

**ZAKON  
O POREZU NA PROMET NEKRETNINA I  
POREZU NA NASLJEĐE I POKLONE**

**I - OPĆE ODREDBE**

**Član 1.  
(Predmet)**

Ovim zakonom uređuje se porez na promet nekretnina i porez na nasljeđe i poklone na području Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Kanton) koji plaćaju fizička i pravna lica.

**II – VRSTE I RASPODJELA POREZA**

**Član 2.  
(Vrsta poreza)**

Porezi propisani ovim zakonom su:

- a) porez na promet nekretnina,
- b) porez na nasljeđe i
- c) porez na poklone.

**Član 3.  
(Način uplate)**

Porezi propisani ovim zakonom uplaćuju se na depozitni račun za javne prihode Kantona Sarajevo.

**Član 4.  
(Raspodjela i pripadnost poreza)**

- (1) Porezi propisani u članu 2. ovog zakona raspoređuju se u budžete općina na kojoj su ostvareni u 100% iznosu.
- (2) Izuzetno od stava (1) ovog člana iznosi poreza koji se naplate u općinama koje čine Grad Sarajevo dijele se između Grada Sarajevo i općine u omjeru:
  - 30% Gradu Sarajevu i
  - 70% općini u sastavu Grada Sarajeva.

**III – POREZ NA PROMET NEKRETNINA**

**Član 5.  
(Definicija prometa nekretnina)**

Pod prometom nekretnina u smislu ovog zakona podrazumjeva se svaki prenos vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu nasljeđa i poklona.

Član 6.  
(Definicija nekretnine)

- (1) Pod nekretninama u smislu ovog zakona smatraju se:
  - a) zemljište i
  - b) građevinski objekti
- (2) Pod zemljištem se podrazumjeva: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i ostalo zemljište.
- (3) Pod građevinskim objektima se podrazumjeva: kuća, kuća u nizu, kuća dupleks, vikend objekat, stan, stan u kući, objekat poslovnih usluga, turistički objekat, ugostiteljski objekat, trgovački objekat, objekat za sport i rekreaciju, poslovni prostor (kancelarija) poslovni prostor (lokali), stambeno poslovni objekat, garaža, garaža u nizu ili samostojeća, garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža/parking mjesto na otvorenom, industrijski objekat za laku industriju, industrijski objekat za tešku industriju, poljoprivredni objekti, ostali objekti visokogradnje, ostali objekti niskogradnje i ostali objekti.

Član 7.  
(Porezni obveznik)

Obveznik poreza na promet nekretnina je:

- a) kupac, odnosno lice na koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama,
- b) lice koje u zamjeni prima nekretninu veće vrijednosti ako je nekretnina predmet zamjene,
- c) sticatelj idealnog dijela nekretnine pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom i
- d) davalac izdržavanja pri prenosu nekretnine na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju.

Član 8.  
(Porezna osnovica)

- (1) Osnovica poreza na promet nekretnina je prometna vrijednost nekretnina.
- (2) U slučaju zamjene nekretnina porezna osnovica je razlika vrijednosti između nekretnine koje se zamjenjuju, a vrijednost se utvrđuje posebno za svaku nekretninu koja je predmet zamjene.
- (3) Pri prenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninom osnovica je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.
- (4) Ako se vrši prinudna javna prodaja nekretnine osnovicu čini prometna vrijednost nekretnine.

Član 9.  
(Utvrđivanje vrijednosti nekretnina)

- (1) Prometnu vrijednost nekretnine utvrđuje komisija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari (u daljem tekstu: komisija) koju imenuje općinski načelnik.
- (2) Komisija broji tri člana od kojih je jedan predstavnik nadležne ispostave Porezne uprave Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Porezna uprava) kojeg predlaže rukovodilac Kantonalnog poreznog ureda Sarajevo.
- (3) Članovi komisije mogu biti iz oblasti građevinske, poljoprivredne, geodetske, ekonomske i pravne struke.
- (4) Komisija se imenuje na period od četiri godine uz mogućnost ponovnog imenovanja.
- (5) Općinski načelnik utvrđuje način rada komisije.
- (6) O svom radu komisija je dužna izvještavati općinskog načelnika u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja i po potrebi na zahtjev općinskog načelnika.
- (7) Vlada Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Vlada) propisuje kriterije na osnovu kojih se utvrđuje prometna vrijednost nekretnina.

#### Član 10.

(Pristup nekretnini)

Porezni obveznik je dužan komisiji omogućiti pristup nekretnini.

#### Član 11.

(Porezna stopa)

- (1) Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.
- (2) Porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiće do smrti primatelja izdržavanja plaća se po stopi od 10%.
- (3) Izuzetno od stava (2) ovog člana porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiće poslije smrti primatelja izdržavanja, plaća se prema broju godina izdržavanja, i to:
  - a) kraće od tri godine izdržavanja po stopi od 10%
  - b) od tri do četiri godine izdržavanja po stopi od 8%
  - c) od četiri do pet godina izdržavanja po stopi od 6%
  - d) od pet do šest godina izdržavanja po stopi od 4%
  - e) od šest do sedam godina izdržavanja po stopi od 2 %
  - f) sedam i više godina izdržavanja po stopi od 0%

#### Član 12.

(Nastanak porezne obaveze)

- (1) Porezna obaveza nastaje u roku od osam dana od izdavanja otpravka ugovora o prenosu vlasništva na nekretninama.
- (2) Ako se prenos vlasništva na nekretninama vrši na osnovu odluke suda ili drugog organa, porezna obaveza nastaje danom pravosnažnosti odluke.
- (3) Ako je prenos vlasništva na nekretninama na davatelja izdržavanja odgođen do smrti primatelja izdržavanja, porezna obaveza nastaje 30 dana od smrti primatelja izdržavanja.
- (4) Ako porezna obaveza nije prijavljena u roku koji je predviđen ovim zakonom porezna obaveza nastaje na dan otkrivanja, odnosno prijavljivanja izvršenog prometa.

