postupak prisilne naplate sa propisima koji uređuju naplatu drugih javnih prihoda.

Članom 24. utvrđuje se zabrana upisa promjene vlasništva u zemljišne knjige bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina. Ova odredba ima preventivni karakter i predstavlja jednu od mjera osiguranja naplate poreza. Njome se povezuje poreska obaveza sa imovinsko-pravnim prometom i onemogućava prenos vlasništva prije izmirenja zakonskih obaveza, što sprječava pojavu neplaćenog poreza prilikom upisa prava vlasništva.

Poglavlje VIII. POVRAT POREZA

Ovim poglavljem uređuju se situacije i postupak u kojima porezni obveznici imaju pravo na povrat pogrešno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, uključujući i povrat poreza u slučaju raskida ili poništenja ugovora. Propisivanjem jasnih pravila o povratu osigurava se pravičnost u poreznom sistemu i zaštita prava poreznih obveznika. Sveukupno, odredbe ovog poglavlja predstavljaju izraz načela pravičnosti, zakonitosti i zaštite poreskih obveznika, a istodobno doprinose jačanju povjerenja u poreski sistem. Jasno propisani uslovi, rokovi i postupci povrata doprinose transparentnosti, predvidljivosti i ujednačenoj primjeni zakona na području Hercegovačko-neretvanskog kantona.

Članom 25. utvrđuje se osnovno pravo na povrat poreza, kamata, troškova prisilne naplate ili novčanih kazni u slučajevima kada su isti naplaćeni bez zakonskog osnova, odnosno kada je porezni obveznik platio iznos koji nije bio dužan. Ova odredba proizlazi iz načela zakonitosti. Nadalje, propisuje se da se povrat mora izvršiti u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, uz obračun zakonske zatezne kamate. Time se osigurava pravna sigurnost, i zaštita imovinskih prava građana i pravnih lica.

Članom 26. uređuje se pravo na povrat poreza u slučaju kada ugovor o prenosu vlasništva na nekretnini bude raskinut prije nego što je izvršen upis vlasništva u zemljišnim knjigama, kao i u slučaju kada je ugovor raskinut ili poništen odlukom suda. Ova odredba sprječava situacije u kojima bi porezni obveznici bili trajno oštećeni plaćanjem poreza za pravni posao koji nije proizveo pravno dejstvo u smislu prenosa vlasništva. U drugom stavu propisuje se postupak

kojim ugovorne strane potvrđuju raskid ugovora putem zapisnika pred nadležnim sudom, čime se osigurava vjerodostojnost, dokazivost i zakonitost zahtjeva za povrat. Ovakvo rješenje doprinosi pravnoj sigurnosti i transparentnosti postupka.

Članom 27. uređuje se pravo na djelimičan povrat poreza u slučaju kada se ugovor o prenosu vlasništva ne može izvršiti u cijelosti ili se izvrši samo djelimično, a kupac nije stupio u posjed nekretnine. Ova odredba obuhvata praktične situacije u prometu nekretnina (npr. neriješene imovinsko-pravne odnose), te omogućava pravično rješenje. Na taj način se sprečava neopravdano zadržavanje javnih sredstava.

Poglavlje IX. ŽALBA

Ovo poglavlje uređuje pravo na žalbu, postupak rješavanja žalbe i dejstvo žalbe na izvršenje porezne obaveze, čime se postiže pravna zaštita. Poglavlje jasno propisuje mehanizam pravne zaštite poreznih obveznika. Time se osigurava da: porezni postupak bude transparentan i pravičan, žalbeni proces ne ugrozi pravovremenu naplatu poreza, a nadležni organi imaju jasno definisane obaveze u pogledu postupanja po žalbi.

