



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	30. XII, 20 14 GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	16-02/14-6
VEZA:	
EPA:	693 XXV
SKRAĆENICA:	PRILOG:

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-2773/

Podgorica, 26. decembar 2014. godine

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 18. decembra 2014. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**, koji Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja Predloga ovog zakona, određeni su dr **RADOJE ŽUGIĆ**, ministar finansija i **NOVO RADOVIĆ**, generalni direktor Direktorata za poreski i carinski sistem.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s.r.

ZAKON

IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

Član 1

U Zakonu o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“, broj 75/10), član 4 mijenja se i glasi:

“(1) Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

(2) Ako više lica ima susvojину na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.

(3) Ako više lica ima zajedničku svojину na istoj nepokretnosti, svako od tih lica je obveznik poreza na nepokretnosti u jednakim djelovima.

(4) Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, obveznik poreza na nepokretnosti je držalac te nepokretnosti.

(5) Obveznik poreza na nepokretnosti koje su stečene na osnovu ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovora o finansijskom lizingu je fiducijarni prenosilac prava svojine, odnosno primalac lizinga.

(6) Izuzetno od stava 1 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je i korisnik nepokretnosti u državnoj svojini koji je u katastru nepokretnosti upisan kao nosilac prava korišćenja, trajnog korišćenja nepokretnosti, odnosno nosilac prava korišćenja nepokretnosti po osnovu dugoročnog zakupa.”

Član 2

U članu 7 stav 2 riječi: „nadležni poreski organ jedinice lokalne samouprave“ zamjenjuju se riječima: „organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave)“.

Poslije stava 2 dodaje se novi stav koji glasi:

“(3) Radi utvrđivanja nastanka poreske obaveze, notari, sudovi i drugi državni organi dužni su da jedinici lokalne samouprave, na čijem se području nalazi nepokretnost, dostave isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana, od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana, od dana pravosnažnosti odluke.”

Član 3

U članu 8 riječi: „jedinica lokalne samouprave može, sama“ zamjenjuju se riječima: „nadležni organ lokalne uprave može, sam“.

Član 4

U članu 9 riječi: "od 0,10%" zamjenjuju se riječima: "od 0,25%".

Član 5

Član 9a mijenja se i glasi :

"Jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu, odnosno nižu poresku stopu od stope utvrđene u skladu sa članom 9 ovog zakona, i to za:

- 1) poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje;
- 2) sekundarni stambeni objekat, odnosno stan;
- 3) objekat koji je izgrađen suprotno zakonu;
- 4) ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritnog turističkog lokaliteta;
- 5) ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno namjeni utvrđenoj planskim dokumentom;
- 6) građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom."

Član 6

Poslije člana 9a dodaje se pet novih članova koji glase:

"Član 9b

(1) Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, poreska stopa može se uvećati do 50% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, osim za poljoprivredno zemljište čija površina prelazi 20.000 m² za koje se utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti .

(2) Poljoprivredno zemljište koje se obrađuje, utvrđuje se propisom organa državne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede.

Član 9c

(1) Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan poreska stopa se može uvećati do 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, osim kada je za objekat, odnosno stan zaključen ugovor o zakupu sa turističkom agencijom ili lokalnom turističkom organizacijom i po tom osnovu, u godini koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez ostvarena prosječna popunjenost kapaciteta od najmanje 60 dana, na godišnjem nivou.

(2) Sekundarnim stambenim objektom, u smislu ovog zakona, smatra se stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenja poreskog obveznika.

Član 9d

(1) Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu može se utvrditi uvećana poreska stopa u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona za objekat kojim se :

- rješava stambeno pitanje do 50%,
- ne rješava stambeno pitanje do 100%.

(2) Objektom koji je izgrađen suprotno zakonu, u smislu ovog zakona, smatra se objekat :

- koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji planski dokument;
- ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom;
- koji se ne koristi u skladu sa namjenom predviđenom planskim dokumentom;
- koji je izgrađen na uzurpiranom zemljištu.

