

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA**

Prijedlog zakona broj _____

N A C R T

**PRIJEDLOG ZAKONA
O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, prosinac 2002.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavak 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br.41/01-pročišćeni tekst).

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

Obračunavanje i plaćanje poreza na promet nekretnina uređeno je Zakonom o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97 i 26/00). Porez na promet nekretnina zajednički je prihod državnog proračuna i proračuna općine ili grada na području kojih se nekretnina nalazi. Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina uređena člankom 45. stavak 6. Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine, broj 117/93, 33/00, 73/00, 59/01, 107/01 i 117/01), prema kojem udio općine i grada u porezu na promet nekretnina iznosi 60%, a države 40%.

Predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina prema Zakonu o porezu na promet nekretnina je promet nekretnina, dok se pod prometom smatra svako stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj bez obzira stječe li se vlasništvo nekretnine uz naknadu ili bez naknade. Porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, a porez se plaća po stopi 5% na poreznu osnovicu koju čini tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja.

Prometom nekretnina u smislu Zakona o porezu na promet nekretnina, ne smatra se stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost. Novosagrađenim građevinama smatraju se građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Radi poticanja rješavanja stambenog pitanja građana, Prijedlogom Zakona propisuju se porezna oslobođenja pri stjecanju prve nekretnine, koja je u sustavu oporezivanja porezom na promet nekretnina, pod uvjetom da građanin rješava vlastito stambeno pitanje.

Kako je odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I 1023/1999 ukinuta odredba članka 18. stavak 1. Zakona o porezu na promet nekretnina, kojom je bilo propisano plaćanje povećanog poreza za 20% od redovnog poreza ako porezni obveznik poreznu obvezu nije prijavio u propisanom roku, to se prema Prijedlogu Zakona ta zakonska odredba briše.

Prijedlogom Zakona donose se izmjene glede postupovnih odredbi, koje su od donošenja Općeg poreznog zakona (Narodne novine, broj 127/00) uređene navedenim Zakonom, te se predlažu izmjene i dopune pojedinih odredaba važećeg Zakona radi njihova poboljšanja.

III. OCJENA SREDSTVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovog zakona ne treba osigurati posebna sredstva u državnom proračunu.

IV. UTJECAJ IZMJENA I DOPUNA ZAKONA NA PRIHODE DRŽAVNOG, PRORAČUNA, TE PRORAČUNA GRADOVA I OPĆINA

Budući da je porez na promet nekretnina jedan od zajedničkih poreza, od kojeg je 60% udio grada ili općine na području gdje se nekretnina nalazi, a 40% udio države, propisivanje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina kod kupnje prve nekretnine, a u svrhu rješavanja stambenog pitanja, utjecat će na prihode državnoga proračuna i proračuna gradova i općina.

U 2001.godini od ukupno zaduženog poreza na promet nekretnina u iznosu od 744.040.841,00 kn, temeljem kupoprodaje i zamjena stambenog prostora od strane 49317 obveznika, zadužen je poreza na promet nekretnina u iznosu od 393.345.155,27 kn, odnosno porez na promet nekretnina ostvaren kupoprodajom i zamjenom stambenih prostora iznosi 53% od ukupno ostvarenog poreza na promet nekretnina. Temeljem Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave poreza na promet nekretnina pripada 60% općini ili gradu, a 40% državi. Propisivanjem oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina građana koji prvom kupnjom nekretnine rješavaju svoje stambeno pitanje, a uz pretpostavku da bi se porez na promet nekretnina ostvario kao u 2001.godini, za očekivati je da će porezne olakšice iskoristiti barem 20.000 obveznika (što iznosi manje od 50% obveznika iz 2001.godine), čime će se prihodi od poreza na promet nekretnina od kupoprodaje stambenog prostora smanjiti za oko 159.517.400,00 kn ili 41%. Ako se gleda u odnosu na proračune, prihodi od poreza na promet nekretnina u proračunima gradova i općina smanjili bi se za oko 95.710.440,00 kn, odnosno prihodi državnog proračuna od poreza na promet nekretnina smanjili bi se za oko 63.806.960,00 kn.

V. DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

U smislu odredbe članka 159. stavka 1. Poslovnika Hrvatskog sabora, predlaže se donošenje zakona po hitnom postupku, budući da je cilj Zakona o izmjenama i dopunama Zakona rješavanje stambenog pitanja građana, poticanje stanogradnje te primjena Zakona od 01. siječnja 2003. godini.

Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina

Članak 1.

U Zakonu o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97 i 26/00) u članku 11. iza točke 8. dodaju se točke 9. i 10. koje glase:

«9. građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje uz uvjet:

9.1. da imaju hrvatsko državljanstvo

9.2. da prijavljuju prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju kupuju) nalazi

9.3. da veličina nekretnine (stan ili kuća) koju kupuje građanin ovisno o broju članova njegove uže obitelji ne prelazi površinu kako slijedi:

za 1 osobu	do 50 m ² stambenog prostora
za 2 osobe	do 65 m ² stambenog prostora
za 3 osobe	do 80 m ² stambenog prostora
za 4 osobe	do 90 m ² stambenog prostora
za 5 osoba	do 100 m ² stambenog prostora
za 6 osoba	do 110 m ² stambenog prostora
za 7 i više osoba	do 120 m ² stambenog prostora,

9.4. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu (stan ili kuću) koja zadovoljava njihovo stambene potrebe. Pod nekretninom (stan ili kuća) koja zadovoljava stambene potrebe smatra se vlasništvo stambenog prostora koji je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko tehničke uvjete. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac.

9.5. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti. Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) koju građanin kupuje.

9.6. građanin koji je iskoristio pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina po članku 11. točka 9. ovog Zakona, nema pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

9.7. članovima uže obitelji, u smislu ovog Zakona, smatraju se bračni drug te djeca, prijavljena na istoj adresi kao i građanin.

10. Porez iz točke 9. ovog članka plaća se ako se stan ili kuća, otuđi u roku od 5 godina od dana nabave nekretnine, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.»

Članak 2.

Članak 18. briše se.

Članak 3.

Članak 22. mijenja se i glasi:

«(1) Raskid ugovora o prijenosu vlasništva na nekretnini voljom stranaka prije nego se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika, te raskid ili poništenje ugovora odlukom suda razlozi su za obnovu postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

(2) Prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika, može se podnijeti u roku od jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza.»

Članak 4.

U članku 23. riječi «Zakona o porezu na dohodak» zamjenjuje se riječima «Općeg poreznog zakona».

Članak 5.

U članku 27. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

«3) Ako su stranke raskinule ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini prijavljen radi razreza poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovog zakona te ponovo prijavile promet tih nekretnina nakon stupanja na snagu ovog zakona, porez na promet nekretnina, razrezat će se po propisima koji su bili na snazi u času prijavljivanja raskinutog ugovora.»

Članak 6.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana nakon objave u «Narodnim novinama», a primjenjuje se od 01. siječnja 2003. godine.

OBRAZLOŽENJE

Plaćanje poreza na promet nekretnina uređeno je Zakonom o porezu na promet nekretnina («Narodne novine» broj: 69/97 i 26/00). Predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina, prema tome zakonu svako je stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj bez obzira na to stječe li se vlasništvo nekretnina uz naknadu ili bez naknade. Prometom nekretnina, u smislu navedenog Zakona, ne smatra se stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Radi poticanja rješavanja stambenih pitanja građana, Prijedlogom zakona propisuje se oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina građana, koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, uz uvjete propisane Zakonom.

Predloženim zakonom ukida se članak 18. Zakona u skladu sa Odlukom Ustavnog suda, te se odredbe Zakona usklađuju sa Općim poreznim zakonom.

U nastavku se obrazlažu pojedine odredbe Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina.

Članak 1.

Navedenim odredbama određuje se pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina građana, koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje pod uvjetima da imaju hrvatsko državljanstvo, da prijavljuju prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju kupuju) nalazi, da veličina nekretnine (stan ili kuća) koju kupuje građanin ovisno o broju članova njegove uže obitelji ne prelazi određenu površinu, da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu (stan ili kuću) koja zadovoljava njihovo stambene potrebe, da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti.

Građanin koji je iskoristio pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina po članku 11. točka 9. ovog Zakona, nema pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članovima uže obitelji, u smislu ovog Zakona, smatraju se bračni drug te djeca, prijavljena na istoj adresi kao i građanin.