Član 28. Ovim članom se utvrđuje osnovno pravo poreznog obveznika da uloži žalbu ako smatra da je rješenje koje je donijela ispostava Porezne uprave nezakonito ili pogrešno. Žalba se može podnijeti u roku od 8 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi nadležnom drugostepenom organu uprave, u skladu s propisima o nadležnosti. Ova odredba usklađena je sa Zakonom o Poreznoj upravi. Član 29. Ovim članom se propisuje obaveza ispostave Porezne uprave da, nakon što zaprimi žalbu: provjeri može li sama riješiti predmet, ako ne može, dužna je žalbu sa cijelim spisom predmeta prosljediti nadležnom drugostepenom organu. Ovaj postupak se provodi u skladu sa Zakonom o upravnom postupku (ZUP). Ova odredba osigurava da se žalbe obrađuju pravovremeno i zakonito.

Član 30. Ovim članom se propisuje pravilo o izvršnosti poreznog rješenja: Žalba ne odgađa naplatu poreza, što znači da se porez mora platiti iako je podnesena žalba. Ovo pravilo sprečava zloupotrebu prava na žalbu.

Ispostava Porezne uprave može, posebnim rješenjem, odlučiti da odgodi naplatu ako postoje opravdani razlozi, u tom slučaju, Porezna uprava mora o odgodi obavijestiti organ, koji vodi žalbeni postupak.

Poglavlje X. OBNOVA POSTUPKA (Članovi 31–32)

Ovim poglavljem se uređuje mogućnost obnove postupka u vezi s razrezom poreza na promet nekretnina, odnosno ponovno preispitivanje već donesenog i pravosnažnog rješenja kada se naknadno pojave razlozi koji mogu uticati na njegovu zakonitost ili pravilnost.

Član 31. – Ovaj član propisuje da ispostava Porezne uprave koja je donijela rješenje o razrezu poreza može: sama po službenoj dužnosti ili na zahtjev poreznog obveznika pokrenuti obnovu razreza. Rok za obnovu je tri godine od dana pravosnažnosti rješenja o razrezu poreza. To znači da, iako je rješenje postalo konačno i izvršno, ono se može preispitati unutar tog roka, čime se omogućava ispravljanje mogućih nepravilnosti, s ciljem da se osigura zakonitost i pravičnost postupka.

Član 32. Ovim članom se propisuje da se odredba člana 249. Zakona o upravnom postupku (ZUP) ne primjenjuje na obnovu postupka razreza poreza na promet nekretnina. Član 249. ZUP-

a u pravilu propisuje da stranka može tražiti obnovu upravnog postupka u roku od 30 dana, od dana kada je došla u mogućnost da traži obnovu u određenim situacijama.

Isključivanjem primjene te odredbe, ovaj zakon omogućava veću fleksibilnost Poreznoj upravi i poreznim obveznicima da traže obnovu postupka u roku od tri godine koji je posebno naveden u članu 31.

Poglavlje XI. ZASTARA (Članovi 33–34)

Poglavlje Zastara uređuje vremenska ograničenja za ostvarivanje prava i obaveza u vezi s porezom na promet nekretnina, uključujući razrez poreza, naplatu poreza i povrat nepravilno plaćenih iznosa. Cilj je postići pravnu sigurnost i spriječiti dugotrajne sporove. Poglavlje o zastari uspostavlja jasne rokove za prava i obaveze poreznih obveznika i Porezne uprave. Ovime se štiti interes Porezne uprave da pravovremeno izvrši razrez i naplatu poreza, istovremeno štiti porezne obveznike od dugotrajnog odugovlačenja i neizvjesnosti, uvodi mehanizme prekida i ponovnog tečenja zastare, te osigurava maksimalnu granicu od 10 godina radi pravne sigurnosti.

