

Na temelju članka 39. stavak (1) točka f. Ustava Hercegovačko-neretvanske županije/kantona („Narodne novine HNŽ/K“ broj 2/98, 3/98, 4/00, 7/04 i 62/21), Skupština Hercegovačko-neretvanske županije/kantona je na sjednici održanoj _____, donijela

ZAKON

O POREZU NA PROMET NEKRETNINA HERCEGOVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE/ KANTONA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Članak 2.

Na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretnina.

Članak 3.

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

Članak 4.

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

(2) Pod prometom nekretnina smatra se i stjecanje nekretnina bez naknade, na temelju 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.

Članak 5.

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

Članak 6.

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

- a) Na promet nekretnina između jedinica lokalne samouprave, županije/kantona, Federacije Bosne i Hercegovine, državnih tijela i Crvenog križa - Crvenog polumjeseca i međunarodnih humanitarnih organizacija registriranih u zemlji i uz suglasnost Vlade Županije/Kantona za rad na području Županije/Kantona.

- b) Na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije te kada se promet nekretnina obavlja na temelju zakona neovisno od volje poreznog obveznika.
- c) Na promet nekretnina kada osoba, kojoj je ekspropirana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primila naknadu za ekspropiriranu nekretninu, kupi drugu nekretninu i to do visine naknade za ekspropiriranu nekretninu.
- d) Kada se nekretnina prenosi na strano konzularno predstavništvo ili diplomatsko predstavništvo, pod uvjetom reciprociteta i na druge međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje.
- e) Kada članovi staračkog poljoprivrednog domaćinstva poklanjaju svoje zemljište i druge nekretnine jedinicama lokalne samouprave, Županiji/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 obveznik je primatelj nekretnine, odnosno njegovi nasljednici, a ako je primatelj nekretnine u odnosu prema davatelju 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 gospodarskim društvima („Službene novine FBiH“ br.81/15 i 75/21).
- m) Kada se nekretnine unose u postupku pripajanja i spajanja gospodarskih društava u smislu Zakona o gospodarskim društvima, te u postupku razdvajanja društva u više društava.

II. POREZNI OBVEZNIK

Članak 7.

- (1) Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.
- (2) Obveznik poreza na promet nekretnina, pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječe, sukladno sa člankom 6. točka g). ovog zakona.
- (3) Ako se stječe idealni dio vlasništva na nekretnini, obveznik poreza na promet nekretnine je svaki stjecatelj posebno.

Članak 8.

- (1) Obveznik poreza na promet nekretnina kod nasljeđivanja je nasljednik.
- (2) Ako se nasljednik u tijeku ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku, ne plaća se porez, po ovome zakonu, za odricanje odnosno ustupanje nasljedstva.
- (3) Obveznik poreza na promet nekretnina pri poklanjanju ili drugom načinu stjecanja nekretnina bez naknade je poklonoprimateelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.
- (4) Ako se pravo vlasništva na nekretninu stječe na temelju ugovora o doživotnom izdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

III. POREZNA OSNOVICA

Članak 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 prijenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom, osnovica je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.

Članak 10.

- (1) Prometna vrijednost nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku kada se vrši procjena vrijednosti nekretnine.
- (2) Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje Povjerenstvo, odnosno prema potrebi dvije ili više Povjerenstava, koje imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili tijelo koje ono ovlasti.
- (3) Povjerenstvo 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 sustava studiranja – građevinske struke,
 - b) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sustava studiranja – geodetske struke,
 - c) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne spreme, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sustava studiranja – pravne struke,

- d) osoba sa završenom visokom stručnom spremom - VII stepen stručne sprede, odnosno diploma visokog obrazovanja prvog, drugog ili trećeg ciklusa Bolonjskog sustava studiranja – ekonomske struke.

(4) Članovi Povjerenstva 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 uvjeta koji su propisani za članove Povjerenstva.

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

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

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

(9) Povjerenstvo, 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 Povjerenstvo iz stavka 2. ovog članka, donosi odluku o visini naknade za rad Povjerenstva, koju su dužni naknaditi porezni obveznici prilikom podnošenja prijave za razrez poreza na promet nekretnina.

