



Zajednica opština Crne Gore
KOMISIJA ZA FINANSIRANJE LOKALNE SAMOUPRAVE
Br:03-185/13
Podgorica, 15.03.2013. godine

MINISTARSTVO FINANSIJA
n/r ministra Radoja Žugića

Poštovani Ministre,

Ministarstvo finansija je dostavilo Zajednici opština Crne Gore Nacrt Zakona o porezu na promet nepokretnosti, te u odnosu na isti nadležna Komisija za finansiranje lokalne samouprave daje sljedeće

I Z J A Š N J E N J E

1. Članom 2 stav 1 Nacrta Zakona o porezu na promet nepokretnosti propisano je da prihodi od poreza na promet nepokretnosti pripadaju budžetu Crne Gore, budžetima jedinica lokalne samouprave i Egalizacionom fondu, u srazmjeri 10%:80%:10%.

Imajući u vidu ove odredbe koje se odnose na raspodjelu prihoda po osnovu poreza na promet nepokretnosti, s jedne strane, kao i prirodne povezanosti poslova administriranja poreza na nepokretnosti i poreza na promet nepokretnosti, mišljenja smo da cjelokupnu administraciju u vezi sa poslovima utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na promet nepokretnosti treba prenijeti na lokalni nivo, odnosno na nadležni poreski organ jedinice lokalne samouprave.

Ovakvo bi rješenje (koje je u par navrata do sad i bilo predlagano) obezbijedilo kvalitetniju evidenciju nepokretnosti i promjene u vlasništvu nad njima, kao i jedinstveni i usklađen sistem oporezivanja nepokretnosti i njihovog prometa.

Istovremeno, smatramo da, radi ne narušavanja postojećeg principa automatizma u raspodjeli ovih prihoda, uplatni račun za naplatu prihoda po osnovu poreza na promet nepokretnosti treba zadržati u Ministarstvu finansija (kakvo se rješenje primjenjuje i u slučaju prihoda od turističke takse).

2. Članom 13 Nacrta Zakona propisuje se nastanak poreske obaveze, pa se stavom 3 ovog člana predviđa da poreska obaveza, za slučaj kada ugovor o sticanju nepokretnosti ili odluka suda, odnosno rješenje nadležnog upravnog organa

nijesu prijavljeni ili su prijavljeni neblagovremeno, nastaje danom saznanja nadležnog poreskog organa za prenos. Istovremeno se u stavu 4 istog člana propisuje da poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti odluke suda ili drugog organa na osnovu koje se stiče nepokretnost.

Mišljenja smo da je neophodno, radi mogućih zloupotreba i neblagovremenog podnošenja ovih akata iz razloga izbjegavanja obaveze plaćanja poreza na promet nepokretnosti, unijeti jedinstvenu odredbu kojom će se propisati da poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti ugovora o sticanju nepokretnosti ili odluke suda ili drugog organa, a ne danom saznanja nadležnog poreskog organa za prenos, kako je to u stavu 3 člana 13 Nacrta Zakona propisano.

3. Članom 8 Nacrta Zakon se definiše poreska osnovica na način kojim se ista definiše kao tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja, koja se utvrđuje na osnovu isprava o sticanju nepokretnosti, odnosno procjene ovlašćenog službenika Poreske uprave ili vještaka kojeg odredi Poreska uprava.

Ovakvo definisanje poreske osnovice u praksi može dovesti do značajnih nepravilnosti i nelogičnosti kada se radi o utvrđivanju adekvatne tržišne vrijednosti, a u zavisnosti od zone ili područja lokalne samouprave. Zato smo mišljenja da se u formiranju poreske osnovice za utvrđivanje poreza na promet nepokretnosti nadležni državni poreski organ mora rukovoditi tržišnim vrijednostima koje jedinice lokalne samouprave koriste pri obračunu poreza na nepokretnost. U tom slučaju, neophodno je unijeti odredbu kojom će se propisati da poreska osnovica (tržišna vrijednost) za obračun poreza na promet nepokretnosti ne može biti manja od poreske osnovice (tržišne vrijednosti) koju poreski organ jedinice lokalne samouprave koristi pri utvrđivanju poreza na nepokretnosti.

Ovo je još jedan od razloga koji ide u prilog potrebi prenošenja poslova administriranja poreza na promet nepokretnosti na lokalni nivo.

4. Članom 14 Nacrta Zakona propisan je način utvrđivanja i plaćanja poreza na promet nepokretnosti samooporezivanjem kojim je predviđeno da poreski obveznik porez na promet nepokretnosti obračunava sam u poreskoj prijavi koji podnosi nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze.

Mišljenja smo da ovakav način oporezivanja prometa nepokretnosti dovodi u pitanje realnost samog obračuna poreza na promet nepokretnosti (iz gore navedenih razloga), a što može dovesti do naplate značajno manjeg iznosa prihoda po ovom osnovu.

Pored toga, činjenica je da će se samooporezivanjem prometa nepokretnosti poslovi utvrđivanja poreske obaveze dodatno iskomplikovati (poreski organ provjerava ispravnost i tačnost unijete poreske osnovice u svakoj poreskoj prijavi)

što dodatno komplikuje postupak utvrđivanja poreske obaveze. Ukoliko bi se desilo da poreski organ utvrdi da je unijeta poreska osnovica niža od tržišne vrijednosti (na istom području i u isto vrijeme), pa utvrdi obavezu plaćanja većeg poreza na promet nepokretnosti, poreski obveznici bi koristili svoje zakonsko pravo na žalbu, čime bi se cjelokupan postupak naplate prihoda po osnovu poreza na promet nepokretnosti dodatno iskomplikovao i odložio.

Zato predlažemo da se još jednom preispita uvođenje samooporezivanja prometa nepokretnosti, a da se Zakonom o porezu na promet nepokretnosti utvrdi obaveza dostavljanja prijave samo o promjeni vlasništva nad nepokretnostima, a da utvrđivanje poreske obaveze vrši nadležni poreski organ.

Takođe, predlažemo da se u članu 14 nakon stava 4 doda stav 5 koji glasi: „Nadležni poreski organ Crne Gore dužan je da otpravak podnesene poreske prijave dostavi nadležnom poreskom organu lokalne samouprave u roku od 15 dana od dana prijema iste.“ Dosadašnji stav 5 postaje stav 6.

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK KOMISIJE
Mitar Matijašević, sr.