

Zakon o porezu na nepokretnosti 1*)

Opšte odredbe

Član 1

- (1) Ovim zakonom uređuju se osnovni elementi poreza na nepokretnosti.
- (2) Porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

Član 2

Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost.

Predmet oporezivanja

Član 3

- (1) Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom.
- (2) Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se: zemljište, zgrade, stambene i poslovne jedinice zgrada i drugi građevinski objekti.
- (3) Zgrade i drugi građevinski objekti koji su u odvojenom vlasništvu od zemljišta, kao i stambene i poslovne jedinice zgrada mogu se zasebno oporezivati.

Poreski obveznik

Član 4

- (1) Obveznik poreza na nepokretnosti je svako lice (pravno i fizičko) koje je vlasnik nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.
- (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.
- (4) U slučaju korišćenja prava građana, poreski obveznik za zemljište (plac) je vlasnik zemljišta, a za objekat vlasnik objekta.

Poreska osnovica

Član 5

- (1) Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti.
- (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

Kriterijumi za održavanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 6

- (1) Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:
- 1) namjena nepokretnosti;
 - 2) veličina nepokretnosti;
 - 3) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
 - 4) kvalitet nepokretnosti i
 - 5) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.
- (2) Bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Republike Crne Gore, na predlog ministra nadležnog za finansije.
- (3) Metodologija iz stava 2 ovog člana usklađuje se sa tržišnim uslovima, a najmanje jedanput u tri godine.

Nastanak poreske obaveze

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.

Poreske stope

Član 9

- (1) Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna.
- (2) Stopa poreza na nepokretnosti može iznositi od 0,08% do 0,80% tržišne vrijednosti nepokretnosti.
- (3) Stope poreza na nepokretnosti jedinica lokalne samouprave može utvrđivati po vrstama nepokretnosti.
- (4) Stopu poreza na poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje jedinica lokalne samouprave može povećati do 50% u odnosu na stopu poljoprivrednog zemljišta koje se obrađuje.
- (5) Bliži propis šta se smatra poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuje donosi ministar nadležan za poljoprivredu.

Poreska oslobođenja

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) 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.

Poreske olakšice

Član 11

(1) Porez na nepokretnosti na zgrade i stanove, koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja, umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

Poreski period

Član 12

Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

Utvrđivanje i plaćanje poreza

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 dospijeva 30. juna, a druga 30. novembra godine za koju se porez utvrđuje.

Poreska prijava

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.

Obaveze organa nadležnog za nekretnine

Član 15

Republički organ 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.

Obaveze jedinice lokalne samouprave

Član 16

(1) Jedinica lokalne samouprave dužna je da:

- 1) određuje tržišnu vrijednost nepokretnosti;
- 2) određuje stope poreza na nepokretnosti;
- 3) vrši poslove utvrđivanja, kontrole i naplate poreza na nepokretnosti;
- 4) vodi registar oporezivih nepokretnosti;
- 5) redovno usaglašava stanje svog registra nepokretnosti sa registrom nepokretnosti koji vodi republički organ nadležan za nekretnine;
- 6) ministarstvu nadležnom za finansije dostavlja podatke koji se odnose na utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti, po potrebi, a najmanje jedanput godišnje.

(2) Ministar nadležan za finansije propisuje oblik i sadržinu registra iz stava 1 tačka 6) ovog člana.

Nadzor

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za finansije.

Shodna primjena propisa

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.

Propisi za sprovođenje zakona

Član 19

Propisi za sprovođenje ovog zakona donijeće se najkasnije u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prelazne odredbe

Član 20

Oporezivanje nepokretnosti za 2002. godinu vrši se prema odredbama Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98) i propisa donijetih na osnovu tog zakona.

Član 21

Direkcija za nekretnine i Direkcija javnih prihoda dužni su da, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, jedinici lokalne samouprave stave na raspolaganje podatke o nepokretnostima koji se vode kod tih organa.

Član 22

(1) Obveznici poreza na imovinu (na nepokretnosti) prema odredbama Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98), dužni su da nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona podnesu poresku prijavu.

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

Član 23

Odredbe člana 11 ovog zakona primjenjivaće se do 2005. godine.

Završne odredbe

Član 24

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98) i propisa donesenih na osnovu tog zakona, a koji se odnose na oporezivanje nepokretnosti.

Član 25

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Republike Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. januara 2003. godine.