

Klasa: 410-20/10-01/01

Urbroj: 5030120-10-1

Zagreb, 23. prosinca 2010.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 84. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst) i članaka 129. i 159. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 71/2000, 129/2000, 117/2001, 6/2002 – pročišćeni tekst, 41/2002, 91/2003, 58/2004, 69/2007, 39/2008 i 86/2008), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Ivana Šukera, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra financija, mr. sc. Ivicu Mladinea, državnog tajnika u Ministarstvu financija i ravnatelja Porezne uprave, dr. sc. Zdravka Marića i Ivanu Maletić, državne tajnike u Ministarstvu financija, te mr. sc. Krešimira Dragića, ravnatelja u Ministarstvu financija.

PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

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

Zagreb, prosinac 2010.

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

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. alineji 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst).

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

Odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000 i 153/2002) regulirano je oporezivanje prometa nekretnina. Navedenim Zakonom propisuje se predmet oporezivanja, porezni obveznik, porezna osnovica, porezna stopa, porezna oslobođenja, nastanak porezne obveze, utvrđivanje, naplata i povrat poreza te postupovne i kaznene odredbe.

Zakon je na snazi od 12. srpnja 1997.

Značajnije i veće izmjene i dopune Zakona o porezu na promet nekretnina objavljene su u Narodnim novinama, broj 153/2002 s početkom primjene od 1. siječnja 2003., a odnose se na uvođenje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupnju prve nekretnine kojom porezni obveznik – građanin rješava vlastito stambeno pitanje.

S obzirom na niz promjena u gospodarskom, društvenom i pravnom okruženju, s namjerom otklanjanja mogućnosti dvojakog tumačenja koja su se pojavila u praktičnoj primjeni predmetnog Zakona, kao i uvažavajući kratkoročnu mjeru iz Programa gospodarskog oporavaka – rasterećenje Porezne uprave, ukazala se neizostavna potreba za izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina.

Predložene izmjene i dopune Zakona o porezu na promet nekretnina predstavljaju pravnu osnovu za stvaranje informatičkih preduvjeta u cilju rasterećenja Porezne uprave u postupcima utvrđivanja poreza na promet nekretnina. Na osnovi predmetnih izmjena i dopuna pristupit će se izradi informatičkih rješenja kojima bi sustav sâm, s osnove generiranja podataka, signalizirao obvezu primjerice, naknadnog obračuna poreza na promet nekretnina u predmetima u kojima je porezni obveznik bio oslobođen plaćanja poreza ili primjerice, donošenje optužnih prijedloga u postupcima gdje porezni obveznik nije pravodobno prijavio nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina i sl. Također, na taj način omogućit će se brže rješavanje prijave poreza na promet nekretnina, odnosno znatno će se skratiti vrijeme obrade predmeta s obzirom na informatička rješenja izrađena na osnovi predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina.

U najvećem i najznačajnijem dijelu izmjene i dopune sadržane su u odredbama kojima se propisuje porezna osnovica, porezno oslobođenje za kupnju prve nekretnine, i trenutak izvršnosti rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Propisivanjem odredbi koje se odnose na poreznu osnovicu, kao što je to regulirano člankom 4. predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina, preciznije se definira sâm pojam porezne osnovice, kao i postupak njezina utvrđivanja. U većem broju prometa nekretnina, ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu, porezna osnovica utvrđivat će se iz isprave o stjecanju, kao i u slučajevima propisanim stavkom 7. članka 4. predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina. Ako je iznos iskazan u ispravi o stjecanju manji, Porezna uprava procjenjivat će tržišnu vrijednost na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme na osnovi uspostave informatičkih rješenja. Ovakvim, naprijed navedenim postupkom precizno je definiran sâm postupak utvrđivanja porezne osnovice čime se isključuje mogućnost dvojakog tumačenja načina njezina utvrđivanja, kao i diskrecijskog prava ovlaštenog službenika da samostalno procjenjuje poreznu osnovicu. Također, ovakvim pristupom neizostavno će se utjecati na jedinstvenost u postupcima utvrđivanja poreza na promet nekretnina te ekonomičnijem i ekspeditivnijem načinu njegova utvrđivanja, a što će u konačnici rezultirati ostvarivanjem većeg dijela prihoda od poreza na promet nekretnina. U najmanjem broju slučajeva, ako se radi o nekretninama za koje nema usporednih podataka, a posrijedi nije promet za koje je propisano prihvaćanje cijene iz isprave o stjecanju, porezna osnovica utvrđivat će na osnovi provedenog postupka vještačenja stručne osobe imenovane od strane pročelnika područnog ureda Porezne uprave. Ovakvim načinom utvrđivanja porezne osnovice poreza na promet nekretnina, osigurava se njezino ispravno i točno utvrđivanje, a slijedom toga i iznosa poreza na promet nekretnina i to od strane kompetentne osobe.