Članak 11.

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

IV. POREZNE STOPE I PRIPADNOST PRIHODA

Članak 12.

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

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

(3) Naplaćeni porez od prometa nekretnina na teritoriju Hercegovačko-neretvanske županije/kantona pripada:

- a) 100% jedinici lokalne samouprave

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

- a) kada se vlasništvo stječe do smrti primaoca izdržavanja plaća se po stopi od 10%.
- b) kada se vlasništvo stječe nakon smrti primatelja 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 OBVEZE

Članak 13.

- (1) Porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina.
- (2) Pri prodaji budućih građevinskih objekata porezna obveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.
- (3) Ako se prijenos nekretnine obavlja na temelju odluke tijela uprave ili suda, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

Članak 14.

- (1) Sudovi i tijela uprave dužni su nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostavljati svoje odluke, kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.
- (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 odvjetnika moraju biti ovjereni kod nadležnog općinskog suda.

Članak 15.

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

VI. RAZREZ POREZA

Članak 16.

- (1) Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obveze nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijaviti nastanak porezne obveze.
- (2) Uz prijavu o nastanku porezne obveze, porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nekretnina, a ako se prijenos nekretnina obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku tijela uprave ili suda.

(3) Nastanak porezne obveze iz stavka (1) ovog članka prijavljuje se na obrascu prijave poreza na promet nekretnina.

Članak 17.

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 prijavljivanja porezne obveze, odnosno otkrivanja porezne obveze.

Članak 18.

(1) Prijavu o nastanku porezne obveze 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 obveze poreza na promet nekretnina.

Članak 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 obveze, izvršiti razrez poreza i poreznom obvezniku izdati rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina.

VII. NAPLATA POREZA

Članak 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 Županijskim/Kantonalnim poreznim uredom – Odsjekom za prisilnu naplatu.

(3) Ako se porezni obveznik ne pridržava odredbi sporazuma iz stavka (2) ovog članka, nadležni Županijski/Kantonalni porezni ured može staviti sporazum izvan snage i poduzeti mjere prisilne naplate zaostalog duga.

(4) Ako obveznik poreza dospjelu poreznu obavezu ne izmiri i porez ne plati u roku iz stavka (1) ovog članka, 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 Županije/Kantonu i jedinicama lokalne samouprave.

Članak 21.

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

Članak 22.

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

Članak 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 vrijede za prisilnu naplatu poreza i drugih društvenih obveza pravnih i fizičkih osoba.

Članak 24

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

VIII. POVRAT POREZA

Članak 25.

(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 preplaćenih iznosa.

(2)Plaćeni odnosno preplaćeni iznos iz stavka 1. ovog članka vratit će se osobi od koje su naplaćeni, na njezin zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva. Na plaćene odnosno preplaćene iznose obračunavaju se kamate u visini zatezne kamate propisane Odlukom o visini zatezne kamate.

Članak 26.

(1)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.

(2)Ugovorne strane koje su sačinile ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretnine, dužne su izjaviti svoju volju o raskidanju ugovora na sudu nadležnom za promet nekretnina, o čemu

će se sastaviti 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.

Članak 27.

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

IX. ŽALBA

Članak 28.

Protiv rješenja ispostave Porezne uprave donesenog na temelju odredaba ovoga zakona, može se izjaviti žalba nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave, u roku 8 dana od dana prijema prvostupanjskog rješenja.

Članak 29.

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

Članak 30.

(1) Žalba ne odgađa naplatu razrezanog poreza.

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

X. OBNOVA POSTUPKA

Članak 31.

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

Članak 32.

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

XI. ZASTARA

Članak 33.

(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.

Članak 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 preplaćenog 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. KAZNENE ODREDBE

Članak 35.

(1) Novčanom kaznom od 500 do 5.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba ako:

a) službenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene prometne vrijednosti nekretnine (članak 11. ovog Zakona)

b) ne podnese prijavu poreza na promet nekretnina u roku i na propisani način (članak 16. ovog Zakona)

c) razrezani porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku (članak 20. ovog Zakona).