Član 33. Stav (1) Pravo na razrez poreza i pokretanje prekršajnog postupka, zastarijeva za pet godina nakon kraja godine u kojoj je porezna obaveza prijavljena ili je izvršena povreda zakona. Ovo sve s ciljem da se ograniči vrijeme u kojem se porezni subjekti mogu sankcionisati, osiguravajući pravnu sigurnost. Stav (2) Porezni obveznik je dužan posjedovati pismeni dokaz da je uredno prijavio nastanak porezne obaveze. Svrha je olakšati dokazivanje i spriječiti sporove u slučaju spora s Poreznom upravom. Stav (3) Pravo Porezne uprave na naplatu istih iznosa zastarijeva pet godina od kraja godine u kojoj je naplata trebala biti izvršena. Ovo s ciljem da se naplata vrši u razumnom vremenu. Stav (4) Pravo poreznog obveznika na povrat preplaćenih ili nepravilno naplaćenih iznosa zastarijeva pet godina od kraja godine u kojoj je mogao podnijeti zahtjev za povrat. Svrha je zaštititi porezne obveznike od dugotrajnog čekanja i neizvjesnosti.

Član 34. –Stav (1) Svaka službena radnja Porezne uprave u vezi s razrezom ili naplatom poreza prekida rok zastare, pod uslovom da je stavljeno do znanja poreznom obvezniku. Cilj je spriječiti da zastara nastupi dok se aktivno poduzimaju mjere naplate.

Stav (2) Svaka radnja poreznog obveznika koju je poduzela kod Porezne uprave a koja se odnosi na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza prekida rok zastare. Svrha je omogućiti da podnošenje zahtjeva ili aktivnosti poreznog obveznika za povrat utiče na rok zastare.

Stav (3) Nakon svakog prekida zastare, počinje teći novi rok. Cilj je jasno definisati kada zastara ponovno teče.

Stav (4) Najdulja moguća zastara, bez obzira na prekide, zastara nastupa najkasnije nakon 10 godina od početka prvog roka zastare. Svrha: osigurati pravnu sigurnost i spriječiti beskonačno odgađanje rješavanja poreznih pitanja.

Poglavlje XII. KRIVIČNE ODREDBE (Članovi 35–37)

Poglavlje Krivične odredbe uređuje prekršaje i sankcije u vezi s provođenjem Zakona o porezu na promet nekretnina. Cilj je osigurati efikasnu primjenu zakona i sankcionisati one koji ometaju postupke procjene i naplate poreza. Poglavlje postavlja jasna pravila za sprječavanje

ometanja procjene nekretnina i osigurava efikasan postupak izricanja i naplate kazni. Sankcioniše fizička i pravna lica za ometanje službenih osoba, predviđa odgovornost pojedinaca u pravnim licima.

Član 35. – Pravna ili fizička lica koja ne dopuste službenim licima pristup zemljištu i objektima radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (prema članu 11.) kažnjava se novčanom kaznom od 500 do 5.000 KM. Cilj je osigurati da se nesmetano može pristupiti nekretninama radi tačne procjene, što je ključno za pravilno razrezivanje poreza. Za isto djelo, odgovorna osoba u pravnom licu kažnjava se s 250 do 1.000 KM. Cilj je osigurati odgovornost pojedinaca unutar pravnog lica.

Član 36. – Ovim članom propisuje se nadležnost za podnošenje prekršajnog naloga, odnosno zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka. Stavom (1) utvrđuje se da prekršajni nalog ili zahtjev zbog povreda odredbi člana 11. ovog Zakona podnosi Komisija imenovana od strane predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, odnosno ovlašteni organ, čime se osigurava postupanje u okviru nadležnosti lokalne samouprave.

Stavom (2) propisano je da prekršajni nalog ili zahtjev zbog povreda odredbi članova 16. i 20. ovog Zakona podnosi nadležna ispostava Porezne uprave, kao organ nadležan za poslove razreza poreza. Stavom (3) određuje se da se prekršajni nalozi i zahtjevi iz prethodnih stavova podnose nadležnom općinskom sudu, čime se osigurava zakonitost prekršajnog postupka.

Član 37. – Primjena općih propisa o prekršajima. Ako Zakon nije izričito propisao drugačije, primjenjuju se opći propisi o prekršajima. Svrha: osigurati pravni okvir za situacije koje Zakon ne pokriva detaljno, omogućujući dosljednu primjenu zakonskih odredbi o prekršajima.