Član 9e

(1) Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, u skladu sa propisom Vlade, može se utvrditi uvećana poreska stopa u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, za ugostiteljski objekat:

- kategorije 3*** od 2 do 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- kategorije 2** od 3 do 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- kategorije 1* od 4 do 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- koji se ne kategoriju, od 5 do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(2) Za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, poreska stopa može se umanjiti u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, za ugostiteljski objekat:

- kategorije 4**** do 30 % ;
- kategorije preko 4**** do 70 %.

(3) Ugostiteljskim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se objekat u kome se obavlja ugostiteljska djelatnost (hotel & resort, wild beauty resort, hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condohotel, hostel, pansion, motel, turističko naselje, etno selo, eko lodge, vila, gostionica, planinarski dom, odmaralište, kamp i sl.), a koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta.

(4) Za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, može se propisati poreska stopa od 5% do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(5) Ugostiteljskim objektom iz stava 4 ovog člana, smatra se objekat iz grupe primarnih i komplementarnih ugostiteljskih objekata, u skladu sa zakonom kojim se uređuje turizam.

Član 9f

(1) Za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, poreska stopa može se uvećati do 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju

prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(2) Građevinskim zemljištem iz stava 1 ovog člana smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja koje je određeno planskim dokumentom za građenje objekata, osim objekata komunalne infrastrukture i drugih objekata od javnog interesa, na kojem nije izgrađen građevinski objekat predviđen planskim dokumentom ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole."

Član 7

U članu 10 stav 1 tačka 5 poslije riječi: "spomenicima kulture" dodaju se riječi: "osim ako se koriste za stanovanje".

U tački 6 riječi: "ili kao stambeni prostor sveštenstva" brišu se.

Poslije stava 3 dodaju se dva nova stava koja glase:

"(4) Porez na nepokretnosti ne plaća se na građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade u svojini investitora koji se u poslovnim knjigama iskazuju kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda" i koji su namijenjeni za dalju prodaju, u periodu od pet godina od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola.

(5) Pravo na poresko oslobođenje iz stava 4 ovog člana može da ostvari pravno ili fizičko lice upisano u Centralni registar privrednih subjekata i katastar nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti, sa osnovom sticanja „građenje“."

Dosadašnji stav 4 postaje stav 6.

Član 8

Član 13 mijenja se i glasi :

"(1) Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem nadležnog organa lokalne uprave do 30. aprila tekuće godine.

(2) Porez na nepokretnosti poreski obveznik plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva 30. juna, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje."

Član 9

Član 14 mijenja se i glasi:

"(1) Vlasnik nepokretnosti dužan je da, u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu.

(2) Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan je da nadležnom organu lokalne uprave do 31. marta kalendarske godine, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu.

(3) Ako se nepokretnost nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave, poreski obveznik, u skladu sa st. 1 i 2 ovog člana, podnosi poreske prijave nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave.

(4) Poreski obveznik je dužan da u poresku prijavu unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

(5) Oblik i sadržinu prijave iz stava 1 ovog člana, utvrđuje nadležni organ lokalne uprave."

Član 10

Član 15 mijenja se i glasi:

“Organ državne uprave nadležan za nekretnine dužan je da podatke o svojini na nepokretnostima na dan 1. januara tekuće godine, koji se vode kod tog organa, nadležnom organu lokalne uprave dostavi do 31. januara tekuće godine.”

Član 11

U članu 18 poslije riječi: „žalbeni postupak,“ dodaju se riječi: „inspekcijski nadzor,“.

Član 12

Poslije člana 18 dodaje se pet novih članova koji glase:

“Kaznene odredbe

Član 18a

Novčanom kaznom od 2.000 eura do 6.000 eura kazniće se notar za prekršaj ako jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana od dana kada je odluka postala pravosnažna (član 7 stav 3).