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

Članak 36.

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

Članak 37.

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

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 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 obveza 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 obveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.
- (3) U predmetima razreza poreza na promet nekretnina za promet stambenih zgrada i stanova, u kojima je porezna obveza nastala do stupanja na snagu ovoga Zakona, primjenjivat će se propisi o porezu na promet nekretnina koji su važili u trenutku nastanka porezne obveze, ako su povoljniji za poreznog obveznika.
- (4) Ako su stranke raskinule ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini koji je prijavljen radi razreza poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovoga zakona te 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.

Članak 39.

- (1) Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje važiti Zakon o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanske županije/kantona („Narodne novine HNŽ/K“ 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-neretvanske županije/kantona („Narodne novine HNŽ/K“ 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 financija Županije/Kantona.

Članak 40.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Narodnim novinama Hercegovačko-neretvanske županije/kantona".

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
HERCEGOVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA/ KANTON
SKUPŠTINA

Broj:
Mostar,
PREDSJEDAVAJUĆI
Džafer Alić

OBRAZLOŽENJE

I. Ustavni temelj

Ustavnopravni temelj za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama članka V. A. 39. st.1 (f) Ustava Hercegovačko-neretvanske županije/kantona, kojim je propisano da Skupština donosi zakone i ostale propise za izvršavanje županijski/kantonálnih nadležnosti.

II. Razlozi za donošenje propisa

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

III. Obrazloženje pojedinačnih pravnih rješenja

Poglavlje I.OPĆE ODREDBE

Ovim poglavljem utvrđuje se temeljna oblast zakonskog uređenja, definiraju temeljni pojmovi, određuje predmet oporezivanja te propisuje nadležnost za utvrđivanje i naplatu poreza na promet nekretnina. Cilj je da se na jasan i svrsishodan način propišu temeljne odredbe koje predstavljaju temelj za daljnju primjenu i tumačenje zakona.

Član 1.Ovim člankom određuje se predmet zakona, odnosno da se njime uređuje oblast poreza na promet nekretnina na području Hercegovačko-neretvanske županije/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, sukladno zakonu, izvorni prihod jedinica lokalne samouprave.

Članak 2. i 3. definira 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 financiranja jedinice lokalne samouprave.

Članak 4. definira šta obuhvaća promet nekretnina (obuhvaća prodaju, zamjenu i druge oblike prijenosa uz naknadu).Cilj ove odredbe je precizno definirati što se smatra prometom nekretnina radi pravne sigurnosti, čime se sprječava različito tumačenje pojma “promet”.

Članak 5. U ovom članku definira 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“.

Članak 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 točke. Točka 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 županijama/kantonima.

Točka 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 člankom 15. stavak (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.

Točka k) izmjene su u cilju otklanjanja nejasnoća u ranijem tekstu. Dosadašnja formulacija nije bila dovoljno precizna u pogledu određivanja poreznog obveznika kod prijenosa 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 primatelj 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 obveza plaćanja.

Članak 7. i 8. propisuje tko je porezni obveznik. Ovom odredbom jasno se definira subjekt porezne obveze, čime se sprječavaju dileme u praksi, posebno u slučajevima kada u prometu sudjeluje 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

Članak 9. odredbama ovog članka se jasnije definira porezna osnovica.

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

U odnosu na odredbe prethodnog Zakona odredba je izmijenjena radi preciznijeg definiranja pojma „stručna osoba“. Dosadašnja formulacija bila je općenita i nije jasno određivala potrebnu razinu obrazovanja osoba koje sudjeluju u radu povjerenstva. 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 sustava (prvi, drugi ili treći ciklus studija).

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

U stavku (1) definira se da je prometna vrijednost nekretnine tržišna vrijednost u trenutku procjene. Ova odredba uvodi objektivno mjerilo vrijednosti nekretnine. Na taj se način

osigurava pravičnost, jer se porez ne obračunava proizvoljno, nego na osnovu stvarne tržišne vrijednosti.

Stavkom (2) i (3) propisuje se da prometnu vrijednost procjenjuje Povjerenstvo koju imenuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ili tijelo koje ono ovlasti. Određuje se i stručni sastav Povjerenstva iz područja građevinske, geodetske, pravne i ekonomske struke.

