



# SLUŽBENI GLASNIK

## UNSKO-SANSKOG KANTONA

Godina VIII - Broj 6

14. maj 2004.  
BIHAĆ

Izdanje na bosanskom  
jeziku

**497.**

Na osnovu člana 11. b) odjeljka A, poglavlja V. Ustava Unsko-sanskog kantona - Prečišćeni tekst ("Sl.glasnik Unsko-sanskog kantona" br 1/04), na prijedlog Vlade Unsko-sanskog kantona, Skupština Unsko-sanskog kantona na 20.sjednici održanoj dana 10.05.2004.godine, donijela je

### ZAKON

#### O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

##### I - OSNOVNE ODREDBE

###### Član 1.

Ovim zakonom uređuje se sistem poreza na nekretnine na području Unsko-sanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton)

###### Član 2.

Promet nekretnina, u smislu ovog zakona, smatra se prijenos uz naknadu prava svojine na nekretninama, prava na korištenje nekretnina u državnoj svojini, kao i zamjena jedne nekretnine za drugu.

###### Član 3.

Porez na promet nekretnina prihod je općine na području koje je ostvaren.

###### Član 4.

Nekretnine u smislu ovog zakona, jesu: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade i drugi nepokretni građevinski objekti.

##### II - POREZNI OBVEZNIK

###### Član 5.

Obveznik poreza na promet nekretnina je prodavalac nekretnina, odnosno fizičko i pravno lice koje vrši prijenos vlasništva na nekretnini.

Obveznik poreza na promet nekretninu veće vrijednosti.

Vrijednost nekretnine koje se zamjenjuje utvrđuju se posebno za svaku nekretninu.

Ako se prenosi idealni dio svojine na nekretnini, porezni obveznik je svaki suvlasnik prodavalac posebno.

##### III - POREZNA OSNOVICA

###### Član 6.

Osnovica poreza na promet nekretnine je prometna vrijednost nekretnine.

Osnovica poreza na promet nekretnine koja se zamjenjuje je razlika vrijednosti između nekretnina.

Vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju utvrđuju se posebno za svaku nekretninu.

Osnovica poreza na promet nekretnina pri prijenosu idealnih dijelova vlasništva nad nekretninama je prometna vrijednost idealnih dijelova nekretnine.

Ako se vrši prinudna prodaja nekretnina osnovicu čini prodajna cijena postignuta u postupku javne prodaje.

###### Član 7.

Prometnom vrijednošću smatra se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka obaveze.

Prometnu vrijednost nekretnina procjenjuje stručna komisija (iz oblasti građevinske, poljoprivredne i geodetske struke) koju imenuje načelnik općine.

#### **Član 8.**

Porezni obveznik je dužan da licima ovlaštenim za utvrđivanje vrijednosti nekretnine omogući pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nekretnine.

Porezni obveznik se mora pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da učestvuje kao stranka u postupku procjene.

Procjena imovine može se izvršiti i ako se porezni obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu.

### **IV - POREZNA STOPA**

#### **Član 9.**

Stopa poreza na promet nekretnine propisuje se odlukom općinskog vijeća i ne može biti veća od 5%.

### **V - NASTANAK POREZNE OBAVEZE**

#### **Član 10.**

Porezna obaveza nastaje zaključenjem ugovora o prenosu vlasništva na nekretninom ili zamjeni nekretnina.

Ako se vrši prijenos vlasništva na nekretninama koje su u izgradnji, porezna obaveza nastaje u momentu predaje nekretnine kupcu.

Ako se prijenos vlasništva na nekretninom vrši na osnovu odluke suda ili organa uprave, porezna obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke.

#### **Član 11.**

Ako se prijenos prava vlasništva na nekretninama vrši na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porezna obaveza nastaje u trenutku smrti primaoca izdržavanja.

#### **Član 12.**

Nadležni sudovi, odnosno organi uprave dužni su Poreznoj upravi dostaviti odluke na osnovu koje se vrši prijenos vlasništva na nekretninama u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.

#### **Član 13.**

Ako porezni obveznik nastanak porezne obaveze ne prijavi blagovremeno, obaviti će se procjena prometne vrijednosti nekretnine i razrez poreza kao da je porezna obavezna nastala na dan prijavljivanja, odnosno u času nastanka porezne obaveze.

### **VI - POREZNA PRIJAVA**

#### **Član 14.**

Porezni obveznik poreza na promet nekretnina dužan je poreznu prijavu za razrez podnijeti u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze.

Porezna prijava podnosi se Poreznoj upravi, Poreznoj ispostavi u općini na kojoj se nalazi nepokretnost (u daljem tekstu: nadležna Porezna uprava).

Uz poreznu prijavu porezni obveznik podnosi i dokumentaciju koja služi kao osnov za prijenos vlasništva na nekretninama i dokumentaciju kojom se dokazuje vlasništvo.

### **VII - RAZREZ POREZA**

#### **Član 15.**

Nadležna porezna uprava dužna je u roku od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obaveze, izvršiti razrez poreza na promet nekretnina i poreznom obvezniku i kupcu nekretnina dostaviti rješenje o razrezu poreza.