Član 18b

Novčanom kaznom od 250 eura do 1.000 eura kazniće se odgovorno lice u sudu ili državnom organu za prekršaj ako jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana od dana kada je odluka postala pravosnažna (član 7 stav 3).

Član 18c

(1) Novčanom kaznom od 2.000 eura do 20.000 eura kazniće se za prekršaj poreski obveznik-pravno lice, ako:

- 1) ne plati porezku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 13 stav 2);
- 2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese porezku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti (član 14, stav 1);
- 3) nadležnom organu lokalne uprave ne podnese porezku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, do 31. marta kalendarske godine (član 14, stav 2);
- 4) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 14 st. 1 i 2 ovog

zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 14, stav 3);

5) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 14 stav 4).

(2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 250 eura do 2.000 eura.

Član 18d

Novčanom kaznom od 500 eura do 3.000 eura kazniće se za prekršaj poreski obveznik – preduzetnik ako:

- 1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 13 stav 2);
- 2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti (član 14, stav 1);
- 3) nadležnom organu lokalne uprave ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, do 31 marta kalendarske godine (član 14, stav 2);
- 4) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 14 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 14, stav 3);
- 5) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 14 stav 4).

Član 18e

Novčanom kaznom od 250 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

- 1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 13 stav 2);
- 2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti (član 14, stav 1);
- 3) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 14 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 14, stav 3);
- 4) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 14 stav 4). "

Član 13

Poslije člana 23a dodaje se novi član koji glasi:

" Član 23b

Podzakonski akti iz člana 9b stav 2 i člana 14 stav 5 ovog zakona, donijeće se u roku od šezdeset dana od dana stupanja na snagu ovog zakona."

Član 14

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

O B R A Z L O Ž E N J E

I. Ustavni osnov za donošenje zakona

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se zakonom uređuju druga pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. Razlozi za donošenje zakona

Zakonom o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01) koji je u primjeni od 1. januara 2003. godine, uređeni su osnovni elementi poreza na nepokretnosti (osnov oporezivanja, poreski obveznik, raspon poreskih stopa, olakšice i oslobođenja i sl.). Prihodi po ovom osnovu u cjelosti pripadaju lokalnoj samoupravi koja ovaj porez uvodi svojim aktom, propisuje stopu u granicama utvrđenim zakonom i stara se o njenoj naplati i kontroli naplate, čime je obezbijeđen visok stepen fiskalne decentralizacije. Ovim zakonom bila je propisana proporcionalna stopa poreza na nepokretnosti koja se kretala u rasponu od 0,08% - 0,80% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

U cilju unapređenja sistema oporezivanja nepokretnosti i obezbjeđenja dodatnih prihoda opštinama po ovom osnovu, tokom 2011. godine, izvršene su izmjene važeće regulative na način što je proširen osnov oporezivanja i povećan raspon poreskih stopa na 0,10% do 1,00%. Takođe, data je mogućnost jedinicama lokalne samouprave da propišu višu stopu poreza na nepokretnosti od utvrđene za određene kategorije nepokretnosti i to za: poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, sekundarni stambeni objekat (stan), objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta i građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom.

Imajući u vidu izražene finansijske probleme i nelikvidnost budžeta jedinica lokalne samouprave sa jedne strane, a sa druge strane potrebu unaprjeđenja fiskalne politike radi razvoja preduzetništva predložene su izmjene zakonskih rješenja u ovoj oblasti kako u dijelu povećanja budžetskih prihoda tako i ekonomskog razvoja jedinica lokalne samouprave. Izmjene su usmjerene na povećanje prihoda od poreza na nepokretnosti, kroz povećanje donjeg limita za oporezivanje, kao i obezbjeđivanjem prava opštinama da za određene kategorije nepokretnosti mogu propisati višu, odnosno nižu stopu poreza na nepokretnosti, u skladu sa svojom politikom (unaprjeđenje turizma, poljoprivrede, građevinarstva i sl...).