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

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

Prema stavku (6) Povjerenstvo može angažirati i druge stručne osobe (npr. vještake građevinske, ekonomske ili druge specijalizacije) kad priroda slučaja to zahtijeva. Ova odredba osigurava kvalitetnu i nepristranu procjenu u složenim predmetima.

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

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

Stavkom (9) utvrđuje se obveza Povjerenstva 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 Povjerenstva.

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

Članak 11. ovim člankom propisuje se obveza vlasnika, korisnika ili uživatelja 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 nadležnog Povjerenstva, što je potreban preduvjet za pravilno utvrđivanje porezne osnovice. Bez mogućnosti ulaska na zemljište ili u objekt, procjena bi mogla dovesti do netočnih i nepravičnih procjena. Odredbom se štiti javni interes u postupku utvrđivanja poreznih obveza, 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 članka 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%.

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

Stavak (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 stjecanje vlasništva za života ili nakon smrti primatelja izdržavanja niti je uvažavao trajanje izdržavanja. Diferencirane stope poreza omogućuju pravednije opterećenje poreznih obveznika, višu stopu kada se vlasništvo stječe za života primatelja te niže stope za duže razdoblje. Ovim se prepoznaje specifičnost takvih ugovora, gdje se prijenos vlasništva na nekretnini ne temelji na klasičnoj kupoprodaji, nego na dugoročnom, uzajamnom odnosu između davatelja i primatelja izdržavanja, čime se uspostavlja pravedniji porezni tretman ovih ugovora i uvažava njihova posebna pravna priroda.

Poglavlje V. NASTANAK POREZNE OBVEZE

Odredbama ovog poglavlja uređuje se trenutak nastanka porezne obveze 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 definiraju pravne situacije koje stvaraju poreznu obvezu, precizira obveza dostavljanja odluka o prometu nekretnina i osigurava jedinstvena primjena propisa na području cijele županije/kantona.

Člankom 13. propisano je da porezna obveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina. Na taj način se jasno utvrđuje nastanak obveze poreznog obveznika. Također, posebno su regulirane situacije kod prodaje budućih objekata i kod stjecanja nekretnina po osnovu odluka suda ili tijela uprave, gdje je trenutak nastanka porezne obveze vezan za predaju objekta odnosno pravomoćnost odluke.

Člankom 14. detaljno su propisane obveze sudova i tijela 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 obveza 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 odvjetnika ovjerava nadležni općinski sud, što ima za cilj osigurati jednak tretman svih ugovora neovisno o načinu njihove izrade.

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

Člankom 15. posebno je uređeno pitanje nastanka porezne obveze 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 primatelja izdržavanja – osigurava pravičan pristup i omogućava primjenu različitih poreznih stopa sukladno trajanju i prirodi obveze izdržavanja. Na taj način se zakon usklađuje s poreznim načelima pravičnosti i s praksom već uspostavljenom u drugim županijama/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 obveza i učinkovitog postupanja Porezne uprave.

Člankom 16. propisuje se obveza poreznog obveznika da prijavi nastanak porezne obveze u roku od 15 dana od dana njenog nastanka. Ova odredba ima svrhu osigurati blagovremeno evidentiranje poreznih obveza i spriječiti kašnjenje u postupku razreza. Nadalje, u ovom članku se jasno propisuje obveza da se prilože odgovarajuće isprave (ugovor o kupoprodaji, odluka tijela uprave ili suda), čime se omogućava da Porezna uprava raspolaže 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 porezne obveze.

Člankom 17. precizira se trenutak utvrđivanja vrijednosti nekretnine za potrebe obračuna poreza. Dosadašnja formulacija „u trenutku nastanka porezne obveze“ 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 obveze u propisanom roku. U tom slučaju Porezna uprava vrši procjenu prometne vrijednosti nekretnine i razrez poreza kao da je obveza 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.

Člankom 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 tijela 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 obveze.

