



Zajednica opština Crne Gore
KOMISIJA ZA FINANSIRANJE LOKALNE SAMOUPRAVE
Br: 03-642/13
Podgorica, 04.10.2013. godine

MINISTARSTVO FINANSIJA
n/r ministra dr Radoja Žugića

PREDMET: Tumačenje odredbi Zakona o porezu na nepokretnosti

Komisija za finansiranje lokalne samouprave Zajednice opština Crne Gore je na sjednici od 04.10.2013. godine, između ostalog, razmatrala i Inicijativu za izmjenu Zakona o porezu na nepokretnosti koju je Opština Tivat 11.09.2013.godine podnijela Ministarstvu finansija, te u odnosu na istu traži mišljenje resornog ministarstva.

Naime, članom 4 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG”, broj 65/01 i 69/03 i "Službeni list CG", broj 75/10) utvrđen je obveznik plaćanja poreza na nepokretnosti na način kojim je propisano da je obveznik plaćanja poreza na nepokretnosti vlasnik nepokretnosti na dan 01.01. godine za koju se utvrđuje porez, a za slučaj kada je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, poreski obveznik je korisnik te nepokretnosti.

Međutim, u praksi se vrlo često dešava da je, kao relikat društvene svojine na nekadašnjem gradskom građevinskom zemljištu, u katastru nepokretnosti kao vlasnik zemljišta upisana država Crne Gora, dok su stvarni vlasnici zemljišta upisani samo kao korisnici istog.

Imajući u vidu navedeno, u praksi se vrlo često dešava da lokalne samouprave nijesu u mogućnosti da naplate porez na nepokretnosti iz razloga što se u ovom slučaju ne mogu primijeniti odredbe člana 4, stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti, jer vlasnik nepokretnosti nije nepoznat niti je neodređen, već je to država Crna Gora. Kako je članom 10, stav 1, tačka 1 istog Zakona propisano da su nepokretnosti u državnoj svojini oslobođene plaćanja poreske obaveze, onda lokalne samouprave ne mogu da oporezuju ove nepokretnosti i ostvaruju prihode po tom osnovu.

Pojedine lokalne samouprave su pokušale da oporezuju ovakve nepokretnosti, ali takva poreska rješenja nijesu održiva u praksi. Naime, drugostepena rješenja o odbijanju žalbi izjavljenih na poreska rješenja o odbijanju žalbi na poreska rješenja obarana su od strane Upravnog suda.

Pored toga, Zakonom o svojinsko pravnim odnosima nije propisano da stupanjem na snagu ovog zakona pravo društvene, sada državne svojine, po automatizmu postaje pravo svojine nosioca prava korišćenja, već je potrebno da nosilac prava korišćenja nadležnom organu za katastar podnese zahtjev za upis prava svojine. Kako najveći broj korisnika ovakvog zemljišta nije podnio zahtjeve za upis prava svojine nad nepokretnostima, lokalne samouprave nijesu u mogućnosti da ubiru prihode po osnovu ovog poreza.

Lica koja su upisana u katastru kao korisnici zemljišta nijesu ograničeni u svojim vlasničkim ovlašćenjima u pogledu raspolaganja istim zemljištem, kojeg nesmetano mogu prodati, na njemu graditi i slično, bez obzira na upisano pravo korišćenja, pa je paradoks da za isto zemljište nijesu u obavezi plaćanja pomenute poreske obaveze, samo zbog nepostojanja precizne norme koja bi se odnosila i na takve "korisnike" zemljišta koje je u državnoj svojini, obzirom da je isto vlasničko ovlašćenje na zemljištu relikv egzistiranja nekadašnje društvene svojine.

Imajući u vidu navedeno, ***obraćamo vam se sa zahtjevom da nam date tumačenje ovakvih zakonskih odredbi, te da nam date smjernice o tome kako da se nepokretnosti u ovom slučaju oporezuju.***

Ukoliko se, i po vašem mišljenju, ovakve nepokretnosti ne mogu oporezovati, podržavamo gore pomenutu Inicijativu Opštine Tivat, pa predlažemo ***dopunu člana 4 Zakona o porezu na nepokretnosti na način dodavanja novog stava 2 koji glasi:***

"Kod nepokretnosti u državnoj svojini, kod kojih je na osnovu propisa o društvenoj svojini u katastru nepokretnosti ostao upisan kao nosilac prava korisnik nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik nepokretnosti.

" Postojeći stavovi 2 i 3 postaju stavovi 3 i 4."

alternativa

"Kod nepokretnosti u državnoj svojini, kod kojih su u katastru nepokretnosti upisana prava iz člana 419 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG", broj 29/09) obveznik poreza na nepokretnosti je nosilac tih prava.

" Postojeći stavovi 2 i 3 postaju stavovi 3 i 4."

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK KOMISIJE
mr Miomir Jakšić, sr.