III. Usaglašenost sa evropskim zakonodavstvom i potvrđenim međunarodnim konvencijama

Predmetnim zakonom nije potrebno vršiti usaglašavanje sa evropskim zakonodavstvom i međunarodnim konvencijama.

IV Obrazloženje osnovnih pravnih instituta

Član 1 – Ovom odredbom definiše se pojam obveznika poreza na nepokretnosti kao vlasnika nepokretnosti koji je upisan u katastru nepokretnosti, odnosno u drugoj evidenciji nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje. Imajući u vidu nepotpunost podataka kojim raspolaže lokalna samouprava kao i neažurnost katastarske evidencije predloženo je da se poreski obveznik može identifikovati putem određenih evidencija kojim raspolaže lokalna samouprava a koje su sačinjene na osnovu relevantnih podataka utvrđenih u nadzoru ili upravnom postupku, popisom i sl.

Član 2 – Ovom odredbom se, u cilju blagovremenog, efikasnijeg, potpunijeg i kvalitetnijeg oporezivanja nepokretnosti, obezbjeđuju uslovi za formiranje sveobuhvatne baze podataka putem uvođenja obaveze notarima, sudovima i drugim državnim organima da jedinicama lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, dostave isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiže, odnosno mijenja vlasništvo na nepokretnosti, kao i rok za dostavu navedenih isprava (10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno 10 dana od dana kada je odluka postala pravosnažna).

Član 3 – Ovom odredbom vrši se terminološko usaglašavanje nadležnog organa lokalne uprave sa zakonom kojim se uređuju poslovi lokalne uprave.

Član 4 – Ovom odredbom propisuje se minimalna stopa poreza na nepokretnosti u visini od 0,25% tržišne vrijednosti nepokretnosti (prema važećem rješenju minimalna stopa iznosila je 0,10 % tržišne vrijednosti nepokretnosti). Osnov za povećanje poreske stope je povećanje prihoda od ovog poreza i ista je određena analogno prosječnoj stopi za oporezivanje nepokretnosti na nivou Crne Gore.

Čl. 5 i 6 - Ovom odredbom daje se mogućnost jedinicama lokalne samouprave da propišu višu, odnosno nižu poresku stopu u odnosu na utvrđenu poresku stopu za određene kategorije nepokretnosti i bliže definišu nepokretnosti koje su predmet oporezivanja po višoj, odnosno nižoj stopi. Osnov za korekciju povećanja, odnosno smanjenja je prevashodno usmjeren na uklanjanje biznis barijera u oblasti turizma, odnosno stimulisanja elitnog turizma, razvoj poljoprivredne djelatnosti i sprječavanje nelegalne gradnje.

Prema predloženim rješenjima, jedinice lokalne samouprave mogu da propišu višu stopu poreza na nepokretnosti od utvrđene stope za :

- poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje (do 50%), osim za poljoprivredno zemljište čija površina prelazi 20.000 m² za koje se utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.,
- sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji se ne koristi za turističke namjene (do 150%),
- objekat koji je izgrađen suprotno zakonu kojim se rješava stambeno pitanje (do 50%), a kojim se ne rješava stambeno pitanje (do 100%),
- ugostiteljski objekat kategorije 3*** i ispod 3*** koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta a na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta od 2% do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno namjeni definisanoj planskim dokumentom od 5% do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom (do 150%), osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju

privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Prema predloženim rješenjima, dato je ovlašćenje opštinama da mogu da propišu nižu stopu poreza na nepokretnosti od utvrđene za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta ukoliko je u funkciji 12 mjeseci u godini i to za:

- ugostiteljski objekat kategorije 4**** (do 30%),
- ugostiteljski objekat kategorije preko 4**** (do 70%).

Član 7 – Ovom odredbom se, radi sprječavanja nenamjenskog korišćenja objekata koji su proglašeni spomenicima kulture, kao i objekata u vlasništvu vjerskih organizacija, ovi objekti izuzimaju od prava na oslobođenja u slučaju kada isti služe za potrebe stanovanja.

