

Na osnovu čl. 18. tačka h) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" br: 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 i 31/17), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ godine, donijela je

## **PREDNACRT**

# **ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA I POREZU NA NASLIJEĐE I POKLONE**

## **I - OPĆE ODREDBE**

### **Član 1. (Predmet)**

Ovim Zakonom uređuje se porez na promet nekretnina i porez na naslijeđe 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 naslijeđe 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 Sarajevo

70% općini u sastavu Grada Sarajevo,

### III – POREZ NA PROMET NEKRETNINA

#### Član 5.

##### (Definicija prometa nekretnina)

Pod prometom nekretnina u smislu ovog zakona podrazumjeva se prodaja, zamjena i drugi prenos vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu naslijeđa i poklona.

#### Član 6.

##### (Definicija nekretnine)

- (1) Pod nekretninama u smislu ovog zakona smatraju se:
  - a) Zemljište
  - b) Građevinski objekti
- (2) Pod zemljištem iz stava (1) ovog člana podrazumjeva se: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i ostalo zemljište.
- (3) Pod građevinskim objektima iz stava (1) ovog člana podrazumjevaju se: 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.

#### 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,
- 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.  
(Utvrdjivanje vrijednosti nekretnine)

- (1) Prometnu vrijednost nekretnine utvrđuje Komisija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari (u daljem tekstu: komisija) koju imenuje načelnik općine.
- (2) 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 Porezne uprave.
- (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) Načelnik općine utvrđuje način rada komisije.
- (6) O svom radu komisija je dužna izvještavati načelnika općine u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja i po potrebi na zahtjev načelnika općine.
- (7) Ministar finansija Kantona Sarajevo (u daljnjem tekstu: Ministar finansija) će propisati kriterije za utvrđivanje vrijednosti nekretnina.

Član 10.  
(Prisup 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 stiče 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 stiče poslije smrti primatelja izdržavanja, plaća se po 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 izvornika 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 oslobađanja)

(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 dosjelosti 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.
- 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 borcima, 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 35 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 25 m<sup>2</sup> po članu porodičnog domaćinstva, a kojima se smatraju braćni drug i njihova maloljetna djeca i
- e) korisnik lizinga kada 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 Urbanističkom planu utvrđeno kao poljoprivredno,
- b) novosagrađeni objekat kada se prodaje prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost.
- c) nekretnine koje se unese u društvo prilikom osnivanja društva i kada se ulažu u kapital društva (dokapitalizacija),

- d) promet nekretnina u podjeli nekretnina između članova društva u slučaju likvidacije društva,
- e) promet nekretnine u slučaju statusnih promjena koje su regulisane Zakonom o privrednim društvima što uključuje pripajanja/spajanja/razdvajanja/odvajanja društava.
- 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.
- 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 NASLIJEDE I POKLONE

##### Član.17

##### (Predmet oporezivanja)

- (1) Porez na naslijeđe i poklone plaća se na nekretnine koje nasljednik naslijedi na teritoriji Kantona u skladu sa Zakonom o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine i poklonoprimac primi na poklon na osnovu ugovora.
- (2) Porez na naslijeđe 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 naslijeđe nastaje u trenutku pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.
- (2) Obaveza plaćanja poreza na poklone nastaje zaključivanjem ugovora o poklonu.

##### Član 20.

##### (Porezna osnovica)

- (1) Osnovica poreza na naslijeđe 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 poklonoprimac dužan je komisiji omogućiti nesmetan pristup nekretninama ili pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti.

Član 21.  
(Porezna stopa)

- (1) Porez na naslijeđe plaća se po stopi od 5%.
- (2) Porez na poklone plaća se po stopi od 8%.

Član 22.  
(Oslobađanja od plaćanja poreza)

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

Član 23.  
(Mjesto plaćanja poreza)

- (1) Porez na naslijeđene i na poklon primljene nekretnine plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
- (2) Porez na naslijeđene 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, naslijeđa i poklona)

- (1) Porezni obveznik je dužan prijavu za razrez poreza podnijeti Poreznoj upravi prema mjestu plaćanja poreza iz člana 23. ovog zakona u roka od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze.
- (2) Prijava za razrez poreza podnosi se na propisanom obrascu
- (3) Uz prijavu za razrez poreza 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 oslobađanje od plaćanja poreza.
- (4) Obrazac prijave za razrez poreza propisuje ministar finansija Kantona.