#### Član 13.

(Mjesto plaćanja poreza)

Porez na promet nekretnina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

#### Član 14.

(Opća porezna oslobođanja)

- (1) Porez na promet nekretnina ne plaćaju:
  - a) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, gradovi, općine i njihovi organi i institucije.
  - b) diplomatsko konzularna predstavništva pod uslovom reciprociteta i
  - c) vjerske zajednice kada nekretnine kupuju za svoje potrebe.
- (2) Porez na promet nekretnina ne plaća se:
  - a) u postupku komasacije, arondacije, privatizacije i eksproprijacije ili na osnovu ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije ili arondacije,
  - b) u slučaju dosjelnosti ili poništenja ugovora pravosnažnom odlukom suda i
  - c) na zemljište oko kuće- okućnica površine do 200 m<sup>2</sup>.

## Član 15.

### (Oslobađanja određenih kategorija)

Porez na promet nekretnina ne plaća se kada:

- a) kupac koji je član porodice šehida i poginulog borca, ratni vojni invalid i borac koji je u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine proveo najmanje 24 mjeseca za vrijeme oružane agresije na Bosnu i Hercegovinu, svoje stambeno pitanje rješava prvi put kupovinom stana ili kuće sa okućnicom površine do 200m<sup>2</sup>, odnosno kupovinom zemljišta do 300m<sup>2</sup> za izgradnju kuće,
- b) Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide i borce prodaje stanove članovima porodica šehida i poginulih boraca, ratnim vojnim invalidima i boricima, koji svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put,
- c) Ministarstvo za boračka pitanja Kantona Sarajevo kupuje stanove i dodjeljuje u vlasništvo ratnim vojnim invalidima I grupe, ratnim vojnim invalidima koji su radno nesposobni po osnovu ranjavanja ili ozlijeđivanja za vrijeme službe u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine i djeci šehida i poginulih boraca bez oba roditelja, koji svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put.
- d) državljanin Bosne i Hercegovine do 38 godina starosti, koji ima prebivalište na području Kantona, koji nema nekretnine u svom vlasništvu, prvi put kupuje stan ili kuću kojom rješava svoje stambeno pitanje i to za površinu do 20 m<sup>2</sup> po članu porodičnog domaćinstva, a kojima se smatraju bračni drug i njihova maloljetna djeca i
- e) korisnik lizinga nekretninu stiče od lizing kompanije nakon isteka lizing perioda.

## Član 16.

### (Oslobađanja za privredne aktivnosti)

Porez na promet nekretnina ne plaća se na:

- a) poljoprivredno zemljište koje služi u poljoprivredne svrhe i koje je po Prostornom planu utvrđeno kao poljoprivredno,
- b) novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost.
- c) nekretnine koje se unose u društvo prilikom osnivanja društva i kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija), koja ima za posljedicu povećanje aktive i imovine društva,
- d) promet nekretnina u podjeli nekretnina između članova društva u slučaju likvidacije društva, koja je nastupila nakon isteka najmanje pet godina od dana osnivanja društva,
- e) promet nekretnine u slučaju statusnih promjena koje su regulisane Zakonom o privrednim društvima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 74/15),
- f) promet nekretnina za poslovni poduhvat koji ima za cilj pokretanje poslovnih djelatnosti i stimulisanja zapošljavanja nezaposlenih lica, na prijedlog općinskog načelnika i po odluci općinskog vijeća i
- g) promet nekretnina sa davaoca kredita na pravno lice - primaoca kredita po potpunom povratu kreditnih sredstava u slučaju kada je predmetna nekretnina služila kao garancija za vraćanje kredita.

## IV – POREZ NA NASLJEĐE I POKLONE

## Član 17.

### (Predmet oporezivanja)

- (1) Porez na nasljeđe i poklone plaća se na nekretnine koje nasljednik naslijedi na teritoriji Kantona u skladu sa Zakonom o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 80/14) i poklonoprimac primi na poklon na osnovu ugovora.
- (2) Porez na nasljeđe i poklone plaća se i na pokretne stvari, uključujući i gotov novac, novčana potraživanja i vrijednosne papire ako je pojedinačna vrijednost veća od 2.000 KM.

## Član 18.

### (Porezni obveznik)

Porezni obveznik poreza iz člana 17. ovog zakona je fizičko lice koje na teritoriji Kantona naslijedi ili na poklon primi nekretninu ili pokretnu stvar, uključujući i gotov novac, novčana potraživanja i vrijednosne papire ako je pojedinačna vrijednost veća od 2.000 KM.