Posebno je definisan tretman oporezivanja građevinskih objekata i posebnih djelova stambene zgrade u svojini investitora koje u poslovnim knjigama iskazuju kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda" i koji su namjenjeni za dalju prodaju. Prema predloženim rješenjima, investitori bi bili oslobođeni od plaćanja poreza na navedene objekte u periodu od pet godina od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola. Na ovaj način bi se otklonile dileme i nejednak tretman od strane opština kod oporezivanja nepokretnosti koje se u poslovnim knjigama vode kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda". Ovim rješenjem uvodi se jedinstven način oporezivanja ovih nepokretnosti a istovremeno investitori relaksiraju obaveze plaćanja poreza za određeni period, čije trajanje je prilagođeno sa realnim periodom za koji investitori mogu da prenesu nepokretnost na novog vlasnika.

Član 8 – Ovom odredbom propisuje se rok za utvrđivanje poreske obaveze i način plaćanja poreza na nepokretnosti. Prema predloženim rješenjima, porez na nepokretnosti za tekuću godinu bi se utvrđivao rješenjem nadležnog organa lokalne uprave do 30. aprila tekuće godine, a plaćao bi se u dvije jednake rate i to: prva do 30. juna a druga do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (prema važećim rješenjima, poreska obaveza se utvrđuje do 31. maja, a plaćanje se vrši u dvije jednake rate i to: prva do 30. juna, a druga do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje).

Član 9 – Ovom odredbom dodatno se propisuje da obveznici koji vodi poslovne knjige do 31. marta tekuće kalendarske godine podnesu poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu u cilju pojednostavljenja postupka i rasterećenja kako poreskog organa tako i obveznika, kao i eliminisanja grešaka kod utvrđivanja poreske obaveze. Takođe, u cilju otklanjanja nejasnoća koje su se u praksi javljale kod pojedinih opština u situacijama kada se nepokretnost nalazi na teritoriji dvije ili više opština, definisana je obaveza poreskog obveznika da, u tom slučaju, nadležniom organima lokalne uprave na čijim se teritorijama nalazi nepokretnost, podnese poreske prijave.

Čl. 10 i 11 – Ovim odredbama mijenja se rok za dostavu podataka jedinicama lokalne samouprave o vlasništvu na nepokretnostima od strane organa državne uprave nadležnog za nekretnine i taj rok je do 31. januara tekuće godine (prema važećem zakonu rok je do kraja novembra godine koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje) i vrše pravno tehnička poboljšanja postojećih zakonskih rješenja.

Član 12 – Ovom odredbom se, u skladu sa mjerama suzbijanja sive ekonomije i povećanja poreske discipline u pogledu prijavljivanja i plaćanja poreske obaveze propisuju novčane kazne za poreske prekršaje, i to za:

- notara, odgovorno lice u sudu ili državnom organu, ukoliko jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiže, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana od dana pravosnažnosti odluke.

- pravno lice, preduzetnik i fizičko lice, ukoliko ne plate poresku obavezu, ne podnesu poresku prijavu u propisanom roku i podnesu nepotpunu ili netačnu poresku prijavu (od 2.000 eura do 20.000 eura za pravno lice, od 500 eura do 3.000 eura za preduzetnika i od 250 eura do 2.000 eura za fizičko lice).

Član 13 – Ovom odredbom propisuje se rok od šezdeset dana od dana stupanja na snagu ovog zakona za donošenje podzakonskih akata za sprovođenje ovog zakona.

Član 14 - Ovom odredbom predlaže se da Zakon stupi na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

V. Finansijska sredstva koja je potrebno obezbijediti za sprovođenje Zakona sa procjenom efekata primjene ovog zakona

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbjeđivati dodatna sredstva iz Budžeta Crne Gore.

