

**ZAKON  
O POREZU NA PROMET NEKRETNINA\***

("Narodne novine ŽZH", broj 17/99)

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Porez na promet nekretnina obračunava se i plaća prema odredbama ovog Zakona.

Porez na promet nekretnina zajednički je prihod proračuna Županije Zapadnohercegovačke i proračuna općine u sastavu Županije Zapadnohercegovačke (u daljnjem tekstu: Županija), na čijem području se nekretnina nalazi.

Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina izvršavat će se sukladno odredbama Zakona o pripadnosti javnih prihoda u Županiji Zapadnohercegovačkoj i financiranju Županije Zapadnohercegovačke ("Narodne novine Županije Zapadnohercegovačke", broj 3/97).

**Članak 2.**

Nekretnine, u smislu ovog Zakona, jesu: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, stambene i poslovne zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada i drugi građevinski objekti podignuti na zemljištu.

**Članak 3.**

Predmet oporezivanja je promet nekretnina.

Prometom nekretnina, u smislu ovog Zakona, smatra se svako stjecanje vlasništva nekretnine (u daljnjem tekstu: stjecanje nekretnine) na području Županije Zapadnohercegovačke, putem kupoprodaje, zamjene i drugi oblici stjecanja nekretnina uz naknadu između pravnih i fizičkih osoba.

Stjecanjem nekretnine u smislu stavka 2. ovog članka smatra se i stjecanje nekretnine temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju i temeljem odluka suda ili drugog tijela kojima se mijenja vlasništvo na nekretninama.

**Članak 4.**

Porez na promet nekretnina ne plaća se:

1. na promet nekretnina između Županije i općina u sastavu Županije, te županijskih i općinskih tijela uprave, zaklada i fondacija, Crvenog križa i sličnih humanitarnih udruga osnovanih na temelju posebnih propisa;
2. ako se promet nekretnina u postupku eksproprijacije, arondacije i komasacije obavlja na osnovi zakona, neovisno o volji poreznog obveznika, ili na osnovi ugovora zaključenog umjesto eksproprijacije ili arondacije i kada se promet nekretnina obavlja između trećih osoba i bivšeg vlasnika eksproprijirane nekretnine u roku od dvije godine od dana primljene naknade i to do iznosa te naknade;
3. ako se nekretnina prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo pod uvjetom uzajamnosti, na međunarodne organizacije za koje je međunarodnim sporazumom dogovoreno porezno oslobađanje i na vjerske zajednice;
4. ako članovi staračkog kućanstva daju svoje nekretnine općini, Županiji, Federaciji BiH, BiH ili humanitarnoj ili nekoj drugoj organizaciji radi ostvarivanja socijalne sigurnosti u smislu propisa o socijalnoj skrbi;
5. kada nositelj stanarskog prava ili članovi njegova obiteljskog kućanstva otkupljuju stan u društvenom vlasništvu;
6. pri zamjeni nekretnina, osim za razliku između vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju;
7. ako se stječe vlasništvo na nekretnini sukladno propisima kojima se uređuje pretvorba državnog vlasništva u druge oblike vlasništva;
8. ako se pravo vlasništva na nekretnini stječe ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelja od primatelja nekretnine ako je primatelj nekretnine u odnosu prema davatelju nekretnine nasljednik prvoga nasljednog reda i to samo za dio nekretnine koji bi naslijedio po Zakonu o nasljeđu;
9. kad se nekretnine unose u gospodarsko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala sukladno Zakonu o gospodarskim društvima ("Službene novine Federacije BiH", broj 23/99);
10. kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja gospodarskih društava sukladno Zakonu o gospodarskim društvima, te u postupku razdvajanja društva u više društava.

**II. POREZNI OBVEZNIK**

**Članak 5.**

Obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina pri kupoprodaji je pravna odnosno fizička osoba prodatelj nekretnine.

Pri zamjeni nekretnina obveznik plaćanja poreza je onaj sudionik koji prilikom zamjene stječe nekretninu

\* Zakon je objavljen u "Narodnim novinama ŽZH", broj 17/99 od 29. prosinca 1999. godine, stupio je na snagu 30. prosinca 1999. godine, a primjenjuje se od 1. siječnja 2000. godine.