Člankom 19. utvrđuje se rok od 30 dana, a u složenijim postupcima najkasnije u roku od 60 dana, (sukladno čl. 16. stavak 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 učinkovitosti rada poreznih tijela.

Sveukupno, odredbe ovog poglavlja čine logičnu i funkcionalnu cjelinu koja osigurava jasan, učinkovit i pravno uređen postupak prijave i razreza poreza na promet nekretnina, u skladu s načelima zakonitosti, učinkovitosti 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 obveze i odgovornosti poreznih obveznika, s ciljem osiguranja uredne naplate javnih prihoda. Ovim poglavljem se, dakle, uspostavlja potpun i djelotvoran sustav naplate poreza na promet nekretnina, koji obuhvaća redovnu, obročnu i prisilnu naplatu, kao i pravne mehanizme za osiguranje izvršenja obveza.

Člankom 20. stavak (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 obveze i osigurava predvidljivost poreznog postupka.

Stavak (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.

Stavak (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 članka 20. stavak 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 obveza plaćanja zatezne kamate po važećoj zakonskoj stopi. Ovime se postiže ujednačena primjena propisa.

Stavak (5) Predviđeno je i da se porez smatra neplaćenim ako nije uplaćen na propisani uplatni račun, što sprječava zlouporabe.

Izmjenom članka 20. stavak 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.

Stavak (7) regulira raspodjelu prihoda od naplaćenih kamata.

Člankom 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.

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

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

Člankom 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 porezna obveza sa imovinsko-pravnim prometom i onemogućava prijenos 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 sustavu i zaštita prava poreznih obveznika. Sveukupno, odredbe ovog poglavlja predstavljaju izraz načela pravičnosti, zakonitosti i zaštite poreznih obveznika, a istodobno doprinose jačanju povjerenja u porezni sustav. Jasno propisani uvjeti, rokovi i postupci povrata doprinose transparentnosti, predvidljivosti i dosljednoj primjeni zakona na području Hercegovačko-neretvanske županije/kantona.

Člankom 25. utvrđuje se temeljno pravo na povrat poreza, kamata, troškova prisilne naplate ili novčanih kazni u slučajevima kada su isti naplaćeni bez zakonskog temelja, 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 osoba.

Člankom 26. uređuje se pravo na povrat poreza u slučaju kada ugovor o prijenosu 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 pravne učinke u smislu prijenosa vlasništva. U drugom stavku 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.

Člankom 27. uređuje se pravo na djelomičan povrat poreza u slučaju kada se ugovor o prijenosu vlasništva ne može izvršiti u cijelosti ili se izvrši samo djelomično, a kupac nije stupio u posjed nekretnine. Ova odredba obuhvaća 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 učinak žalbe na izvršenje porezne obveze, 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 nadležna tijela imaju jasno definirane obveze u pogledu postupanja po žalbi.

Članak 28. Ovim člankom se utvrđuje temeljno 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 drugostupanjskom tijelu uprave, u skladu s propisima o nadležnosti. Ova odredba usklađena je sa Zakonom o Poreznoj upravi. Članak 29. Ovim člankom se propisuje obveza ispostave Porezne uprave da, nakon što zaprimi žalbu: provjeri može li sama riješiti predmet, ako ne može, dužna je žalbu sa cijelim spisom predmeta proslijediti nadležnom drugostupanjskom tijelu. Ovaj postupak se provodi u skladu sa Zakonom o upravnom postupku (ZUP). Ova odredba osigurava da se žalbe obrađuju pravovremeno i zakonito.

Članak 30. Ovim člankom 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 sprječava zlouporabu 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 tijelo, koje vodi žalbeni postupak.

Poglavlje X. OBNOVA POSTUPKA (Članci 31–32)

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

Članak 31. – Ovaj članak 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 pravomoćnosti 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.

Članak 32. Ovim člankom se propisuje da se odredba članka 249. Zakona o upravnom postupku (ZUP) ne primjenjuje na obnovu postupka razreza poreza na promet nekretnina. Članak 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 članku 31.

Poglavlje XI. ZASTARA (Članci 33–34)

Poglavlje Zastara uređuje vremenska ograničenja za ostvarivanje prava i obveza u svezi 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 obveze 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.