U cilju ekspeditivnijeg rješavanja broja prijava poreza na promet nekretnina u kojima se traži priznavanje prava na porezno oslobođenje za kupnju prve nekretnine te nedvojbenog tumačenja u stjecanju tog prava predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina propisuju se odredbe prema kojima se zbrajaju površine svih građevina stambene namjene u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građanina i članova njegove uže obitelji, kao i vrijednosti svih nekretnina, također u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građanina i članova njegove uže obitelji. Preciznije su definirani i slučajevi u kojima se porez na promet nekretnina naknadno može utvrditi. Takvim pristupom te informatičkom podrškom utjecat će se na nemogućnost stjecanja „duplog“, već jednom iskorištenog prava, čime će se isključiti uočene dosadašnje nelogičnosti koje su proizlazile iz odredbi Zakona o porezu na promet nekretnina, te će biti omogućeno pravovremeno naknadno utvrđivanje poreza na promet nekretnina kojeg je porezni obveznik bio oslobođen ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

Propisivanjem odredbe da žalba ne odgađa izvršenje rješenja otklanjanja se mogućnosti da se ona koristi isključivo kao sredstvo odgode plaćanja poreza na promet nekretnina na što ukazuje dosadašnja praksa primjene Zakona o porezu na promet nekretnina.

Ostale izmjene i dopune Zakona o porezu na promet nekretnina usmjerene su na usuglašavanje zakonskih odredbi sa promjenama u drugim zakonskim propisima primjerice, odredbe o ugovoru o doživotnom uzdržavanju i ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, pripadnost prihoda od poreza na promet nekretnina, porezna obveze kod stjecanja nekretnina dosjelošću te u postupcima gdje je porezni obveznik strana fizička ili pravna osoba i sl.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Budući da se ovim Zakonom osigurava rasterećenje Porezne uprave, propisano i kao kratkoročna mjera iz Programa gospodarskog oporavaka, temeljem članka 159. Poslovnika Hrvatskog Sabora (Narodne novine, br. 71/2000, 129/2000, 117/2001, 6/2002 – pročišćeni tekst, 41/2002, 91/2003, 58/2004, 69/2007, 39/2008 i 86/2008) predlaže se da se ovaj Zakon donese po hitnom postupku, objedinjujući prvo i drugo čitanje.

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

Članak 1.

U Zakonu o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000 i 153/2002) u članku 2. stavku 1. briše se zarez i riječi: „proračuna županije“ te se iza veznika „i“ dodaje riječ: „proračuna“.

Članak 2.

U članku 4. stavku 2. iza riječi: „unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva“ dodaju se riječi: „stjecanje dosjelošću“ i zarez.

Članak 3.

Članak 8. mijenja se i glasi:

„(1) Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je davatelj uzdržavanja.

(2) Pri stjecanju nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, porez na promet nekretnina umanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, koji je ovjeren od suca nadležnog suda ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, do smrti uzdržavanog.“

Članak 4.

Članak 9. mijenja se i glasi:

„(1) Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

(2) Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

(3) Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu.

(4) Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo.

(5) Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine ako je ukupan iznos naknade iz stavaka 3. i 4. ovoga članka manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

(6) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine iz stavka 5. ovoga članka utvrđuje službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme.

(7) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje (dražbe) ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredba propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini, te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.“

Članak 5.