Efekti na budžete jedinica lokalne samouprave

Primjenom predloženih rješenja, pozitivni efekti za budžete opština na godišnjem nivou za prvu fiskalnu godinu, uz primjenu konzervativne metode procjene, uzimajući kao polazni osnov podatke o ostvarenim prihodima od poreza na nepokretnosti za 2013. godinu (39,3 mil. €), iznosili bi cca 21,0 mil.€. Veći prihodi od ovog poreza bili bi ostvareni kroz povećanje minimalne stope poreza na nepokretnosti, smanjenje poreskih oslobođenja, efikasniju naplatu ovog poreza, a koja bi značajno bila unaprijeđena sankcionisanjem neizvršavanja obaveza utvrđenim ovim zakonom.



Crna Gora
Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija

Broj: 03/1/2-1215/2

Podgorica, 24. XI 2014.

MINISTARSTVO FINANSIJA


Dopisom broj 04-12495/1 od 4. novembra 2014. godine tražili ste mišljenje o usklađenosti **Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti** s pravnom tekovinom Evropske unije, saglasno članu 40 stav 1 alineja 2 Poslovnika Vlade.

Nakon upoznavanja sa sadržinom propisa, Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija je saglasno s izjavom obrađivača propisa da ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.



**IZJAVA O USKLADENOSTI NACRTA/PREDLOGA PROPISA CRNE GORE S PRAVNO
TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE**

Identifikacioni broj izjave		MF-IU/PZ/14/15
1. Naziv nacrt/predloga propisa		
- na crnogorskom jeziku	Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti	
- na engleskom jeziku	Proposal for the Law on Amendments to the Law on Tax on Real Estate	
2. Podaci o obrađivaču propisa		
a) Organ državne uprave koji priprema propis		
Organ državne uprave	Ministarstvo finansija	
- Sektor/odsjek	Direktorat za poreski i carinski sistem	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	Novo Radović, 020/225-160 novo.radovic@mif.gov.me	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	Novo Radović 020/225-160 novo.radovic@mif.gov.me Gordana Radović 020/225-013 gordana.radovic@mif.gov.me	
b) Pravno lice s javnim ovlaštenjem za pripremu i sprovođenje propisa		
- Naziv pravnog lica	/	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	/	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	/	
3. Organi državne uprave koji primjenjuju/sprovode propis		
- Organ državne uprave	Svi organi državne uprave	
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropske unije i njenih država članica, s jedne strane i Crne Gore, s druge strane (SSP)		
a) Odredbe SSPa s kojima se usklađuje propis		
Sporazum ne sadrži odredbu koja se odnosi na normativni sadržaj predloga propisa.		
b) Step en ispunjenosti obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa		
<input type="checkbox"/>	ispunjava u potpunosti	
<input type="checkbox"/>	djelimično ispunjava	
<input type="checkbox"/>	ne ispunjava	
c) Razlozi za djelimično ispunjenje, odnosno neispunjenje obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa		
/		
5. Veza nacrt/predloga propisa s Programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji (PPCG)		
- PPCG za period	2014-2018	
- Poglavlje, potpoglavlje	/	
- Rok za donošenje propisa	/	
- Napomena	Donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti nije predviđeno Programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.	
6. Usklađenost nacrt/predloga propisa s pravnom tekovinom Evropske unije		
a) Usklađenost s primarnim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji odredba primarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		
b) Usklađenost sa sekundarnim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji odredba sekundarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		

