

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA**

NACRT

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POREZU NA PROMET
NEKRETNINA**

Zagreb, rujan 2018.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjeni Zakona o porezu na promet nekretnina sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

a) Ocjena stanja

U Republici Hrvatskoj promet nekretnina podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina. Porez na promet nekretnina propisan je odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 115/16., u daljnjem tekstu: Zakon) koji se primjenjuje od 1. siječnja 2017. Danas važećem Zakonu prethodio je istoimeni zakon - Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 69/97., 26/00., 127/00., 153/02., 22/11. i 143/14.) koji se primjenjivao od 12. srpnja 1997. do 31. prosinca 2016.

Obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina je osoba koja stječe nekretninu i to na poreznu osnovicu koja se smatra tržišnom vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je cijena koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku stjecanja. Stoga se porez na promet nekretnina plaća na svaki promet nekretnina bez obzira na to stječu li se nekretnine naplatnim pravnim poslom, nasljeđivanjem, darovanjem ili na drugi način bez naknade. Zakonom su propisana i određena oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina i to opća oslobođenja, oslobođenja kod unosa nekretnina u trgovačka društva i oslobođenja kod nasljeđivanja, darovanja i drugih stjecanja bez naknade.

Izuzetak od obveze obračuna poreza na promet nekretnina, proizlazi tek za određene promete nekretnina u kojima se kao isporučitelji pojavljuju obveznici u sustavu poreza na dodanu vrijednost sukladno zahtjevima Direktive Europske unije koja je implementirana u Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, br. 73/13., 148/13., 143/14., 115/16.; Rješenje USRH 99/13., 153/13.). Na te promete nekretnina plaća se porez na dodanu vrijednost po poreznoj stopi od 25% kroz cijenu nekretnine koja se postiže na tržištu. Zakonom se jasno propisuje da promet nekretnina ne podliježe plaćanju poreza na promet nekretnina ako se na promet nekretnina plaća porez na dodanu vrijednost. Na opisani način u oporezivanju prometa nekretnina ne dolazi do dvostrukog oporezivanja, već se u svakom prometu utvrđuje postoji li obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost kroz tržišnu cijenu nekretnine ili će se na promet obračunati porez na promet nekretnina na temelju rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave (dalje u tekstu: Porezna uprava).

Stupanjem na snagu danas važećeg Zakona, u odnosu na prethodni istoimeni Zakon, u prometu nekretnina izvršeno je značajno administrativno rasterećenje građana ukidanjem obveze prijave nastanka porezne obveze poreza na promet nekretnina. Naime, kako bi se porezne obveznike rasteretilo obveze da dolaskom u Poreznu upravu prijavljuju nastanak porezne obveze u roku od 30 dana, zahvaljujući uspostavljenom sustavu razmjene isprava, promet nekretnina smatra se prijavljenim dostavom isprava o stjecanju nekretnine od javnih bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama. Samo u slučajevima kada isprava o raspolaganju nekretninom nije izdana na navedeni način, stjecatelj nekretnine ostao je u obvezi

prijave prometa nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Na temelju tako prijavljenog prometa nekretnina, Porezna uprava po službenoj dužnosti provodi postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina dostavom rješenja na adrese poreznih obveznika te pozivajući porezne obveznike samo u slučajevima kada je to u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina nužno za pravilnu provedbu postupka. Promjena u načinu utvrđivanja poreza na promet nekretnina, dovela je do znatno efikasnije provedbe postupka utvrđivanja poreza na promet nekretnina.

Osim administrativnog rasterećenja, stupanjem na snagu Zakona izvršeno je i porezno rasterećenje snižavanjem stope poreza na promet nekretnina s 5% na 4%. Stoga se na promet svih vrsta nekretnina (zemljišta, građevina i njihovih dijelova) plaća porez na promet nekretnina po jedinstvenoj stopi od 4%. Zakon donosi i promjenu u dijelu pripadnosti prihoda od poreza na promet nekretnina. Prihod od poreza na promet nekretnina u cijelosti pripada jedinici lokalne samouprave (općini ili gradu) na području koje se nekretnina nalazi.

b) Pitanja koja se trebaju urediti ovim Zakonom

Programom Vlade Republike Hrvatske za mandat 2016.-2020., između ostaloga, utvrđeni su ciljevi koji su odnose na porezni sustav i cjelovitu poreznu reformu. Analizom je utvrđeno da djelomične i pojedinačne intervencije u samo neke porezne oblike dovode do visoke razine porezne nesigurnosti, nedovoljnog poznavanja poreznog sustava te nejasnih i nedosljednih zakonskih odredbi koje kao krajnji rezultat imaju izostanak i odbijanje domaćih i stranih investicija. Stoga je tijekom 2016., na temelju sveobuhvatne analize poreznog sustava, započeta provedba porezne reforme s promjenom 16 propisa koji su stupili na snagu 1. siječnja 2017. čime je započeo prvi krug porezne reforme. Drugi krug je započeo 1. siječnja 2018. dok se primjena trećeg kruga porezne reforme planira od 1. siječnja 2019. Ciljevi porezne reforme, uključujući i treći krug porezne reforme, su smanjenje ukupnog poreznog opterećenja, stabilan, održiv i jednostavan porezni sustav, socijalno pravedniji porezni sustav, jednostavnija i jeftinija porezna administracija te veća pravna sigurnost za porezne obveznike.

Cilj ove izmjene Zakona o porezu na promet nekretnina je daljnje porezno rasterećenje prometa nekretnina kako bi se dodatno rasteretilo kupce koji se odluče na stjecanje nekretnina. Izmjenom Zakona propisuje se smanjenje stope poreza na promet nekretnina s 4% na 3% s primjenom od 1. siječnja 2019. Procjenjuje se da će rasterećenje zbog smanjenja stope poreza na promet nekretnina za jedan postotni bod iznositi oko 100 milijuna kuna odnosno da će se kao rezultat provedbe ovog zakona proračuni jedinica lokalne samouprave smanjiti za oko 100 milijuna kuna.

Smanjenje stope poreza na promet nekretnina, osim poreznog rasterećenja, indirektno dovodi i do pozitivnog pomaka u poticaju da se prijave svi prometni nekretnina te da se i na taj način potakne sređivanje zemljišno-knjižnog stanja.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

IV. TEKST PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA S OBRAZLOŽENJEM

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

Članak 1.

U Zakonu o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 115/16.) članak 12. mijenja se i glasi:

„Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%.“

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 2.

Na sve sklopljene ugovore i druge isprave o stjecanju nekretnina, odnosno na sve odluke koje su postale pravomoćne do 31. prosinca 2018. godine, primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 115/16.), neovisno o statusu porezne prijave.

Članak 3.

Ovaj Zakon objavit će se u „Narodnim novinama“, a stupa na snagu 1. siječnja 2019.

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Ovim člankom mijenja se stopa poreza na promet nekretnina te ista sada iznosi 3%. Navedena stopa jedinstvena je te se ista primjenjuje na sve promete nekretnina oporezive porezom na promet nekretnina bez obzira na vrstu i vrijednost nekretnine.

Uz članak 2. i 3.

Ovim člancima se uređuju prijelazne i završne odredbe na način da se utvrđuje postupanje s predmetima koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona odnosno propisuje se da se u postupku oporezivanja primjenjuje Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 115/16.). Također, uređuje se stupanje na snagu ovoga Zakona s danom 1. siječnja 2019.

**TEKST ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJA SE MIJENJA, ODNOSNO
DOPUNJUJE**

Članak 12.

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4%.