Iza članka 9. dodaju se članci 9.a i 9.b koji glase:

„Članak 9.a

(1) Ako se radi o nekretnini za koju nema usporednih podataka prema članku 9. stavak 6. ovoga Zakona, niti se radi o postupcima stjecanja nekretnine iz članka 9. stavak 7. ovoga Zakona, procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se vještačenjem stručne osobe koju imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave.

(2) Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine obavezan je ovlaštenoj osobi iz stavka 1. ovoga članka dopustiti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Članak 9.b

Pri zamjeni nekretnina, osnovica poreza na promet nekretnina utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni i to prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik stječe zamjenom.“

Članak 6.

U članku 11. točka 1. mijenja se i glasi:

„1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fondacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,“

Točka 7. mijenja se i glasi:

„7. bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju,“

Točka 8. mijenja se i glasi:

„8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretnini stječu posebne dijelove te nekretnine pri čemu omjer stečenog posebnog dijela odgovara omjeru idealnog suvlasničkog dijela na toj cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva,“

Točke 9., 10., 11., 12., 13., 14. i 15. brišu se.

Članak 7.

Iza članka 11. dodaje se naslov i članci 11.a, 11.b, 11.c i 11.d koji glase:

„1.a Porezna oslobođenja za kupnju prve nekretnine kojom građanin rješava vlastito stambeno pitanje

Članak 11.a

(1) Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji stječu prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

1. da imaju hrvatsko državljanstvo
2. da građanin i članovi njegove uže obitelji prijave prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju stječe) nalazi,
3. da površina nekretnine, ovisno o broju članova uže obitelji građanina, ne prelazi površinu kako slijedi:

| | | |
|---------------------|----|------------------------------|
| - za 1 osobu | do | 50 m ² građevine |
| - za 2 osobe | do | 65 m ² građevine |
| - za 3 osobe | do | 80 m ² građevine |
| - za 4 osobe | do | 90 m ² građevine |
| - za 5 osoba | do | 100 m ² građevine |
| - za 6 osoba | do | 110 m ² građevine |
| - za 7 i više osoba | do | 120 m ² građevine |

4. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu:

4.1. građevine (stan i/ili kuću) čija je ukupna (zbrojena) površina svih građevina jednaka, veća ili do najviše 10 m² manja od površine građevine iz točke 3. ovoga članka ili

4.2. nekretnine (osim poljoprivrednog zemljišta i poslovnog prostora u kojem građanin ili član njegove uže obitelji obavlja registriranu djelatnost) čija je ukupna (zbrojena) vrijednost svih nekretnina u trenutku nastanka porezne obveze jednaka ili veća od tržišne vrijednosti nekretnine koju građanin stječe pri čemu se u izračun uzimaju i vrijednosti građevina iz točke 4.1. ovoga članka.

(2) Iznimno od točke 4.2. stavka 1. ovoga članka, ako je porezni obveznik od 1. siječnja 2003., a do trenutka nastanka porezne obveze imao, u tuzemstvu ili inozemstvu, u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretnine koje je otuđio, neovisno o načinu otuđenja, u izračun vrijednosti nekretnina iz točke 4. stavka 1. ovoga članka uzimaju se i te otuđene nekretnine.

(3) Ako površina nekretnine prelazi zadane površine iz točke 3. stavka 1. ovoga članka, porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine građevine.

(4) Iznimno, od stavka 3. ovoga članka, ako površina izgrađenog zemljišta na kojemu je nalazi građevina iz točke 3. stavka 1. ovoga članka prelazi površinu od 400 m², porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine zemljišta.

(5) Članovima uže obitelji, u smislu ovoga Zakona, smatraju se bračni drug i djeca.

(6) Porez na promet nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, kojeg je građanin bio oslobođen, plaća se naknadno ako u roku od 3 godine od dana stjecanja:

1. građanin otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično
2. građanin ili njegov bračni drug odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja
3. Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

(7) Otudjenjem nekretnine u smislu točke 1. stavka 6. ovoga članka ne smatra se ako nekretninu za koju je građanin na temelju stavka 1. ovoga članka ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina stječe bračni drug ili dijete građanina nasljeđivanjem ili darovanjem. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika glede zabrane otuđenja nekretnine, s time da se rok zabrane otuđenja računa od kada je prednik stekao nekretninu.