c) Usklađenost s ostalim izvorima prava Evropske unije	
Ne postoji izvor prava EU ove vrste s kojim bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.	
6.1. Razlozi za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost nacrt/predloga propisa Crne Gore s pravnom tekovinom Evropske unije i rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti	
7. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost konstatovati tu činjenicu	
Ne postoje odgovarajući propisi EU s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.	
8. Navesti pravne akte Savjeta Evrope i ostale izvore međunarodnog prava korišćene pri izradi nacrt/predloga propisa	
Ne postoje izvori međunarodnog prava s kojima je potrebno uskladiti predlog propisa.	
9. Navesti da li su navedeni izvori prava Evropske unije, Savjeta Evrope i ostali izvori međunarodnog prava prevedeni na crnogorski jezik (prevode dostaviti u prilogu)	
10. Navesti da li je nacrt/predlog propisa iz tačke 1 Izjave o usklađenosti preveden na engleski jezik (prevod dostaviti u prilogu)	
Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti nije preveden na engleski jezik.	
11. Učešće konsultanata u izradi nacrt/predloga propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti	
U izradi Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti nije bilo učešća konsultanata.	
Potpis / ovlašteno lice obradivača propisa <i>[Signature]</i>	Potpis / ministar vanjskih poslova i evropskih integracija 
Datum: 21.11.2014.godine	Datum:

Prilog obrasca:

1. Prevodi propisa Evropske unije
2. Prevod nacrt/predloga propisa na engleskom jeziku (ukoliko postoji)

TABELA USKLAĐENOSTI

1. Identifikacioni broj (IB) nacrta/predloga propisa		1.1. Identifikacioni broj izjave o usklađenosti i datum utvrđivanja nacrta/predloga propisa na Vladi		
MF-TU/PZ/14/15		MF-IU/PZ/14/15		
2. Naziv izvora prava Evropske unije i CELEX oznaka				
/				
3. Naziv nacrta/predloga propisa Crne Gore				
Na crnogorskom jeziku		Na engleskom jeziku		
Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti		Proposal for the Law on Amendments to the Law on Tax on Real Estate		
4. Usklađenost nacrta/predloga propisa s izvorima prava Evropske unije				
a)	b)	c)	d)	e)
Odredba i tekst odredbe izvora prava Evropske unije (član, stav, tačka)	Odredba i tekst odredbe nacrta/predloga propisa Crne Gore (član, stav, tačka)	Usklađenost odredbe nacrta/ predloga propisa Crne Gore s odredbom izvora prava Evropske unije	Razlog za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost	Rok za postizanje potpune usklađenosti

Odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list RCG", broj 65/01 i "Sl. list CG", broj 75/10) čije se izmjene i dopune predlažu

Član 4

- (1) Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se utvrđuje porez .
- (2) Kad je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.
- (3) Ako više lica ima susvojinu ili zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu. Poreski obveznici solidarno su odgovorni za plaćanje poreza na nepokretnosti.

Član 7

- (1) Obaveza po osnovu poreza za nepokretnosti nastaje 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.
- (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti iz stava 1 ovog člana određuje nadležni poreski organ jedinice lokalne samouprave.

Član 8

U slučaju nastanka štete na nepokretnostima usled više sile (suše, poplave, požara, zemljotresa...), jedinica lokalne samouprave može, sama ili na zahtjev poreskog obveznika, izvršiti ponovnu procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti iz člana 7 ovog zakona.

Član 9

Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna i može iznositi od 0,10% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Član 9a

- (1) Jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu poresku stopu od stope utvrđene u skladu sa članom 9 ovog zakona i to za:
 - 1) poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje,
 - 2) sekundarni stambeni objekat, odnosno stan,
 - 3) objekat koji je izgrađen suprotno zakonu
 - 4) ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta a na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta,
 - 5) građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom.
- (2) Za poljoprivredno zemljište iz stava 1 tačka 1 ovog člana poreska stope se može uvećati 50% u odnosu na utvrđenu poresku stopu.
- (3) Bliži propis šta se smatra poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuje donosi organ državne uprave nadležan za poslove poljoprivrede.

(4) Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan iz stava 1 tačka 2 ovog člana poreska stopa se može uvećati 100% u odnosu na utvrđenu poresku stopu.

(5) Pod sekundarnim stambenim objektom iz stava 1 tačka 2 ovog člana smatra se stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti.