## Županija Zapadnohercegovačka

veće vrijednosti.

Ako suvlasnici stječu idealne dijelove nekretnine, porezni obveznik je svaki suvlasnik razmjerno dijelu nekretnine koju stječe.

### Članak 6.

Ako se pravo vlasništva na nekretnini stječe ugovorom o doživotnom uzdržavanju obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnina.

Pri stjecanju vlasništva nekretnine u ostalim slučajevima propisanim ovim Zakonom, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

## III. POREZNA OSNOVICA

### Članak 7.

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja.

Ako se zamjenjuju nekretnine, porezna osnovica je razlika između tržišnih vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

Ako se stječe idealni dio vlasništva na nekretnini, porezna osnovica se utvrđuje posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine koji stječe.

### Članak 8.

Pod pojmom tržišna vrijednost nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Vlasnik odnosno korisnik ili uživatelj nekretnine dužan je ovlaštenim osobama dopustiti pristup na zamljište i objekte radi procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

### Članak 9.

Tržišnu vrijednost nekretnine procjenjuje Komisija koju imenuje direktor Županijskog poreznog ureda.

Komisiju čine predsjednik i dva člana.

Predsjednik i članovi Komisije moraju imati zamjenika.

Komisija se imenuje na dvije godine.

Predsjednik i zamjenik predsjednika Komisije imenuju se na prijedlog načelnika općinske porezne ispostave Županijskog poreznog ureda.

Jedan član komisije i njegov zamjenik imenuju se na prijedlog općinskog načelnika.

Drugi član Komisije i njegov zamjenik imenuju se na prijedlog ministra financija.

Komisija za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u sastavu i na način iz prethodnih stavaka imenuje se za svaku općinu.

### Članak 10.

Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji.

Visinu naknade iz prethodnog stavka utvrđuje službena osoba koja vodi postupak utvrđivanja visine poreza na promet nekretnina, posebnim aktom.

Aktom o utvrđivanju naknade iz prethodnih stavaka utvrđuje se tko snosi troškove naknade i u kolikom iznosu, te visinu naknade predsjedniku i članovima Komisije.

## IV. POREZNA STOPA

### Članak 11.

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

## V. NASTANAK POREZNE OBVEZE

### Članak 12.

Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina.

Ako se prodaju budući građevinski objekti (koji su u izgradnji), porezna obveza nastaje u trenutku predaje objekta kupcu.

Ako se stječe nekretnina na osnovi sudske odluke ili drugog nadležnog tijela, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

### Članak 13.

Sudovi odnosno druga nadležna tijela obvezni su poreznoj ispostavi Županijskog poreznog ureda na području na kojem se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke, odnosno isprave na osnovi kojih se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, u roku 15 dana od dana njihove pravomoćnosti.

### Članak 14.

Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva na nekretnini prenosi prije smrti pri-

## Županija Zapadnohercegovačka

matelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva na nekretnini prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.

### VI. UTVRĐIVANJE POREZA

#### Članak 15.

Porezni obveznik dužan je u roku 15 dana od dana nastanka porezne obveze, poreznoj ispostavi Županijskog poreznog ureda na području na kojem se nalazi nekretnina prijaviti nastanak porezne obveze.

Uz prijavu o nastanku porezne obveze porezni obveznik podnosi ugovor, a ako se prijenos nekretnine obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela državne uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu, odnosno sudsku odluku ili odluku tijela uprave.

Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuje ministar financija.

#### Članak 16.

Ako porezni obveznik ne prijavi u propisanom roku nastanak porezne obveze, procijenit će se tržišna vrijednost nekretnine i utvrditi porez kao da je porezna obveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obveze, i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno otkrivanja porezne obveze.

#### Članak 17.

Porezna ispostava dužna je u roku 30 dana od dana primitka prijave o nastanku porezne obveze utvrditi porez i poreznom obvezniku izdati rješenje o utvrđivanju iznosa poreza na promet nekretnina.

### VII. NAPLATA POREZA

#### Članak 18.

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju iznosa poreza na promet nekretnina.

Porezna ispostava može, u opravdanim slučajevima, poreznom obvezniku odobriti odgodu plaćanja dospjelog poreza, ali ne dulje od 3 mjeseca.

Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaća se kamata u visini od 0,2% dnevno.

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

Kupac nekretnine jamči za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavatelja.

Kupac nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od prodavatelja, ako je kupac ugovorom preuzeo obvezu plaćanja poreza.

#### Članak 21.

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez ne plati u propisanom roku, porez će se prisilno naplatiti.

Prisilna naplata poreza na promet nekretnina i novčane kazne obavlja se po propisima koji vrijede za prisilnu naplatu poreza i drugih obveza od pravnih i fizičkih osoba.

Troškovi prisilne naplate poreza padaju na teret poreznog obveznika.

#### Članak 22.

Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se upisati prijenos vlasništva na nekretnini u zemljišne knjige.

### VIII. POVRAT POREZA

#### Članak 23.

Porezni obveznik ima pravo na povrat više ili pogrešno uplaćenog poreza i troškova prisilne naplate poreza ili novčane kazne ako ih nije bio dužan platiti.

Pravo na povrat iznosa više ili pogrešno uplaćenog poreza, troškova prisilne naplate poreza, novčane kazne i kamata porezna ispostava utvrđuje rješenjem.

#### Članak 24.

Porezni obveznik ima pravo na kamatu:

1. ako u roku 15 dana od dana podnošenja zahtjeva nadležno tijelo ne izvrši povrat sredstava iz članka 23.,
2. na iznos na koji je porez umanjen rješenjem o žalbi poreznog obveznika, koji nadležno tijelo nije vratilo poreznom obvezniku u roku 15 dana od dana dostavljanja drugostupanjskog rješenja.

#### Članak 25.

Ako ugovor o prenosu vlasništva na nekretnine bude raskinut voljom stranaka prije nego što u zemljišnim knjigama bude obavljen prijenos na novog vlasnika ili ugovor bude raskinut ili poništen sudskom odlukom, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza.

## Županija Zapadnohercegovačka

Prijenos vlasništva zbog raskida ili poništenja ugovora ili drugog pravnog posla ne smatra se novim prometom nekretnina u smislu ovog Zakona.

### Članak 26.

Ako se ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini zbog neke smetnje ne može provesti ili ako se provede samo djelimično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza ako kupac ne posjeduje nekretninu.

### Članak 27.

Protiv rješenja porezne ispostave donesenog na osnovi odredbi ovog Zakona može se podnijeti žalba nadležnom drugostupanjskom tijelu, Federalnom ministarstvu financija – Porezna uprava, Središnji ured Sarajevo u roku 15 dana od dana dostave prvostupanjskog rješenja.

### Članak 28.

Porezna ispostava koja je donijela prvostupanjsko rješenje dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti preko Županijskog poreznog ureda nadležnom drugostupanjskom tijelu uprave ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku.

### Članak 29.

Žalba ne odlaže naplatu utvrđenog poreza.

Porezna ispostava u opravdanim slučajevima može posebnim rješenjem odgoditi naplatu poreza do donošenja rješenja o žalbi, o čemu je dužna izvijestiti tijelo koje rješava o žalbi.

## IX. OBNOVA POSTUPKA I ZASTARA

### Članak 30.

Porezna ispostava koja je donijela rješenje o utvrđivanju iznosa poreza na promet nekretnina može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak utvrđivanja poreza u roku 3 godine nakon njegove pravomoćnosti sukladno Zakonu o upravnom postupku.

### Članak 31.

Pravo na utvrđivanje poreza na promet nekretnina te na pokretanje prekršajnog postupka zbog povreda odredaba ovog Zakona zastarjeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj je prijavljen nastanak porezne obveze, odnosno godine u kojoj su povrijeđene odredbe ovog Zakona.

Pravo na naplatu poreza na promet nekretnina i pravo na naplatu kamata i novčanih kazni zbog povrede odredaba ovog Zakona i troškova prisilne naplate zastarjeva za pet godina nakon isteka roka u kojem je trebalo obaviti naplatu.

Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više uplaćenih iznosa za porez, kamate, novčane kazne i troškove prisilne naplate poreza zastarjeva za pet godina nakon isteka godine u kojoj su plaćene obveze.

### Članak 32.

Rok zastare prava na utvrđivanje poreza na promet nekretnina odnosno prava na naplatu kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom službenom radnjom porezne ispostave, koju je poduzela radi utvrđivanja i naplate poreza i na koju je upozoren porezni obveznik.

Rok zasatre prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nekretnina, kamata, novčanih kazni i troškova prisilne naplate prekida se svakom radnjom poreznog obveznika odnosno kažnjene osobe koju je poduzela u poreznoj ispostavi.

Poslije svakog prekida rok zastare počinje ponovo teći.

Zastara u svakom slučaju nastupa nakon isteka 10 godina od dana kad je rok zastare počeo teći.

## X. KAZNENE ODREDBE

### Članak 33.

Novčanom kaznom u iznosu od 50 KM do 150 KM kaznit će se za prekršaj fizička osoba: ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište ili objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine, ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obveze i ako utvrđeni porez ne plati u propisanom roku, (članak 8. stavak 2., članak 12. i članak 18. stavak 1.).

### Članak 34.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 KM do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište ili objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine, ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obveze i ako utvrđeni porez ne plati u propisanom roku, (članak 8. stavak 2., članak 12. i članak 18. stavak 1.).

Za radnje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se za prekršaj i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 100 KM do 1.000 KM.

### Članak 35.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1000 KM kaznit će se odgovorna osoba u sudu ili u drugom tijelu ako na propisani način nadležnoj poreznoj ispostavi ne dostavi ispravu s ovjerenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, (članak 13.).

**Članak 36.**

Prekršajni postupak zbog povreda odredaba ovog Zakona pokreće Županijski porezni ured.

**Članak 37.**

Glede prekršajnog postupka primjenjuje se Zakon o prekršajima ("Narodne novine Županije Zapadnohercegovačke", br. 6/96 i 5/97).

**XI. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE**

**Članak 38.**

U predmetima utvrđivanja poreza na promet nekretnina i priznavanja oslobođanja i olakšica pri plaćanju poreza na promet nekretnina, u kojima je porezna prijava odnosno zahtjev za priznavanje oslobođanja i olakšica podnesen poreznoj ispostavi do dana stupanja na snagu ovog Zakona, primjenjivat će se propisi koji su bili na snazi u trenutku podnošenja porezne prijave, odnosno u trenutku podnošenja zahtjeva za priznavanje oslobođanja i olakšica pri plaćanju poreza na promet nekretnina.

U predmetima utvrđivanja poreza na promet nekretnina u kojima je porezna obveza nastala do stupanja na snagu ovog zakona a prijavljena je pravodobno poreznoj ispostavi nakon stupanja na snagu ovog Zakona, primjenit će se propisi koji su bili na snazi u trenutku nastale porezne obveze ako su povoljniji za poreznog obveznika.

U predmetima utvrđivanja poreza na promet stambenih zgrada i stanova u kojima je porezna obveza nastala do stupanja na snagu ovog zakona, primjenit će se propisi o porezu na promet nekretnina koji su vrijedili u trenutku nastanka porezne obveze ako su povoljniji za poreznog obveznika.

Ako su stranke raskinule ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini prijavljen radi utvrđivanja poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovog Zakona te ponovno prijavile promet tih nekretnina nakon stupanja na snagu ovog Zakona, porez na promet nekretnina utvrdit će se po propisima koji su bili na snazi u trenutku prijavljivanja raskinutog ugovora.

**Članak 39.**

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje primjena propisa iz područja poreza na promet nekretnina koji su se primjenjivali na području Županije Zapadnohercegovačke.

**Članak 40.**

Ovaj Zakon stupa na snagu idućeg dana od dana objave u "Narodnim novinama Županije Zapadnohercegovačke", a primjenjivat će se od 1.01.2000. godine.