Članak 11.b

(1) Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji stječu zemljište unutar građevinskog područja površine do 600 m² na kojem će izgraditi kuću za rješavanje vlastitoga stambenog pitanja ako su kumulativno ispunjeni uvjeti iz članka 11.a stavka 1. točaka 1. i 4. ovoga Zakona.

(2) Ako površina zemljišta unutar građevinskog područja prelazi površinu iz stavka 1. ovoga članka, porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine zemljišta.

(3) Porez na promet nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, kojeg je građanin bio oslobođen, plaća se naknadno ako u roku od 3 godine od dana stjecanja građanin ne izgradi kuću, otuđi ili iznajmi zemljište u cijelosti ili djelomično, ili ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje prema odredbama ovoga članka.

Članak 11.c

(1) Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji stječu novosagrađenu nekretninu u dijelu koji čini vrijednost zemljišta i iznos za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela ako su kumulativno ispunjeni uvjeti iz članka 11.a stavka 1. točaka 1. do 4. ovoga Zakona.

(2) Ako površina novosagrađene nekretnine prelazi površinu iz članka 11.a stavka 1. točke 3. ovoga Zakona, porez na promet nekretnina plaća se na pripadajući dio zemljišta koji se odnosi na razliku površine novosagrađene nekretnine.

(3) Porez na promet nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, kojeg je građanin bio oslobođen, plaća se naknadno u slučajevima iz članka 11.a stavka 6. ovoga Zakona uz primjenu članka 11.a stavka 7. ovoga Zakona.

Članak 11.d

(1) Građanin kojemu je rješenjem Porezne uprave utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina iz članka 11.a ili 11.b ili 11.c ovoga Zakona nema pravo na ponovno oslobođenje, niti u slučaju ako mu je porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave.

(2) Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina iz članka 11.a ili 11.b ili 11.c. ovoga Zakona nema niti bračni drug građanina ako je građaninu utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, niti u slučaju ako je građaninu porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave.“

Članak 8.

U članku 12. iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„(3) Ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina, poništiti će rješenje o oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina donesenog na temelju stavaka 1. i 2. ovoga članka i utvrditi pripadajući porez na promet nekretnina.“

Članak 9.

U članku 13. točki 1. iza riječi: „posvojenici“ dodaju se riječi: „i posvojitelji koji u odnosu na“.

Točke 2. i 3. brišu se.

U dosadašnjoj točki 4. koja postaje točka 2. iza riječi: „lokalne“ dodaju se riječi: „i područne (regionalne)“, a riječi: „i uprave“ brišu se.

Dosadašnja točka 5. postaje točka 3.

Članak 10.

U članku 14. stavku 1. iza riječi: „ugovora“ briše se zarez, a riječ: „odnosno“ zamjenjuje se veznikom „ili“.

Iza stavka 2. dodaju se stavci 3. i 4. koji glase:

„(3) Ako se odlukom suda utvrđuje pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

(4) Stranoj fizičkoj ili pravnoj osobi kojoj je za stjecanje nekretnine na području Republike Hrvatske potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja te suglasnosti.“

Članak 11.

Članak 15. mijenja se i glasi:

„(1) Javni bilježnik koji ovjerava potpise na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine obvezan je jedan primjerak isprave, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.) uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka, dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je ovjeren potpis na ispravi, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

(2) Sudovi i druga javnopravna tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka kojima se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim evidencijama u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.“

Članak 12.

Članak 16. mijenja se i glasi:

„(1) Ako se stječe nekretnina na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja tog ugovora.

(2) Ako se stječe nekretnina na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja, uz primjenu olakšice iz članka 8. stavka 2. ovoga Zakona.“

Članak 13.

U članku 19. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Žalba protiv rješenja donesenog na temelju ovoga Zakona ne odgađa izvršenje rješenja.“

Članak 14.