(6) Za objekat iz stava 1 tačka 3 ovog člana poreska stopa se može uvećati u odnosu na utvrđenu poresku stopu i to:

- za objekat sa građevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu u skladu sa zakonom 25%;
- za objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom 50%;
- za objekat koji nije predviđen prostorno- planskom dokumentacijom 100%;
- za objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan kojim je taj objekat planiran 100%;
- za objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu 150%.

(7) Za ugostiteljski objekat iz stava 1 tačka 4 ovog člana organ lokalne samouprave može propisati poresku stopu i to za:

- ugostiteljski objekat kategorije 3*** od 2 do 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- ugostiteljski objekat kategorije 2** od 3 do 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- ugostiteljski objekat kategorije 1* od 4 do 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti i
- ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu od 5 do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(8) Pod ugostiteljskim objektom iz stava 1 tačka 4 ovog člana smatra se objekat u kome se obavlja ugostiteljska djelatnost (hotel & resort, wild beauty resort, hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condohotel, hostel, pansion, motel, turističko naselje, etno selo, eko lodge, vila, gostionica, planinarski dom, odmaralište, kamp i sl.), a koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta.

(9) Za građevinsko zemljište iz stava 1 tačka 5 ovog člana poreska stope se može uvećati 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona.

(10) Građevinskim zemljištem iz stava 1 tačka 5 ovog člana smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja na kome se, u skladu sa prostorinim planom, mogu graditi građevinski objekti, a na kojem nije izgrađen građevinski objekat ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole.

(11) Propis iz stava 3 ovog člana organ uprave nadležan za poslove poljoprivrede donijeće u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 10

(1) Porez na nepokretnosti ne plaća se na:

1) nepokretnosti u državnoj svojini, koje koriste državni organi, organizacije i službe, organi jedinice lokalne samouprave i organizacije koje obavljaju javnu službu za funkcije za koje su osnovane;

2) nepokretnosti u vlasništvu Centralne banke Crne Gore;

3) nepokretnosti u vlasništvu ili koje koriste akreditovana konzularna i diplomatska predstavništva, ako se nepokretnosti koriste u te svrhe i pod uslovom reciprociteta;

4) nepokretnosti u vlasništvu međunarodnih organizacija, ako je tako predviđeno sporazumom;

5) nepokretnosti koje su u skladu sa zakonom proglašene spomenicima kulture;

6) nepokretnosti u vlasništvu vjerskih organizacija koje se koriste za vjerske potrebe ili kao stambeni prostor sveštenstva;

7) nepokretnosti u vlasništvu nevladinih organizacija koje se koriste za funkcije za koje su osnovane;

8) javne puteve, ulice, trgove i parkove, luke, željezničke pruge i aerodrome, zaštićene i zaštitne šume i nacionalne parkove.

(2) Oslobođenja iz stava 1 ovog člana ostvaruju se pod uslovom da se nepokretnosti ne koriste za sticanje prihoda na tržištu.

(3) Oslobođenje iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte iz člana 9a stav 1 tačka 3 ovog zakona.

(4) Porez na nepokretnosti ne plaća se u slučaju kad ukupna poreska osnovica za sve nepokretnosti određenog poreskog obveznika ne prelazi iznos 5.000 Eura i ako se ta nepokretnost ne koristi za sticanje prihoda.

Član 13

(1) Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem nadležnog organa jedinice lokalne samouprave do 31. maja tekuće godine.

(2) Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 30. juna, a druga 30. novembra godine za koju se porez utvrđuje.

Član 14

(1) Vlasnici nepokretnosti dužni su da, u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave podnesu poresku prijavu.

(2) Oblik i sadržinu prijave propisuje poreski organ iz stava 1 ovog člana.

Član 15

Organ državne uprave nadležan za nekretnine dužan je da podatke o vlasništvu na nepokretnostima, koje se vode kod tog organa, jedinici lokalne samouprave dostavi do kraja novembra godine koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Član 18

U pogledu poreskog postupka i drugih pitanja koja posebno nijesu uređena ovim zakonom (žalbeni postupak, prinudna naplata, kamata, jemstvo...) shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.