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 od izdavanja otpravka izvornika ugovora, odnosno pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju.

Član 26.  
(Razrez poreza)

- (1) Porezna uprava je dužna zaprimljenu poreznu prijavu sa prpratnom 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 dostaviti Poreznoj upravi, koja će isti dostaviti poreznom obvezniku.
- (3) Na zapisnik komisije porezni obveznik ima pravo prigovora u roku od sedam dana od dana prijema zapisnika.
- (4) Prigovor odlaže donošenje rješenja o razrezu poreza.
- (5) Prigovor se putem Porezne uprave dostavlja Ministarstvu 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 izvršiti razrez poreza i poreznom obvezniku dostaviti rješenje o razrezu poreza.

Član 27.  
(Naplata poreza)

- (1) Utvrđeni iznos poreza na promet nekretnina, poreza na naslijeđe i poklone porezni obveznik je dužan platiti u roku od 15 dana od dana prijema rješenja o razrezu 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, za period od dana dospjeća do dana izmirenja porezne obaveze.
- (3) Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina, poreza na naslijeđe i poklone 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 NASLIJEĐENIH 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 daljnjem tekstu: Evidencija).
- (2) Evidencija sadrži podatke iskazane u poreznoj prijavi, utvrđenu vrijednost nekretnina i pokretnih stvari, iznos razrezanog 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 dostavljanje rješenja o razrezu poreza, odnosno rješenja o oslobađanju od plaćanja poreza.
- (4) Podaci o plaćenom porezu unosi se u Evidenciju u roku od sedam dana od donošenja rješenja o plaćenom porezu.
- (5) Ministarstvo finansija i Porezna uprava su vlasnici Evidencije.
- (6) Postupak vođenja Evidencije i korištenja podataka iz Evidencije propisat će Ministar finansija.

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

### Član 29. (Ostali postupci)

Na postupke prinudne naplate i povrata poreza na promet nekretnina, poreza na naslijeđe 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 –KAZNENE ODREDBE

### Član 31. (Kaznene odredbe)

- (1) Novčanom kaznom u visini od \_\_\_\_\_KM do \_\_\_\_\_KM kaznit će se fizičko i pravno lice ako:
  - a) članovima komisije ne omogući pristup nekretninama i pokretnim stvarima radi utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti (član \_\_\_\_\_)
  - b) ako ne podnese prijavu za razrez poreza u roku i na način propisan zakonom (član \_\_\_\_\_)
  - c) ako razrezani porez po osnovu ovog zakona ne plati u propisanom roku (član \_\_\_\_\_)
- (2) Novčanom kaznom za prekršaje propisane stavom (1) ovog člana kaznit će se i odgovorno lice u pravnom licu , u visini od 1.000 KM do 3.000 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) Ministar finansija će u roku 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati :
  - a) obrazac prijave za razrez poreza iz člana 24. ovog zakona
  - b) donijeti uputstvo o vođenju i korištenju podataka iz Evidencije iz člana 29. ovog zakona.
  - c) propisati kriterije na osnovu kojih se utvrđuje prometna vrijednost nekretnina i pokretnih stvari iz člana 9. ovog zakona.
- (2) Ministar finansija će u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona propisati dokumentaciju potrebnu za oslobađanja od plaćanja poreza na promet nekretnina, poreza na naslijeđe i poklone iz čl. 14, 15, 16 i 22. ovog zakona.