## Član 19.

### (Nastanak porezne obaveze)

- (1) Obaveza plaćanja poreza na nasljeđe nastaje u trenutku pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.
- (2) Obaveza plaćanja poreza na poklone nastaje zaključenjem ugovora o poklonu, a u slučaju notarski obrađenog ugovora o poklonu od dana izdavanja otpravka tog ugovora sa klauzulom intabulandi.

## Član 20.

### (Porezna osnovica)

- (1) Osnovica poreza na nasljeđe i poklone je utvrđena vrijednost naslijeđene ili na poklon primljene nekretnine ili pokretne stvari, u trenutku nastanka porezne obaveze.
- (2) Vrijednost naslijeđene ili na poklon primljene nekretnine ili pokretne stvari utvrđuje komisija iz člana 9. ovog zakona.
- (3) Nasljednik ili poklonoprimalac dužan je komisiji omogućiti nesmetan pristup nekretninama ili pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti.

## Član 21.

### (Porezna stopa)

- (1) Porez na nasljeđe plaća se po stopi od 8%.
- (2) Porez na poklone plaća se po stopi od 10%.

## Član 22.

### (Oslobađanja od plaćanja poreza)

- (1) Porez na nasljeđe ne plaćaju nasljednici prvog nasljednog reda, bračni partner, roditelji ostavioca i kada nasljeđuju maloljetna djeca bez oba roditelja.
- (2) Porez na poklon ne plaćaju:
  - a) Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, općine, njihovi organi i institucije,
  - b) vjerske zajednice, vakufi, vjerske zadužbine, zaklade,
  - c) djeca, bračni partner i roditelji poklonodavca i
  - d) maloljetna djeca bez oba roditelja.

## Član 23.

### (Mjesto plaćanja poreza)

- (1) Porez na nasljeđe i na poklon primljene nekretnine plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
- (2) Porez na nasljeđe i na poklon primljene pokretne stvari plaća se prema mjestu prebivališta poreznog obveznika ukoliko ima prebivalište u Kantonu.
- (3) Ako porezni obveznik naslijeđene i na poklon primljene pokretne stvari nema prebivalište u Kantonu porez se plaća prema mjestu prebivališta ostavioca, odnosno poklonodavca.

## V – PODNOŠENJE PRIJAVE, RAZREZ I NAPLATA POREZA

### Član 24.

(Prijava prometa, nasljeđa i poklona)

- (1) Porezni obveznik je dužan prijavu za utvrđivanje porezne obaveze podnijeti Poreznoj upravi prema mjestu plaćanja poreza iz člana 23. ovog zakona u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze.
- (2) Prijava za utvrđivanje porezne obaveze podnosi se na propisanom obrascu.
- (3) Uz prijavu za utvrđivanje porezne obaveze porezni obveznik podnosi i dokumentaciju na osnovu koje se vrši prenos vlasništva na nekretninama i pokretnim stvarima, dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo i dokumentaciju kojom porezni obveznik dokazuje pravo na oslobođanje od plaćanja poreza.
- (4) Obrazac prijave za utvrđivanje porezne obaveze propisuje ministar finansija Kantona Sarajevo ( u daljem tekstu: ministar finansija).

### Član 25.

(Obaveze organa za dostavljanje ugovora i rješenja)

Notari, sudovi i organi uprave, svako u okviru svoje nadležnosti, dužni su ugovore o prometu nekretnina, rješenja o nasljeđivanju i ugovore o poklonu dostaviti Poreznoj upravi u roku od osam dana od dana izdavanja otpravka izvornika ugovora, odnosno pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

### Član 26.

(Razrez poreza)

- (1) Porezna uprava je dužna zaprimljenu poreznu prijavu sa prapatnom dokumentacijom u roku od tri dana dostaviti komisiji iz člana 9. ovog zakona.
- (2) Komisija je dužna u roku od osam dana od dana prijema prijave izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari i zapisnik o izvršenoj procjeni uručiti poreznom obvezniku i dostaviti Poreznoj upravi.
- (3) Na zapisnik komisije porezni obveznik ima pravo prigovora u roku od sedam dana od dana prijema zapisnika.
- (4) Prigovor odlaže donošenje rješenja o utvrđivanju poreza.
- (5) Prigovor se putem Porezne uprave dostavlja Ministarstvu finansija Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo finansija), koje formira komisiju za rad po prigovorima.
- (6) Komisija iz stava (5) ovog člana dužna je u roku od 30 dana od dana prijema prigovora izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari i sačiniti nalaz o izvršenoj procjeni.
- (7) Ministarstvo finansija na osnovu nalaza komisije o izvršenoj procjeni donosi rješenje po prigovoru.
- (8) Porezna uprava je dužna u roku od sedam dana od prijema rješenja iz stava (7) ovog člana donijeti rješenje o utvrđivanju poreza i dostaviti ga poreznom obvezniku.