U članku 22. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Porezni obveznik može podnijeti prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika u roku od 30 dana od dana raskida ugovora. Nakon isteka roka od jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, obnova postupka se ne može tražiti.“

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„(3) Prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ili poništenje ugovora odlukom suda može se podnijeti u rokovima propisanim Zakonom o općem upravnom postupku.“

Članak 15.

U članku 24. stavku 1. riječi: „članak 9. stavak 7.“ zamjenjuju se riječima: „članak 9.a stavak 2.“

U stavku 2. iza riječi: „na nekretnini“ dodaje se zarez i riječi: „kao i svaku drugu ispravu na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.) uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka.“

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„(3) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba koja ne podnese prijavu poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave u propisanom roku (članak 17. stavak 1.).“

U dosadašnjem stavku 3. koji postaje stavak 4. iza riječi: „iz stavka 1.“ dodaje se: „i 3.“

Članak 16.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

O B R A Z L O Ž E N J E

Članak 1. – Prema odredbama članka 45. stavak 8. Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine, br.: 117/93, 33/2000, 73/2000, 59/2001, 107/2001, 117/2001-ispravak, 150/2002, 147/2003, 132/2006 i 73/2008) udio općine i grada u porezu na promet nekretnina iznosi 60%, a države 40%. Slijedom prethodno navedenog, izvršeno je usklađenje s odredbom navedenog Zakona.

Članak 2. – Člankom 4. Zakona o porezu na promet nekretnina propisan je predmet oporezivanja. Uvažavajući odredbu članka 159. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009 i 153/2009) kojom je propisan institut dosjelošti te upravnosudsku praksu prema kojoj se stjecanje nekretnine dosjelošću smatra predmetom oporezivanja porezom na promet nekretnina, takav način prometa nekretnina uključen je, izričitim propisivanjem, u predmet oporezivanja. S obzirom da je u predmetnom slučaju posrijedi stjecanje nekretnine bez naknade, u najvećem broju prometa za očekivati je da će on biti oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina primjenom odredbi članka 13. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Članak 3. – S obzirom da odredbe Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/2005 i 41/2008) razlikuju ugovor o doživotnom uzdržavanju i ugovor o dosmrtnom uzdržavanju, navedenu razliku neophodno je bilo ugraditi u Zakon o porezu na promet nekretnina, kao i provesti ostalo pojmovno usklađenje s odredbama Zakona o obveznim odnosima u smislu navedenog članka predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina.

Članak 4. – Člankom 14. Zakona o porezu na promet nekretnina propisan je nastanak porezne obveze pa je, u smislu navedenog, izvršeno pojmovno usklađenje prema kojemu se stjecanje zamjenjuje nastankom porezne obveze.

Propisivanjem odredbi koje se odnose na poreznu osnovicu, kao što je to regulirano člankom 4. predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina, preciznije se definira sâm pojam porezne osnovice, kao i postupak njezina utvrđivanja. U većem broju prometa nekretnina, ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu, porezna osnovica utvrđivat će se iz isprave o stjecanju, kao i u slučajevima propisanim stavkom 7. članka 4. predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina. Ako je taj iznos manji, Porezna uprava procjenjivat će tržišnu vrijednost na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme. Ovakvim, naprijed navedenim postupkom precizno je definiran sâm postupak utvrđivanja porezne osnovice čime se isključuje mogućnost dvojakog tumačenja načina utvrđivanja porezne osnovice, kao i diskrecijskog prava ovlaštenog službenika da samostalno procjenjuje poreznu osnovicu. Također, ovakvim pristupom neizostavno će se utjecati na jedinstvenost u postupcima utvrđivanja poreza na promet nekretnina te ekonomičnijem i ekspeditivnijem njegovom utvrđivanju, a što će u konačnici rezultirati ostvarivanjem većeg dijela prihoda od poreza na promet nekretnina.

Članak 5. – U najmanjem broju slučajeva, ako se radi o nekretninama za koje nema usporednih podataka, a posrijedi nije promet za koje je propisano prihvaćanje cijene iz isprave o stjecanju, procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se vještačenjem stručne osobe koju imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave. Takvim načinom osigurava se ispravno i točno utvrđivanje porezne osnovice poreza na promet nekretnina, a slijedom toga i iznosa poreza na promet nekretnina.