Poglavlje XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (Članovi 38.–40.)

Poglavlje Prijelazne i završne odredbe uređuje pravne posljedice stupanja na snagu Zakona, te rokove i procedure usklađivanja propisa i prijava. Cilj je osigurati pravnu sigurnost i kontinuitet primjene zakona, zaštitu poreznih obveznika i pravnu sigurnost pri prelasku s prethodnog na novi Zakon o porezu na promet nekretnina HNK. Ono uređuje: koje se odredbe primjenjuju za postojeće slučajeve (član 38.), prestanak važenja starog zakona i usklađivanje podzakonskih akata (član 39.), datum stupanja Zakona na snagu (član 40).

Član 38. - U predmetima razreza poreza ili priznavanja oslobođanja i olakšica, ako je porezna prijava ili zahtjev podnesen prije stupanja na snagu ovog Zakona, primjenjuju se prethodni propisi. Cilj je osigurati da porezni obveznici ne budu pogođeni primjenom novog zakona.

Ako je porezna obaveza nastala prije stupanja Zakona, a prijava je podnesena nakon stupanja Zakona, primjenjuju se propisi koji su povoljniji za poreznog obveznika. Ako je ugovor o prenosu vlasništva raskinut prije stupanja Zakona i ponovo prijavljen nakon stupanja Zakona, porez se razrezuje po propisima važećim u trenutku prijavljivanja raskinutog ugovora. Cilj je sprječavanje gubitka prava i osiguranje ujednačenosti u primjeni poreznih propisa.

Član 39. – Stupanjem na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o porezu na promet nekretnina HNK („Službene novine HNK“ broj 8/00, 5/04, 11/08, 5/12, 7/12 i 9/15). Cilj je pravna jasnoća propisa. Propisi donijeti od strane predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave u vezi s prethodnim zakonom moraju se usklađivati u roku od 30 dana od stupanja Zakona na snagu. Cilj je osigurati kontinuitet u primjeni. Ministar finansija Kantona propisuje oblik prijave za razrez poreza. Svrha je standardizacija postupka prijave poreza.

Član 40. – Stupanje na snagu. Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama HNK“. Odredba je u skladu sa propisima kojima je utvrđeno stupanje na snagu propisa.

IV. Obrazloženje finansijskih sredstava za provođenje Zakona

Za provođenje spomenutog Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva imajući na umu da se na odgovarajućim rashodovnim pozicijama u Budžetu planiraju sredstva za sve korisnike Budžeta.

V. Dostavljena mišljenja na nacrt Zakona

U pripremi prednacrta, nacrt i prijedloga propisa odnosno drugog općeg akta prije dostavljanja Vladi obrađivač (Ministarstvo finansija HNK) obavezno usklađuje njihov tekst, odnosno pribavlja mišljenje od: Ureda za zakonodavstvo Vlade HNK u pogledu njihove usklađenosti s Ustavom Kantona i pravnim sistemom i metodološkim jedinstvom u izradi propisa, te Ministarstva pravosuđa, uprave i lokalne samouprave u pogledu odredbi o sankcijama i odredbi koje se odnose na organizaciju organa i drugih tijela kantonalne uprave.

Nakon dostavljanja zvaničnih stavova sugestije su djelimično uvažene i pripremljen je konačan nacrt Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona, koji je i upućen Vladi na razmatranje i utvrđivanje.

VI. Konsultacije

Nacrt Zakona dostavljen je na konsultacije Poreznoj upravi Federacije BiH- Kantonalni porezni Ured Mostar i jedinicama lokalne samouprave sa područja HNK putem Savezu gradova i općina. U postupku konsultacija većinom su uvaženi prijedlozi Porezne uprave FBiH- Kantonalni porezni ured Mostar, dok se jedinice lokalne samouprave nisu očitovale o nacrtu Zakona.