### Član 27.

(Naplata poreza)

- (1) Utvrđeni iznos poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone porezni obveznik je dužan platiti u roku 30 dana od dana prijema rješenja o utvrđivanju poreza.
- (2) Na iznos porezne obaveze koja nije plaćena u roku propisanom u stavu (1) ovog člana porezni obveznik dužan je platiti zateznu kamatu po važećoj stopi propisanoj Zakonom o stopi zatezne kamate na javne prihode („Službene novine Federacije BiH“, br. 48/01, 52/01- Ispravka, 42/06, 28/13, 66/14 i 86/15) za period od dana dospjeća do dana izmirenja porezne obaveze.
- (3) Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone ili potvrde o oslobođanju od plaćanja poreza ne može se izvršiti uknjižba vlasništva u katastarskim, zemljišnim i drugim javnim knjigama i registrima.

(4) Bez dokaza o plaćenom porezu na naslijeđena novčana potraživanja ne može se izvršiti isplata.

## VI- EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA I EVIDENCIJA NASLJEĐENIH I NA POKLON PRIMLJENIH NEKRETNINA I POKRETNIH STVARI

### Član 28 (Evidencija)

- (1) Porezna uprava vodi Evidenciju o prometu nekretnina i evidenciju naslijeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari ( u daljem tekstu: Evidencija).
- (2) Evidencija sadrži podatke iskazane u poreznoj prijavi, utvrđenu vrijednost nekretnina i pokretnih stvari, iznos utvrđenog poreza, podaci o plaćenom porezu i porezna oslobađanja.
- (3) Podaci iz stava (2) ovog člana unose se u Evidenciju u roku od sedam dana od dana dostavljanja rješenja o utvrđivanju poreza, odnosno rješenja o oslobađanju od plaćanja poreza.
- (4) Podaci o plaćenom porezu unose se u Evidenciju u roku od sedam dana od donošenja rješenja o plaćenom porezu.
- (5) Ministarstvo finansija ima pristup Evidenciji čiji je vlasnik Porezna uprava.
- (6) Postupak vođenja Evidencije i korištenja podataka iz Evidencije usaglasit će Ministarstvo finansija i Porezna uprava.

## VII- PRINUDNA NAPLATA, KAMATE, POVRATI, ŽALBA I ZASTARA

### Član 29. (Ostali postupci)

Na postupke prinudne naplate i povrata poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone, obračuna i uplate zatezne kamate, izdavanje rješenja, žalbeni postupak i prekršajni postupak, na pitanje zastare primjenjivat će se odredbe propisa koje uređuju pomenute oblasti.

### Član 30. (Nadzor nad razrezom i plaćanjem poreza)

Nadzor nad razrezom i plaćanjem poreza utvrđenih ovim zakonom vrši Porezna uprava.

## VIII –KAZNE NE ODREDBE

### Član 31. (Kaznene odredbe)

- (1) Novčanom kaznom za prekršaj u visini od 3.000 KM do 10.000 KM kaznit će se fizičko i pravno lice ako:
  - a) članovima komisije ne omogući pristup nekretninama i pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari (član 10. ovog zakona )
  - b) ako ne podnese prijavu za utvrđivanje porezne obaveze u roku i na način propisan ovim zakonom (član 24. ovog zakona)
  - c) ako utvrđeni porez ne plati u propisanom roku (član 27. ovog zakona).
- (2) Novčanom kaznom za prekršaje propisane stavom (1) ovog člana kaznit će se i odgovorno lice u pravnom licu, u visini od 5.000 KM do 10.000 KM.

## IX- PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 32.

(Obaveze do stupanja na snagu ovog zakona)

Porezne obaveze koje su nastale do stupanja na snagu ovog zakona izvršit će se prema propisima koji su važili u momentu nastanka porezne obaveze.

### Član 33.

(Provedbeni propisi)

- (1) Vlada će u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati kriterije na osnovu kojih se utvrđuje vrijednost nekretnina i pokretnih stvari iz čl. 9. i 20. ovog zakona,
- (2) Ministar finansija će u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati:
  - a) obrazac prijave za utvrđivanje porezne obaveze iz člana 24. ovog zakona i
  - b) uputstvo o vođenju i korištenju podataka iz Evidencije iz člana 28. ovog zakona.
- (3) Ministar finansija će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati vrstu dokumenata potrebnih za oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone iz čl. 14, 15, 16. i 22. ovog zakona.
- (4) Općinski načelnik će u roku od 15 dana od stupanja na snagu ovog zakona propisati način rada komisije iz člana 9. ovog zakona.

### Član 34.

(Primjena podzakonskih propisa koji su na snazi)

Podzakonski propisi doneseni na osnovu zakona koji je važio do stupanja na snagu ovog zakona primjenjivat će se do donošenja novih u skladu sa ovim zakonom ukoliko nisu u suprotnosti sa istim.

### Član 35.

(Prestanak važenja ranijeg propisa)

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 23/05-Prečišćeni tekst, 25/06 i 41/08).

### Član 36.

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“, a primjenjivat će se od 01.01.2019. godine.

Predsjedateljica  
Skupštine Kantona Sarajevo

Prof. Ana Babić

Broj:  
Sarajevo, 2018. god.



# Obrazloženje

## I- PRAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u čl. 18.h) Ustava Kantona Sarajevo kojim je utvrđeno da Skupština Kantona donosi zakone o oporezivanju.

## II-RAZLOZI DONOŠENJA

Prečišćeni tekst Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava koji se primjenjuje od 2005. godine sa izmjenama i dopunama iz 2006. i 2008. godine definiše oporezivanje prometa nepokretnosti i prava.