Članak 6. – Člankom 11. Zakona o porezu na promet nekretnina propisana su opća porezna oslobođenja. Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, pritom uvažavajući pripadnost dijela prihoda od poreza na promet nekretnina, proširuje se krug institucija koje imaju pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina te se takvim propisivanjem pospješuje nedvosmislenosti u stjecanja tog prava. Također, proširen je krug osoba koje imaju pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina jer je time usklađena s odredbama članka 13. Zakona o porezu na promet nekretnina. U cilju nemogućnosti izvođenja po pravu predstavljanja prema odredbama Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine, broj 48/03 i 163/03), a time izbjegavanju plaćanja poreza na promet nekretnina korišten je izraz „koji u odnosu na“ te se predmetna odredba primjenjuje isključivo kad je isprava o stjecanju nekretnine ugovor o doživotnom uzdržavanju.

Intencija sadržajnog proširenja, a time i pojašnjenja odredbe koja se odnosi na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina u slučajevima razvrgnuća suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva, također s namjerom ne izbjegavanja plaćanja poreza, usmjerena je i primjenjiva isključivo u slučajevima kada osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretnini stječu posebne dijelove te nekretnine pri čemu omjer stečenog posebnog dijela odgovara omjeru idealnog suvlasničkog dijela na toj cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

Članak 7. – U cilju ekspeditivnijeg rješavanja broja prijava poreza na promet nekretnina u kojima se traži priznavanje prava na porezno oslobođenje za kupnju prve nekretnine te nedvojbenog tumačenja u stjecanju tog prava predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina propisuju se odredbe prema kojima se zbrajaju površine svih građevina u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građanina i članova njegove uže obitelji, kao i vrijednosti svih nekretnina (i onih otuđenih, neovisno o načinu otuđenja), također u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građanina i članova njegove uže obitelji. Preciznije su definirani i slučajevi u kojima se porez na promet nekretnina naknadno može utvrditi. Takvim pristupom te informatičkom podrškom utjecat će se na nemogućnost stjecanja „duplog“, već jednom iskorištenog prava te će biti omogućeno pravovremeno naknadno utvrđivanje poreza na promet nekretnina kojeg je porezni obveznik bio oslobođen ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

Članak 8. – Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina dodaje se stavak 3. prema kojemu ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina, poništiti će rješenje o oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina donesenog na temelju stavaka 1. i 2. ovoga članka i utvrditi pripadajući porez na promet nekretnina.

Članak 9. – Člankom 13. Zakona o porezu na promet nekretnina propisana su porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade. U smislu predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet izvršeno je pojmovno usklađenje s drugim posebnim propisima. Istodobno, predloženo je brisanje odredbi koje se odnose na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kod postojanja gospodarske zajednice te stjecanja poljoprivrednog zemljišta (ako je poljoprivreda osnovni izvor stjecanja) jer je stvarno ispunjenje uvjeta za stjecanje prava na navedena oslobođenja nedokazivo i neprimjenjivo pa su se ona, u najvećem broju prometa nekretnina, koristila u svrhe zakonitog izbjegavanja plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 10. – Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina proširuju se odredbe članka 14. kojima se propisuje nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina. Intencija propisivanja predloženih odredbi usmjerena je na nedvojbenost pri utvrđivanju trenutka nastanka porezne obveze u slučajevima prometa u kojima je predmet oporezivanje stjecanje dosjelošću. Također, dvojbenost oko trenutka nastanka porezne obveze otklonjena je i u predmetima stjecanja nekretnina gdje je porezni obveznik strana fizička ili pravna osoba čime je onemogućeno dosadašnje tumačenje da ona nastaje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, čime se ujedno i otklanja mogućnost nepravilnog utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u takvim postupcima prometa nekretnina.