Ovisno o broju članova njegove uže obitelji pravo na oslobođenje građanin stječe ako površina nekretnine koju kupuje ne prelazi površinu kako slijedi:

za 1 osobu	do 50 m ² stambenog prostora
za 2 osobe	do 65 m ² stambenog prostora
za 3 osobe	do 80 m ² stambenog prostora

za 4 osobe	do 90 m ² stambenog prostora
za 5 osoba	do 100 m ² stambenog prostora
za 6 osoba	do 110 m ² stambenog prostora
za 7 i više osoba	do 120 m ² stambenog prostora.

Pod nekretninom (stan ili kuća) koja zadovoljava stambene potrebe smatra se vlasništvo stambenog prostora koji je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko tehničke uvjete. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac.

Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) koju građanin kupuje.

Ako stjecatelj nekretnine koji ostvari pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina pod navedenim uvjetima, nekretninu otuđi u roku od 5 godine od dana nabave, naknadno će se obračunati porez na promet nekretnina zajedno sa pripadajućim kamatama.

Članak 2.

Ukida se članka 18. Zakona o porezu na promet nekretnina u skladu sa Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I 1023/1999.

Članak 3.

Tim se odredbama određuje da su raskid ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika te raskid ili poništenje ugovora odlukom suda razlozi za obnovu postupka i za poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Članak 4.

Stupanjem na snagu Općeg poreznog zakona, postupovne odredbe propisane su navedenim Zakonom, a ne više Zakonom o porezu na dohodak.

Članak 5.

U prijelaznim i završnim odredbama, određuje se da će se u slučaju raskida ugovora o prijenosu vlasništva na nekretnini, koji je bio prijavljen radi razreza poreza do stupanja na snagu ovog zakona i ponovnog prijavljivanja prometa tih nekretnina,

među strankama, nakon stupanja na snagu ovog zakona, primijeniti propisi koji su bili na snazi u času prijavljivanja raskinutog ugovora.

Članak 6.

Ovaj Zakon stupa na snagu danom objave u Narodnim novinama, a primjenjuje se od 01. siječnja 2003.

**Odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina
(Narodne novine broj:69/97) koje se mijenjaju, dopunjuju ili brišu**

Članak 11.

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave i uprave, tijela državne vlasti, javne ustanove, zaklade i fondacije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,

2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina,

3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina,

4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu,

5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmoprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu,

6. osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva,

7. osobe koje stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju koje su nasljednici prvoga nasljednog reda u odnosu prema davatelju nekretnine,

8. osobe koje stječu određene posebne dijelove nekretnine razvrgućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva nekretnina, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva prije razvrgnuća.

Članak 18.

(1) Ako porezni obveznik nastanak porezne obveze ne prijavi u propisanom roku, redoviti porez na promet nekretnina povećava se za 20%. Povećani porez ne može iznositi manje od 1.000,00 kuna.

(2) Povećani porez iz stavka 1. ovoga članka ne plaća se ako nastanak porezne obveze prijavi prodavatelj nekretnine, sud ili drugo tijelo državne uprave u roku iz članka 17. stavka 1. ovoga Zakona ili ako porezni obveznik dokaže da nastanak porezne obveze nije pravodobno prijavio zbog izvanrednih događaja neovisnih o njegovoj volji.

Članak 22.

Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini raskine voljom stranaka u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora, a prije nego što bude obavljen prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako se ugovor raskine ili poništi odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza. Prijenos vlasništva zbog raskida ili poništenja ugovora ili drugoga pravnog posla ne smatra se novim prometom nekretnina u smislu ovoga Zakona.

Članak 23.

Glede žalbenog postupka, obnove postupka, zastare, plaćanja, prisilne naplate i odgode plaćanja poreza te vođenja prekršajnog postupka primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na dohodak.

Članak 27.

(1) U predmetima razreza poreza na promet nekretnina u kojima je porezna obveza nastala prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a nastanak porezne obveze nije prijavljen do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, porez na promet nekretnina utvrdit će se po ovome Zakonu. Porez na promet nekretnina se ne plaća, ako je u trenutku sklapanja ugovora o prijenosu nekretnina takav promet bio oslobođen plaćanja poreza.

(2) Predmeti u kojima je prijavljen nastanak porezne obveze prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina ili poreza na nasljedstva i darove nije doneseno ili, ako je doneseno a nije postalo pravomoćno, glede priznavanja poreznih povlastica iz članka 12. i članka 13. točke 4. ovoga Zakona, dovršit će se po ovome Zakonu.