U 2013. godini na nivou Federacije Bosne i Hercegovine donesen je Zakon o stvarnim pravima («Službene novine Federacije BiH», broj: 66/13), a u 2014.godini Zakon o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine («Službene novine Federacije BiH», broj: 80/14).

Kako je Federalni Zakon o stvarnim pravima decidno razradio predmet vlasništva, Ministarstvo finansija Kantona Sarajevo je uvidjelo potrebu za usaglašavanjem ovog zakona sa propisima višeg nivoa donošenjem novog zakona o porezu na promet nekretnina, nasljeđa i poklona u Kantonu Sarajevo. Osim toga, novim zakonom se kroz definisanje jasnih odredbi nastoji proširiti porezna osnovica poreza na nasljeđe i poklone i zaštititi porezna osnovica poreza na promet nekretnina, unaprijediti postupak utvrđivanja porezne obaveze, te umanjiti nedorečenost dosadašnje pravne norme i spriječiti eventualna poreska evazija. Pored toga, poštujući principe jednostavnosti, predloženim zakonom je kroz poglavlja podijeljeno regulisanje poreza na promet nekretnina od poreza na nasljeđe i poklone koji su u važećem Zakonu regulisani kao jedna cjelina iako je praksa većine razvijenih zemalja pri razdvajanju ove dvije pravne radnje u oporezivanju još dublja i podrazumijeva dva zasebna zakonska rješenja.

Usklađivanjem odredaba predloženog zakona sa federalnim zakonima (Zakonom o nasljeđivanju i Zakonom o stvarnim pravima), definisani su pojmovi »nekretnine« i »promet nekretnine«. Osnovica poreza je i dalje definisana kao prometna vrijednost. Iako bi unaprijeđenje definicije poreske osnovice sa »prometne vrijednosti« na utvrđivanje »tržišne vrijednosti« doprinijelo većim općinskim prihodima po osnovu ovog poreskog oblika, promjenu porezne osnovice nije moguće predložiti sve dok se ne provede opšta (masovna) procjena vrijednosti za koju je potrebno obezbjediti konstantan unos prometovanih vrijednosti nekoliko godina u nizu u svim općinama na području Kantona Sarajevo, u saradnji sa Federalnom geodetskom upravom i Poreznom upravom u Federaciji BiH. Vrijednost nekretnine i dalje utvrđuje komisija koja se za razliku od Zakona koji je trenutno na snazi sastoji i od jednog predstavnika nadležne ispostave Porezne uprave Federacije BiH. Općinski načelnik utvrđuje način rada komisije a kriterije za utvrđivanje vrijednosti nekretnina utvrđuje Vlada Kantona Sarajevo ( u daljem tekstu: Vlada) čime će se omogućiti zakonsko uporište za preciznije definisanje kriterija koji mogu biti zajednički za sve općine u Kantonu Sarajevo.

Pored toga, u predloženom zakonu jasnije je definisano mjesto plaćanja poreza na promet nekretnina, koje u važećem zakonu ima dvije ponuđene mogućnosti. Ova odredba direktno utiče na prihode od poreza na promet nekretnina općine na kojoj se nekretnina nalazi. Također, predloženim zakonom pravednije je definisan porezni obveznik prilikom zamjene vlasništva na nekretninama, na način da porez plaća lice koje u zamjeni prima nekretninu veće vrijednosti, što nije bilo predviđeno važećim zakonom. Pravednije definisanje porezne osnovice za prinudnu javnu prodaju, pri kojoj osnovicu čini prometna vrijednost koju utvrđuje općinska komisija a ne prodajna cijena postignuta u postupku javne prodaje, uticat će na rast općinskih prihoda od poreza na promet nekretnina.

Dosadašnja primjena Zakona pokazala je da poseban tretman mora imati ugovor o doživotnom izdržavanju kojem je novi Zakon o nasljeđivanju u Federaciji BiH ostavio mogućnost upisa nekretnine u vlasništvo davaoca izdržavanja i prije smrti primaoca izdržavanja. S tim u vezi, ovaj zakon predviđa dva načina nastanka porezne obaveze i to zaključenjem ugovora o prenosu vlasništva na nekretnini ili ako je prenos vlasništva odgođen do smrti primatelja izdržavanja, tj. 30 dana od smrti primatelja izdržavanja. Osim usklađivanja sa Zakonom o nasljeđivanju u Federaciji BiH predloženi zakon uzima u obzir dobru praksu razvijenih zemalja uz primjenu »pravila sedam godina« kada je riječ o ugovoru o doživotnom izdržavanju u kojem je obostrana korist i za davaoca izdržavanja (mogućnost potpunog oslobađanja od poreza nakon sedam godina izdržavanja) i za primaoca izdržavanja (bolji uvjeti izdržavanja postaju također interes davaoca izdržavanja). Predložene porezne stope za »pravilo sedam godina« su prilagođene uslovima životnog standarda u Kantonu Sarajevo, iako je potrebno istaći da su porezne stope na nasljeđe značajno više u zemljama EU u odnosu na one koje se primjenjuju na promet nekretnina (npr. porez na nasljeđe plaća se po stopi od 40%).