Članak 11. – Člankom 15. Zakona o porezu na promet nekretnina propisana je obveza javnih bilježnika, sudova i drugih tijela na dostavu isprava o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine, odnosno odluke, kojima se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama (u službenim očevidnicima). Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina proširen je sadržaj predmetne odredbe kojom se propisuje obveza dostave i svih drugih isprava na osnovni kojih se nedvojbeno može zaključiti da je došlo do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.) uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka. Prethodno navedenim pojačava se sustav kontrole navedenih osoba, odnosno tijela te omogućava uspoređivanje izvršenja obveze prijave poreza na promet nekretnina od strane poreznih obveznika. Na taj način otklanja se mogućnost izbjegavanja plaćanja poreza na promet nekretnina zbog mogućnosti nedostavljanja isprava o stjecanju koje kao takve nisu označene nazivom, a iz sadržaja takve isprave neizostavno dolazi do prometa nekretnina.

Članak 12. – Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina odredbe članka 16. Zakona o porezu na promet nekretnina isključuje se mogućnosti dvosmislenog tumačenja trenutka nastanka porezne obveze kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju i ugovora o doživotnom uzdržavanju za koji je ujedno propisana i dodatna porezna olakšica jer je stjecanje nekretnine odgođeno do trenutka smrti primatelja uzdržavanja. Također, time je izvršeno i pojmovno usklađenje s člankom 3. predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina.

Članak 13. – Propisivanjem odredbe da žalba ne odgađa izvršenje rješenja otklanjanja se mogućnosti da se ona koristi isključivo kao sredstvo odgode plaćanja poreza na promet nekretnina na što ukazuje dosadašnja praksa primjene Zakona o porezu na promet nekretnina.

Članak 14. – Člankom 22. Zakona o porezu na promet nekretnina propisani su razlozi za obnovu postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, uvjeti pod kojima se taj institut može koristiti i u kojem roku. Prema predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina porezni obveznik može podnijeti prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika u roku od 30 dana od dana raskida ugovora. Nakon isteka roka od jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, obnova postupka se ne može tražiti. Istodobno, izvršeno je usklađenje s rokovima iz Zakona o općem upravnom postupku.

Članak 15. – Člankom 24. Zakona o porezu na promet nekretnina propisane su kaznene odredbe. Predloženim izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina izvršeno je brojčano usklađenje te pojmovno usklađenje sa člankom 11. predloženih izmjena i dopuna Zakona o porezu na promet nekretnina. Dodan je stavak kojim se propisuje visina novčanih kazni za prekršaje nepodnošenja prijave poreza na promet nekretnina Poreznoj upravi u propisanom roku. Iako su prekršajne odredbe koje se odnose na neprijavljivanje činjenica bitnih za oporezivanje propisane Općim poreznim zakonom, nedvojbenim se smatra da odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina moraju biti propisane novčane kazne za navedene prekršaje upravo zbog težine samog prekršaja, napose jer odredbe članka 17. Zakona o porezu na promet nekretnina obvezuju poreznog obveznika na prijavljivanje nastanka porezne obveze.

Članak 16. – Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ovog Zakona.

ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 2.

(1) Porez na promet nekretnina zajednički je prihod državnog proračuna, proračuna županije i općine ili grada na području kojih se nekretnina nalazi.

(2) Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina uređuje se posebnim zakonom.

Članak 4.

(1) Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, smatra se svako stjecanje vlasništva nekretnine (u daljnjem tekstu: stjecanje nekretnine) u Republici Hrvatskoj.

(2) Stjecanjem nekretnine, u smislu stavka 1. ovoga članka, smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.

(3) Nekretnine, u smislu ovoga Zakona, su zemljišta i građevine

(4) Zemljištima iz stavka 3. ovoga članka smatraju se poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta.

(5) Građevinama iz stavka 3. ovoga članka smatraju se stambene, poslovne i sve druge zgrade, te njihovi dijelovi.

Članak 8.

(1) Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

(2) Pri stjecanju nekretnina prema stavku 1. ovoga članka, porez na promet nekretnina smanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju ovjerovljenog kod suda ili drugoga nadležnog tijela do smrti uzdržavanog.

Članak 9.

(1) Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja.

(2) Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se, u pravilu, na temelju isprava o stjecanju.