**PRAVILNIK  
O OBLIKU I SADRŽAJU PRIJAVE O NASTANKU POREZNE  
OBVEZE POREZA NA PROMET NEKRETNINA\***

("Narodne novine ŽZH", broj 6/00)

**Članak 1.**

Ovim Pravilnikom propisuje se oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze poreza na promet nekretnina.

**Članak 2.**

Popunjavanje rubrika u obrascu prijave obavlja se upisivanjem odgovarajućih podataka koji su naznačeni, u produžetku svake rubrike.

Rubrike se popunjavaju čitljivo, na način da se upisivanje obavlja od početka svake slobodne rubrike.

**Članak 3.**

Prijavu o nastanku porezne obveze poreza na promet nekretnina podnosi i potpisuje porezni obveznik, a primitak prijave potpisuje službena osoba koja vodi postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina na rubriku u gornjem desnom kutu prijave.

**Članak 4.**

Podnositelj prijave dužan je uz prijavu priložiti sljedeće dokaze: ugovor ili odluku nadležnog tijela uprave ili suda ili drugu ispravu, zemljišno knjižni izvadak i kopiju katastarskog plana.

Prilozi se podnose u izvorniku, prijepisu ili presliku.

Ako se podnose u prijepisu ili presliku, službena osoba će utvrditi jesu li prijepis ili preslik vjerni izvorniku.

\* Pravilnik je objavljen u "Narodnim novinama ŽZH", broj 6/00 od 3. travnja 2000. godine, a stupio je na snagu 4. travnja 2000. godine

# Županija Zapadnohercegovačka

## Članak 5.

Obrazac prijave o nastanku porezne obveze poreza na promet nekretnina, s odgovarajućim sadržajem tiskan je uz ovaj Pravilnik i čini njegov sastavni dio.

## Članak 6.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu idućeg dana od dana objave u "Narodnim novinama Županije Zapadnohercegovačke".

Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
FEDERALNO MINISTARSTVO FINACIJA  
POREZNA UPRAVA  
ŽUPANIJSKI POREZNI URED ŠIROKI BRIJEG  
ISPOSTAVA \_\_\_\_\_

Primljeno \_\_\_\_\_

Službena osoba \_\_\_\_\_

**Porezni obveznik:** (prodavatelj nekretnine pri kupoprodaji, a u ostalim slučajevima stjecatelj nekretnine)

\_\_\_\_\_  
(naziv / ime i prezime)

\_\_\_\_\_  
(adresa, mjesto, ulica i broj, telefon broj)

\_\_\_\_\_  
(M.B. / JMBG)

## PRIJAVA

### o nastanku porezne obveze poreza na promet nekretnina

Prijavljujem - mo nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina temeljem ugovora sklopljenog dana \_\_\_\_\_, pravomoćne sudske odluke, odluke tijela uprave od \_\_\_\_\_ godine.

#### I. PODACI O KUPCU

Naziv / ime, ime oca i prezime \_\_\_\_\_

Matični broj, JMBG \_\_\_\_\_

Prebivalište, odnosno sjedište \_\_\_\_\_

Općina, mjesto, ulica i kućni broj, telefon \_\_\_\_\_

#### II. PODACI O NEKRETNINI U PROMETU

Opis (građevine, stana, poslovne prostorije, zemljišta ili druge nekretnine) \_\_\_\_\_

Površina: \_\_\_\_\_

Mjesto gdje se nekretnina nalazi \_\_\_\_\_

Za građevine: adresa i kada je izgrađena \_\_\_\_\_

broj zemljišnog uloška \_\_\_\_\_ i broj čestice \_\_\_\_\_

#### III. PODACI O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U PROMETU

Vrijednost nekretnine u prometu: \_\_\_\_\_

#### IV. PODACI O PRIZNAVANJU POREZNE POVLASTICE

#### V. NAPOMENE POREZNOG OBVEZNIKA

\_\_\_\_\_  
(mjesto i nadnevak podnošenja ove prijave)

Privitak:

1. Ugovor \_\_\_\_\_
2. Odluka \_\_\_\_\_
3. Z.K. izvadak \_\_\_\_\_
4. Kopija katastarskog plana \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Potpis ili potpis i pečat podnosioca porezne prijave)