Obzirom da je porez na promet nekretnina, nasljeđa i poklona vrlo izdašan izvor prihoda lokalnih zajednica i da može poslužiti kao dobar osnov za utvrđivanje tržišne cijene nekretnine u sistemu masovne procjene vrijednosti u predloženom zakonu nije se posezalo za rješenjima koji bi mogli imati distorzivan efekat.

Definisana porezna oslobađanja po ovom poreznom obliku (promet nekretnina) imaju određeni uticaj na životni standard i poslovno okruženje u Kantonu Sarajevo. Predloženi zakon za razliku od dosadašnjeg predviđa tri grupe oslobađanja, i to:

- a) **Opšta oslobađanja** - standardna oslobađanja u ovom poreznom obliku koji su također praksa oslobađanja u R Hrvatskoj i Sloveniji. U opšta oslobađanja spadaju: Država Bosna i Hercegovina, Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, gradovi, općine i njihovi organi i institucije, diplomatsko konzularna predstavništva pod uslovom reciprociteta, vjerske zajednice kada nekretnine kupuju za svoje potrebe, promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije, privatizacije i eksproprijacije, u slučaju dosjelnosti ili poništenja ugovora pravosnažnom odlukom suda. Osim navedenog, prijedlogom zakona predviđeno je oslobađanje okućnice površine do 200 m<sup>2</sup>.

b) **Oslobađanja određenih kategorija** – dosadašnje oslobađanje samo fizičkih lica – boračke populacije, nije dovoljno da zadovolji načelo pravednosti, jer zakon nije uključivao ostale kategorije stanovništva koji prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje. Predloženim zakonom predviđa se oslobađanje državljana Bosne i Hercegovine do 38 godina starosti koji imaju prebivalište na području Kantona Sarajevo a koji prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje uz definisane kriterije. Navedeno oslobađanje je u skladu sa Strategijom prema mladima Kantona Sarajevo 2018-2022<sup>1</sup>, strateškim ciljem broj 2.: „Mladima Kantona Sarajevo omogućeni bolji uslovi i programi za rješavanje stambenog pitanja“, od kojeg se očekuju željeni rezultati unaprijeđenja mogućnosti za povoljnije uslove mladima pri kupovini prvog stana ili kuće.

Osim toga predviđeno je oslobađanje za korisnika lizinga kada nekretninu stiče od lizing kompanije nakon isteka lizing perioda, kako bi se izbjeglo oporezivanje dva puta kada je predmet prometa lizing.

c) **Oslobađanja za privredne aktivnosti** – stimulatívna poreska oslobađanja. Dosadašnja oslobađanja ove kategorije preciznije su definisana u novom zakonu i to na način da je oslobođeno: poljoprivredno zemljište koje služi u poljoprivredne svrhe, novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu a za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost, nekretnine koje se unose u društvo prilikom osnivanja društva ili kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija). Osim navedenih oslobađanja za privredne aktivnosti predviđena su i nova stimulatívna oslobađanja koja nisu bila predmet dosadašnjeg zakona, kao što su: promet nekretnina u podjeli nekretnina između članova društva ili dioničara u slučaju likvidacije društva, promet nekretnine u slučaju statusnih promjena koje su regulisane Zakonom o privrednim društvima što uključuje pripajanja/spajanja/razdvajanja/odvajanja društava, promet nekretnina za poslovni poduhvat koji ima za cilj pokretanje poslovnih djelatnosti i stimulisanja zapošljavanja nezaposlenih lica, na prijedlog općinskog načelnika i po odluci općinskog vijeća, promet nekretnina sa davaoca kredita na pravno lice - primaoca kredita po potpunom povratu kreditnih sredstava u slučaju kada je predmetna nekretnina služila kao garancija za vraćanje kredita.

Analizom poreskih oslobađanja prema Zakona o porezu na promet nepokretnosti u Kantonu Sarajevo koji su primjenjeni u periodu 2014.-2016. godina utvrđeno je dominantno učešće oslobađanja po osnovu poklona i po osnovu nasljeđa. Novi zakon prvenstveno odvaja dvije pravne radnje »nasljeđe« i »poklone« a nadalje posebno definiše oslobađanje za svaku od pravnih radnji, oslobađajući kod nasljedstva prvi nasljedni red, što je praksa zemalja u regiji (R Hrvatska), roditelje ostavioca i kada nasljeđuju maloljetna djeca bez oba roditelja, dok su kod poklanjanja, osim navedenog, oslobođeni i svi nivoi vlasti te njihovi organi i institucije, vjerske zajednice, vakufi, vjerske zadužbine i zaklade. Pravna radnja »poklona« je u dosadašnjem zakonskom rješenju podrazumjevala oslobađanje prilikom poklanjanja između braće i sestara, što nije predviđeno u novom predloženom zakonu.

Ovim zakonom vrši se proširenje predmeta oporezivanja nasljeđa i poklona na način da se uvodi porez na nasljeđe i poklone pokretnih stvari, uključujući i gotov novac, novčana potraživanja i vrijednosne papire ako je njihova pojedinačna vrijednost veća od 2.000 KM. Na taj način izvršena je harmonizacija sa drugim propisima unutar Federacije BiH koji regulišu imovinske poreze (zakoni ostalih devet kantona u Federaciji BiH koji regulišu oporezivanje nasljeđa i poklona). Osim toga, bitno je istaći da se ovakav tretman oporezivanja nasljeđa primjenjuje i u Velikoj Britaniji kao zemlji sa najdužom i najuspješnijom poreskom praksom pri oporezivanju prometa nekretninama, te nasljeđa i poklona, u kojoj se pri oporezivanju nasljeđene imovine oporezuju: nekretnina, novac i vrijednosni papiri, uključujući i pokretne stvari.

U Kantonu Sarajevo ne postoji zakonom definisano, a podzakonskim aktima (pravilnicima) uređen način i postupak vođenja fiskalnog registra prometa nekretnina i pokretnih stvari. S tim u vezi, ovim zakonom regulisano je postojanja takve evidencije što je praksa zemalja u okruženju. Posebnim poglavljem u zakonu definisano je da:

- Porezna uprava vodi evidenciju prometa nekretnina i evidenciju nasljeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari,
- Evidencija sadrži utvrđenu vrijednost nekretnine i pokretne stvari, iznos razrezanog poreza i poreska oslobađanja,
- unos u evidenciju Porezna uprava vrši u roku od sedam dana od dana dostavljanja rješenja o utvrđivanju /rješenja o oslobađanju od plaćanja poreza,
- podatke o plaćenom porezu Porezna uprava unosi u evidenciju u roku od sedam dana od donošenja rješenja o plaćenom porezu,
- Ministarstvo finansija ima pristup Evidenciji čiji je vlasnik Porezna uprava
- postupak vođenja Evidencije i korištenje podataka iz Evidencije usaglasit će Porezna uprava i Ministarstvo finansija

Da bi Evidencija bila potpuna, za razliku od dosadašnjeg prijavljivanja nastalog prometa, nasljeđa ili poklona kroz poreznu prijavu od strane poreskog obveznika, Zakon je predvidio prijavu prometa nekretnina, nasljeđivanja i poklanjanja, dostavljanjem rješenja i ugovora od strane subjekata i organa koji su uključeni u proces. Shodno tome notari, organi uprave i sudovi, svako u okviru svoje nadležnosti, dužni su ugovore o prometu i poklonu, te rješenja o nasljeđivanju dostavljati Poreznoj upravi u roku od osam dana od dana zaključivanja ugovora, odnosno pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

Prilikom izrade ovog zakona djelimično su uzete su u obzir Inicijative za izmjene i dopune Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava u Kantonu Sarajevo (»Službene novine Kantona Sarajevo«, broj: 23/05, 25/06 i 41/08) i uvrštene u prednacrt novog Zakona o porezu na promet nekretnina i porezu na nasljeđe i poklone, i to:

- (1) Inicijativa Porezne uprave Federacije – Kantonalnog poreznog ureda Sarajevo, kojom se predlaže usklađivanje odredbi koje se odnose na ugovor o doživotnom izdržavanju sa Zakonom o nasljeđivanju u Federaciji BiH;

- (2) Inicijativa Porezne uprave Federacije, kojom se, između ostalog predlaže porezno oslobađanje »kada se vrši prenos vlasništva sa davaoca kreditnih sredstava na izvornog vlasnika po potpunom povratu kreditnih sredstava«
- (3) Inicijativa Udruženja društava za lizing u Bosni i Hercegovini, kojom se, između ostalog predlaže porezno oslobađanje “korisnik lizinga kada nekretninu stiže od lizing kompanije nakon isteka lizing perioda“

### **III PRAVNA RJEŠENJA**

#### **POGLAVLJE I- OSNOVNE ODREDBE**

Ovim poglavljem se definiše predmet zakona, odnosno da se zakonom uređuje porez na promet nekretnina i porez na nasljeđe i poklone na području Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Kanton) koji plaćaju fizička i pravna lica.

#### **POGLAVLJE II- VRSTE I RASPODJELA POREZA**

Ovo poglavlje sadrži odredbe koje se odnose na vrste poreza koji su predmet ovog zakona, način uplate poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poreza na poklone, kao i odredbu o procentu raspodjele naplaćenih poreza sa depozitnog računa Kantona Sarajevo na račune općina koje nisu u sastavu Grada Sarajeva i procenete raspodjele naplaćenih poreza između Grada Sarajeva i gradskih općina.