### **VIII - NAPLATA POREZA**

#### **Član 16.**

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina.

Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate, po propisima Federacije Bosne i Hercegovine.

#### **Član 17.**

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

#### **Član 18.**

Kupac nekretnina jamči solidarno za naplatu poreza.

#### **Član 19.**

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nekretnina ne plati u propisanom roku, naplate će se izvršiti prinudnim putem.

Prinudna naplata poreza na promet nekretnina obavlja se po propisima koji važe za prinudnu naplatu poreza i drugih obaveza pravnih i fizičkih lica.

#### **Član 20.**

Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se izvršiti uknjižba vlasništva na nekretninama u katastarskim, zemljišnim i drugim javnim knjigama.

### **IX - POREZNA OSLOBODANJA**

#### **Član 21.**

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

1. na promet nekretnina u međusobnim odnosima između općine, kantona, Federacije Bosne i Hercegovine, Bosne i Hercegovine;
2. na promet nekretnina u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nekretnina vrši na temelju zakona, neovisno od volje poreznog obveznika;

3. na promet nekretnina kada građanin, kome je eksproprisana nekretnina, u roku od dvije godine od dana kada je primio naknadu za eksproprisane nekretninu, kupi drugi nekretninu i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprisane nekretninu;
4. kada se pravo svojine na nekretninama prenosi na strano diplomatsko-konzularno predstavništvo, pod uslovom reciprociteta;
5. na prijenos prava vlasništva na nekretninama u skladu sa propisima o privatizaciji državne svojine na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine;
6. kada se prilikom osnivanja privrednog društva nekretnina unosi kao osnivački ulog;
7. kad se nekretnina unosi naknadno u privredno društvo u postupku dokapitalizacije;
8. kada nosilac stanarskog prava ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva otkupljuju stan u državnoj svojini;
9. na prijenos prava vlasništva na stanovima za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilisane borce i prognane osobe izgrađenim u organizovanom obliku gradnje (zadruga, udruženja, fond i sl.)
10. prilikom zamjene nekretnina, osim na razliku prometne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
11. kada se pravo svojine na nekretninama prenosi na davaoca doživotnog izdržavanja koji se u odnosu na primaoca izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu i to samo za dio nekretnina koji bi naslijedio u skladu sa pozitivnim propisima;
12. na prijenos vlasništva na nekretninama za koje je plaćen porez na naslijeđe po Zakonu o porezu Unsko-sanskog kantona;
13. na prijenos prava vlasništva na novosagrađenim stanovima kada se prodaju prvom kupcu ako je prodavalac pravno lice;
14. na prijenos vlasništva na nekretninama koje se daju za vakufe, vjerske zadužbine i zaklade.

## X - POVRAT POREZA

### Član 22.

Porezni obveznik ima pravo na pogrešno ili više uplaćenog poreza, kamate i troškova prinudne naplate.

### Član 23.

Pravo na povrat poreza, kamate i troškove prisilne naplate nadležna porezna uprava utvrđuje rješenjem, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

### Član 24.

Porezni obveznik ima pravo na kamatu:

1. ako se u roku od 30 dana od pravosnažnosti rješenja nadležne porezne uprave ne izvrši povrat sredstava;

2. na iznos za koji je porez umanjen rješenjem po žalbi poreznog obveznika, koji nadležni organ nije vratio poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostepenog rješenja.

Kamata se obračunava na način i stopi iz člana 16. stav 2. za period od dana pravosnažnosti rješenja, odnosno do isteka roka od 15 dana od dana dostavljanja drugostepenog rješenja.

### Član 25.

Ako ugovor o upisu prava vlasništva na nekretninama bude raskinut voljom stranaka prije nego što bude obavljen upis u zemljišnim knjigama na novog vlasnika, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza.

### Član 26.

Ako se ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretninama zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelimično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nekretnina.

## XI - PRAVNA SREDSTVA

### Član 27.

Protiv rješenja nadležne porezne uprave može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave prvostepenog rješenja.

Porezna uprava koja je donijela prvostepeno rješenje dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti Federalnom ministarstvu finansija, ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti, u skladu sa odredbama zakona o upravnom postupku.

Žalba ne odlaže izvršenje naplate poreza.

## XII - OBNOVA POSTUPKA

### Član 28.

Pravosnažno rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina može se izmjeniti u roku od tri godine od dana pravosnažnosti ako se naknadno saznaju činjenice ili dokazi koji nisu bili poznati prilikom razreza poreza ili ako se utvrdi da su propisi nepravilno primjenjeni u korist ili na štetu obveznika.

## XIII - ZASTARJELOST

### Član 29.

Pravo na razrez poreza zastarjeva za pet godina po isteku godine u kojoj je trebalo izvršiti razrez poreza.

Pravo na naplatu poreza na promet nepokretnosti, kamate i troškovi prinudne naplate zastarjeva za pet godina po isteku godine u kojoj je porez utvrđen rješenjem nadležne porezne uprave.

Pravo obveznika na povrat bez osnove plaćenog poreza, kamate i troškova prinudne naplate zastarjeva za pet godina po isteku godine u kojoj je uplata poreza izvršena.