(3) Pri stjecanju nekretnine uz naknadu, osnovica poreza na promet nekretnina je ukupan iznos naknade za preneseno vlasništvo nekretnine. Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo.

(4) Pri zamjeni nekretnina, porezna osnovica utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni i to prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik stječe zamjenom.

(5) Ako suvlasnici stječu idealne dijelove nekretnine, porezna osnovica utvrđuje se posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine koji stječe.

(6) Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina.

(7) Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine obvezan je ovlaštenim osobama Porezne uprave dopustiti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Članak 11.

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. da imaju hrvatsko državljanstvo,

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

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

za 1 osobu do 50 m² stambenog prostora

za 2 osobe do 65 m² stambenog prostora

za 3 osobe do 80 m² stambenog prostora

za 4 osobe do 90 m² stambenog prostora

za 5 osoba do 100 m² stambenog prostora

za 6 osoba do 110 m² stambenog prostora

za 7 i više osoba do 120 m² stambenog prostora

9.4. ako veličina nekretnine (stan ili kuća) koju građanin kupuje prelazi zadane površine iz podtočke 9.3. tada se porez na nekretninu plaća samo na višak stambenog prostora,

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

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

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

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

11. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju zemljište površine do 600 m², na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja, uz uvjete iz podtočaka 9.1., 9.5., 9.6. i 9.7. ovoga članka.

11.1. ako veličina nekretnine (zemljište) koju građanin kupuje prelazi površinu iz točke 11. ovoga članka, tada se porez na promet nekretnina plaća samo na višak površine.

12. Porez iz točke 11. ovoga članka plaća se ako se na zemljištu u roku od 5 godina ne izgradi kuća ili ako se zemljište otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

13. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje kao novosagrađenu nekretninu u dijelu koji čini vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela, uz ispunjenje uvjeta iz podtočaka 9.1., 9.2., 9.3., 9.5., 9.6. i 9.7. ovoga članka.

13.1. ako veličina nekretnine (novosagrađene nekretnine) koju građanin kupuje prelazi zadane površine iz podtočke 9.3. ovoga članka, tada se porez na promet nekretnina plaća samo na pripadajući dio zemljišta koji se odnosi na višak stambenog prostora.

14. Porez iz točke 13. ovoga članka plaća se, ako se nekretnina (novosagrađena nekretnina) otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

15. Građani koji su iskoristili pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina iz točaka 9., 11. i 13. nemaju pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 12.

(1) Kada se nekretnine unose u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima ne plaća se porez na promet nekretnina.

(2) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja trgovačkih društava u smislu Zakona o trgovačkim društvima, te u postupku razdvajanja trgovačkog društva u više trgovačkih društava.

Članak 13.

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju:

1. bračni drug, potomci i preci te posvojenici umrlog ili darovatelja,
2. braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja kada nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda,
3. braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, kada nasljeđuju ili primaju na dar nekretnine, ako su s ostaviteljem ili darovateljem živjeli u gospodarskoj zajednici u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara. Gospodarskom zajednicom, u smislu ovoga Zakona, smatra se zajedničko stjecanje prihoda i imovine te raspolaganje prihodima i imovinom koja se nasljeđuje ili daruje,
4. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave i uprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom,
5. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka.

Članak 14.

(1) Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno drugoga pravnog posla, kojim se stječe nekretnina.

(2) Ako se stječe nekretnina na temelju odluke suda ili drugog tijela, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

Članak 15.

(1) Javni bilježnik koji ovjerovljuje potpise na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine obvezan je jedan primjerak isprave dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je ovjerovljen potpis na ispravi, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

2) Sudovi i druga tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke, kojima se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim očevidnicima u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

Članak 16.

(1) Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva nekretnine prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju i ne primjenjuje se porezna olakšica iz članka 8. stavka 2. ovoga Zakona.

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

Članak 19.

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

Članak 22.

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

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

Članak 24.

(1) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine (članak 9. stavak 7.).

(2) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom tijelu ako na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave ne dostavi ispravu s ovjеровljenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini (članka 15.).

3) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznit će se novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna.