



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
ODBOR ZA FINANSIRANJE LOKALNE SAMOUPRAVE
Br. 05-32/21
Podgorica, 28.07.2021. godine

MINISTARSTVO FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA
Ministar Miloško Spajić

Predmet: Inicijativa za izmjenu Zakona o porezu na nepokretnosti

Poštovani Ministre,

Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj 01. juna 2021. godine, donijela **Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti** kojom se definišu bliži kriterijumi i metodologija neophodni za utvrđivanje poreza na nepokretnosti od strane opština. Uredba je objavljena u „Sl. listu CG”, br. 62 od 11. juna 2021. godine, a primjenjivaće se počev od 01.01.2022. godine.

U odnosu na sada važeću Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Sl. list CG", br. 36/11, 66/15 i 39/17), nova **Uredba** ("Sl. list CG", br. 62/21) **ne sadrži odredbe** koje se odnose na način utvrđivanja **tržišne vrijednosti nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama poreskih obveznika**, a uz obrazloženje resornog Ministarstva da je stav Sekretarijata za zakonodavstvo da ovakve odredbe ne mogu biti zadržane u Uredbi, budući da Zakon o porezu na nepokretnosti ne sadrži osnov za ovakvo nešto.

Pored **značajno manjih prihoda za opštine po osnovu poreza na nepokretnosti od pravnih lica**, nedostatak ovih odredbi u praksi dovodi do **diskriminacije i nejednakog statusa pravnih i fizičkih lica** prilikom oporezivanja nepokretnosti.

Zakonom o porezu na nepokretnosti („Sl. list CG”, br. 25/19) utvrđuje se da je osnovica poreza na nepokretnosti tržišna vrijednost nepokretnosti (dominantno za nepokretnosti u vlasništvu fizičkih lica) i osnovni kriterijumi za njeno određivanje. Članom 16 Zakona propisuje se da je obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan da nadležnom organu lokalne uprave do 31. marta kalendarske godine, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, iako samim Zakonom nije propisan način utvrđivanja osnovice za utvrđivanje poreske obaveze za pravna lica, odnosno poreske obveznike čije se nepokretnosti vode u njihovim poslovnim knjigama. Ovim članom se utvrđuje samo način podnošenja poreske prijave, ali ne i obaveza poreskog obveznika da **u poreskoj prijavi prikaže realnu tržišnu vrijednost**, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost).

Primjena člana 16 Zakona obavezuje lokalni poreski organ da prihvati vrijednost nepokretnosti onakvu kakva je iskazana u poreskoj prijavi, bez obzira na to da li je ona iskazana u skladu sa stvarnom tržišnom vrijednošću iste nepokretnosti ili nije. Određeni broj pravnih lica u svojim poslovnim knjigama nepokretnosti vodi po nabavnoj vrijednosti (koja se umanjuje za godišnju amortizaciju), bez vršenja revalorizacije, što u krajnjem dovodi do stalnog umanjenja vrijednosti nepokretnosti, a time i same poreske

osnovice. Ovo u praksi dovodi do situacije da za istu nepokretnost, na istoj lokaciji i istog kvaliteta, **pravno lice može platiti značajno manji iznos poreza u odnosu na nepokretnosti u vlasništvu fizičkih lica**, a što je **apsolutno nepravedno i diskriminatorski**.

S druge strane, **Zakon o poreskoj administraciji**, kao procesni lex specialis zakon u poreskoj oblasti, kroz **član 53**, definiše da se u svim poreskim postupcima poresko rješenje može donositi na osnovu poslovnih knjiga i evidencija poreskog organa, što je uopštena konstatacija koja važi za sve poreske oblasti. Propisom koji reguliše tačno određenu oblast - vrstu poreza, ovo se pitanje bliže razrađuje. Zakonom o porezu na nepokretnosti se upravo na ovaj način i određuje da se poresko rješenje može donositi na osnovu evidencija poreskog organa (fizičko lice) i poslovnih knjiga (pravno lice). Međutim, ovim članom se, sem uopštenog pominjanja poslovnih knjiga, ne definišu bitna pitanja koja su naprijed navedena, već se to, do sada, propisivalo Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Značajan problem predstavlja i način određivanja tržišne vrijednosti **nepokretnosti** koje se vode u poslovnim knjigama, a **za koje nije podnijeta poreska prijava**. Sada važeća Uredba i ovo pitanje na pravilan način reguliše propisujući da kada **obveznik u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo ili ne podnese poresku prijavu**, porez na nepokretnosti **obračunava se u skladu sa članom 3 Uredbe (kao i za fizička lica)**, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Važeći Zakon o porezu na nepokretnosti i nova Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ne pružaju ovu mogućnost, zbog čega je neophodna hitna izmjena regulative u ovom pravcu, pa predlažemo **izmjenu član 5 važećeg Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl.list CG“, br. 25/19)** tako da isti glasi:

„Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

Tržišna vrijednost nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama poreskih obveznika predstavlja vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, kada obveznik u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost) ili ne podnese poresku prijavu, porez na nepokretnosti obračunava se u skladu sa članom 6 ovog Zakona, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.“

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK ODBORA
Petar Smolović, sr.