#### **POGLAVLJE III- POREZ NA PROMET NEKRETNINA**

Ovo poglavlje sadrži: odredbe kojima se definiše promet nekretnina, odnosno da se pod prometom nekretnina u smislu ovog zakona podrazumjevaju sve vrste prometa vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu nasljeđa i poklona; odredbu kojom se definišu nekretnine koje su predmet ovog zakona, te da se pod nekretninama u smislu ovog zakona smatra zemljište (građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i ostalo zemljište) i građevinski objekti (kuća, kuća u nizu, kuća duplex, vikend objekat, stan, stan u kući, objekat poslovnih usluga, turistički objekat, ugostiteljski objekat, trgovački objekat, objekat za sport i rekreaciju, poslovni prostor (kancelarija) poslovni prostor (lokali), stambeno poslovni objekat, garaža, garaža u nizu ili samostojeća, garaža ili garažno mjesto u zgradi, garaža/parking mjesto na otvorenom, industrijski objekat za laku industriju, industrijski objekat za tešku industriju, poljoprivredni objekti, ostali objekti visokogradnje, ostali objekti niskogradnje i ostali objekti); odredbe kojima se utvrđuje porezni obveznik, porezna osnovica, postupak utvrđivanja vrijednosti nekretnina (prometnu vrijednost nekretnine utvrđuje Komisija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari koju imenuje općinski načelnik. Komisija broji tri člana od kojih je jedan predstavnik nadležne ispostave Porezne uprave Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Porezna uprava) kojeg predlaže rukovodilac Kantonalnog poreznog ureda Sarajevo. Članovi komisije mogu biti iz oblasti građevinske, poljoprivredne, geodetske, ekonomske i pravne struke. Komisija se imenuje na period od četiri godine uz mogućnost ponovnog imenovanja. Općinski načelnik utvrđuje način rada komisije. O svom radu komisija je dužna izvještavati općinskog načelnika u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja i po potrebi na zahtjev općinskog načelnika, te da Vlada Kantona Sarajevo propisuje kriterije za utvrđivanje vrijednosti nekretnina; odredbu da je porezni obveznik dužan komisiji omogućiti pristup nekretnini.

Ovo poglavlje sadrži odredbu kojom se propisuje visina porezne stope, te da se porez na promet nekretnina plaća po stopi od 5%, porez na promet nekretnina po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kada se vlasništvo stiče do smrti primatelja izdržavanja plaća se po stopi od 10% i stope poreza kada se prenos vlasništva odgađa poslije smrti primatelja izdržavanja (kraće od tri godine izdržavanja po stopi od 10%, od tri do četiri godine izdržavanja po stopi od 8%, od četiri do pet godine izdržavanja po stopi od 6%, od pet do šest godine izdržavanja po stopi od 4%, od šest do sedam godine izdržavanja po stopi od 2 %, sedam i više godina izdržavanja po stopi od 0%.

Ovo poglavlje sadrži odredbe koje se odnose na nastanak porezne obaveze, mjesto plaćanja poreza, porezna oslobađanja ( opća porezna oslobađanja, oslobađanja određenih kategorija i oslobađanja za privredne aktivnosti).

#### **POGLAVLJE IV-POREZ NA NASLJEĐE I POKLONE**

U ovom poglavlju sadržane su odredbe kojima se propisuje porez na nasljeđe i poklone i to: predmet oporezivanja, porezni obveznik, nastanak porezne obaveze, porezna osnovica, porezna stopa (porez na nasljeđe plaća se po stopi od 8% i porez na poklone plaća se po stopi od 10%), oslobađanje od plaćanja poreza i mjesto plaćanja poreza.

#### **POGLAVLJE V- PODNOŠENJE PRIJAVE, RAZREZ I NAPLATA POREZA**

Ovo poglavlje sadrži odredbe koje se odnose na podnošenje prijave za utvrđivanje porezne obaveze, obavezu organa za dostavljanje ugovora i rješenja Poreznoj upravi, obavezu Porezne uprave za dostavljanje dokumentacije općinskoj Komisiji radi procjene vrijednosti nekretnina, naplatu poreza.

#### **POGLAVLJE VI - EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA I EVIDENCIJA NASLJEĐENIH I NA POKLON PRIMLJENIH NEKRETNINA I POKRETNIH STVARI**

Ovo poglavlje sadrži odredbe o vođenju evidencije o prometu nekretnina i evidenciju nasljeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari (Porezna uprava vodi evidenciju o prometu nekretnina i evidenciju nasljeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari. Evidencija sadrži podatke iskazane u poreznoj prijavi, utvrđenu vrijednost nekretnina i pokretnih stvari, iznos utvrđenog poreza, podaci o plaćenom porezu i porezna oslobađanja. Podaci se unose u Evidenciju u roku od sedam dana od dana dostavljanje rješenja o utvrđivanju poreza, odnosno rješenja o oslobađanju od plaćanja poreza. Podaci o plaćenom porezu unosi se u Evidenciju u roku od sedam dana od donošenja rješenja o plaćenom porezu. Porezna uprava je vlasnik Evidencije. Postupak vođenja Evidencije i korištenja podataka iz Evidencije usaglasit će Porezna uprava i Ministarstvo finansija.

#### **POGLAVLJE VII- PRINUDNA NAPLATA, KAMATE, POVRATI, ŽALBA I ZASTARA**

U ovom poglavlju sadržana je odredba koja upućuju na propise koji će se primjenjivati na postupke prinudne naplate i povrata poreza na promet nekretnina, poreza na nasljeđe i poklone, obračuna i uplate zatezne kamate, izdavanje rješenja, žalbeni postupak i prekršajni postupak, a pitanje zastare i odredba o nadzoru nad razrezom i plaćanjem poreza.

#### **POGLAVLJE VIII- KAZNENE ODREDBE**

Ovim poglavljem se propisuju kazne za prekršaje koje počini porezni obveznik.

#### **POGLAVLJE IX PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Ovim poglavljem definiše se način izvršenja obaveza koje su nastale prije stupanja na snagu ovog zakona, donošenje provedbenih propisa na zakon, primjena podzakonskih propisa koji su doneseni po ranijem zakonu i prestanak važenja ranijeg zakona i stupanje na snagu i početak primjene ovog zakona.

#### **IV FINANSIJSKI EFEKTI**

Za provođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz budžeta.