Članak 33. stavak (1) Pravo na razrez poreza i pokretanje prekršajnog postupka, zastarijeva za pet godina nakon kraja godine u kojoj je porezna obveza prijavljena ili je izvršena povreda zakona. Ovo sve s ciljem da se ograniči vrijeme u kojem se porezni subjekti mogu sankcionirati, osiguravajući pravnu sigurnost. Stavak (2) Porezni obveznik je dužan posjedovati pismeni dokaz da je uredno prijavio nastanak porezne obveze. Svrha je olakšati dokazivanje i spriječiti sporove u slučaju spora s Poreznom upravom. Stavak (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. Stavak (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.

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

Stavak (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 utječe na rok zastare.

Stavak (3) Nakon svakog prekida zastare, počinje teći novi rok. Cilj je jasno definirati 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. KAZNENE ODREDBE (Članci 35–37)

Poglavlje Kaznene odredbe uređuje prekršaje i sankcije u vezi s provođenjem Zakona o porezu na promet nekretnina. Cilj je osigurati učinkovitu primjenu zakona i sankcionirati one koji ometaju postupke procjene i naplate poreza. Poglavlje postavlja jasna pravila za sprječavanje ometanja procjene nekretnina i osigurava učinkovit postupak izricanja i naplate kazni. Sankcionira fizička i pravne osobe za ometanje službenih osoba, predviđa odgovornost pojedinaca u pravnim osobama.

Članak 35. – Pravna ili fizička osoba koja ne dopusti službenim osobama 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 točne procjene, što je ključno za pravilno razrezivanje poreza. Za isto djelo, odgovorna osoba u pravnoj osobi kažnjava se s 250 do 1.000 KM. Cilj je osigurati odgovornost pojedinaca unutar pravne osobe.

Članak 36. – Ovim člankom propisuje se nadležnost za podnošenje prekršajnog naloga, odnosno zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka, radi osiguranja zakonite. Stavkom (1) utvrđuje se da prekršajni nalog ili zahtjev zbog povreda odredbi članka 11. ovog Zakona podnosi Povjerenstvo imenovana od strane predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, odnosno ovlašteno tijelo, čime se osigurava postupanje u okviru nadležnosti lokalne samouprave.

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

Članak 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 (Članci 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 HNŽ/K. Ono uređuje: koje se odredbe primjenjuju za postojeće slučajeve (članak 38.), prestanak važenja starog zakona i usklađivanje podzakonskih akata (članak 39), datum stupanja Zakona na snagu (članak 40).

Članak 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 obveza nastala prije stupanja Zakona, a prijava je podnesena nakon stupanja Zakona, primjenjuju se propisi koji su povoljniji za poreznog obveznika. Ako je ugovor o prijenosu 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 dosljednosti u primjeni poreznih propisa.

Članak 39. – Stupanjem na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o porezu na promet nekretnina HNŽ/K („Narodne novine HNŽ/K“ 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 financija Županije/Kantona propisuje oblik prijave za razrez poreza. Svrha je standardizacija postupka prijave poreza.

Članak 40. – Stupanje na snagu. Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Narodnim novinama HNŽ/K“. Odredba je sukladna propisima kojima je utvrđeno stupanje na snagu propisa.

IV. Obrazloženje financijskih sredstava za provođenje Zakona

Za provođenje spomenutog Zakona o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanske županije/kantona nisu potrebna dodatna financijska sredstva imajući na umu da se na odgovarajućim rashodovnim pozicijama u Proračunu planiraju sredstva za sve korisnike Proračuna.

V. Dostavljena mišljenja na nacrt Zakona

U pripremi prednacrta, nacrtu i prijedloga propisa odnosno drugog općeg akta prije dostavljanja Vladi obrađivač (Ministarstvo financija HNŽ/K) obvezno usklađuje njihov tekst, odnosno pribavlja mišljenje od: Ureda za zakonodavstvo Vlade HNŽ/K u pogledu njihove usklađenosti s Ustavom Županije/Kantona i pravnim sustavom 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 županijske/kantonalne uprave.

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

VI. Konsultacije

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