- (3) Načelnik općine će u roku 15 dana od dana 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 zakona)

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 BiH (»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, naslijeđa i poklona u Kantonu Sarajevo. Osim toga, novim zakonom se kroz definisanje jasnih odredbi nastoji proširiti porezna osnovica poreza na naslijeđe 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 naslijeđe 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 unaprijedenje definicije poreske osnovice sa »prometne vrijednosti« na utvrđivanje »tržišne vrijednosti« doprinijelo većim općinskim prihodima po osnovu ovog poreskog oblika, promjenu poreske 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. Načelnik općine utvrđuje način rada komisije a kriterije za utvrđivanje vrijednosti nekretnina propisuje Ministar finansija Kantona Sarajevo 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 obveznik poreza 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 poreske 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 poreske stope za »pravilo sedam godina« su prilagođene uslovima životnog standarda u Kantonu Sarajevo, iako je potrebno istaći da su poreske stope na naslijeđe značajno više u zemljama EU u odnosu na one koje se primjenjuju na promet nekretnina (npr. porez na naslijeđe plaća se po stopi od 40%).

Obzirom da je porez na promet nekretnina, naslijeđa 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 poreska oslobađanja po ovom poreskom 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 poreskom 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 35 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** – stimulativna 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 stimulativna 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 naslijeđa. Novi zakon prvenstveno odvaja dvije pravne radnje »naslijeđe« 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 naslijeđuju 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 naslijeđa i poklona na način da se uvodi porez na naslijeđe 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 naslijeđa i poklona). Osim toga, bitno je istaći da se ovakav tretman oporezivanja naslijeđa primjenjuje i u Velikoj Britaniji kao zemlji sa najdužom i najuspješnijom poreskom praksom pri oporezivanju prometa nekretninama, te naslijeđa i poklona, u kojoj se pri oporezivanju naslijeđene 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 naslijeđenih 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 razrezu poreza/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,
- su Ministarstvo finansija i Porezna uprava vlasnici evidencije,
- postupak vođenja evidencije i korištenje podataka iz evidencije propisuje Ministar finansija.

Da bi evidencija bila potpuna, za razliku od dosadašnjeg prijavljivanja nastalog prometa, naslijeđa ili poklona kroz poresku 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 naslijeđe 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 poresko 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 poresko oslobađanje “korisnik lizinga kada nekretninu stiće 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 naslijeđe 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 naslijeđe 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 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 podrazumjeva prodaja, zamjena i drugi prenosi vlasništva na nekretninama osim prenosa vlasništva po osnovu naslijeđa 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 načelnik općine. 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 Porezne uprave. 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. Načelnik općine utvrđuje način rada komisije. O svom radu komisija je dužna izvještavati načelnika općine u roku od 15 dana po isteku svakog tromjesečja i po potrebi na zahtjev načelnika općine, te da Ministar finansija 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 stiće 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 NASLIJEĐE I POKLONE**

U ovom poglavlju sadržane su odredbe kojima se propisuje porez na naslijeđe i poklone i to: predmet oporezivanja, porezni obveznik, nastanak porezne obaveze, porezna osnovica, porezna stopa (porez na naslijeđe plaća se po stopi od 5% i porez na poklone plaća se po stopi od 8%), 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 razrez poreza, 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 NASLIJEĐENIH I NA POKLON PRIMLJENIH NEKRETNINA I POKRETNIH STVARI**

Ovo poglavlje sadrži odredbe o vođenju evidencije o prometu nekretnina i evidenciju naslijeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari (Porezna uprava vodi evidenciju o prometu nekretnina i evidenciju naslijeđenih i na poklon primljenih nekretnina i pokretnih stvari. Evidencija sadrži podatke iskazane u poreznoj prijavi, utvrđenu vrijednost nekretnina i pokretnih stvari, iznos razrezanog poreza, podaci o plaćenom porezu i porezna oslobađanja. Podaci se unose u Evidenciju u roku od sedam dana od dana dostavljanje rješenja o razrezu 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. Ministarstvo finansija i Porezna uprava su vlasnici Evidencije. Postupak vođenja Evidencije i korištenja podataka iz Evidencije propisat će Ministar 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 naslijeđe 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- KAZNE 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** ( procjena potrebnih sredstava za provođenje zakona, izvora i načina osiguranja tih sredstava, troškove koje snose pravna i fizička lica i koristi od uvođenja propisa)