

# P.Z. br. 16



**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-03/16-01/91

URBROJ: 65-16-06

Zagreb, 28. studenoga 2016.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Konačni prijedlog zakona o porezu na promet nekretnina***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. studenoga 2016. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Zdravka Marića, ministra financija, Željka Tufekčića, državnog tajnika u Ministarstvu financija, te Zdravka Zrinušića, pomoćnika ministra financija- ravnatelja Porezne uprave.

**PREDSJEDNIK**

A handwritten signature in black ink that reads 'Božo Petrov'.

**Božo Petrov**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

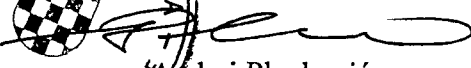
**Klasa:** 022-03/16-01/77  
**Urbroj:** 50301-25/12-16-5  
**Zagreb,** 28. studenoga 2016.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Konačni prijedlog zakona o porezu na promet nekretnina

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/13), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o porezu na promet nekretnina.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Zdravka Marića, ministra financija, Željka Tufekčića, državnog tajnika u Ministarstvu financija, te Zdravka Zrinušića, pomoćnika ministra financija – ravnatelja Porezne uprave.

 **PREDSJEDNIK**  
  
mr. sc. Andrej Plenković

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O  
POREZU NA PROMET NEKRETNINA**

---

**Zagreb, studeni 2016.**

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

## DIO PRVI

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

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

#### Članak 2.

Prihod od poreza na promet nekretnina pripada jedinici lokalne samouprave na području koje se nekretnina nalazi.

#### Članak 3.

Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

#### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. promet nekretnina je svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj (u daljnjem tekstu: stjecanje nekretnine)
2. stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba
3. nekretnine su zemljišta i građevine
4. zemljišta su poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta
5. građevine su stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihovi dijelovi
6. tržišna vrijednost nekretnine je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze
7. isprava o stjecanju nekretnine je svaka isprava, javnobilježnički akt ili odluka nadležnog tijela kojom dolazi do stjecanja ili promjene vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj.

(2) Izrazi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

## **DIO DRUGI**

### **POGLAVLJE I.**

#### **PREDMET OPOREZIVANJA**

##### **Članak 5.**

- (1) Predmet oporezivanja je promet nekretnina.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, ne smatra se stjecanje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost.

### **POGLAVLJE II.**

#### **POREZNI OBVEZNIK**

##### **Članak 6.**

- (1) Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.
- (2) Obveznik poreza na promet nekretnina pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječe.
- (3) Ako se stječe idealni dio nekretnine, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno.

##### **Članak 7.**

- (1) Obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik ili zapisovnik. Ako se nasljednik tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku ne plaća se porez po ovome Zakonu na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva.
- (2) Obveznik poreza na promet nekretnina pri darovanju ili drugom stjecanju nekretnina bez naknade je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.

##### **Članak 8.**

- (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.

### **POGLAVLJE III.**

## **POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA**

### **ODJELJAK 1.**

#### **Porezna osnovica**

#### **Članak 9.**

- (1) Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.
- (2) Ministarstvo financija, Porezna uprava (u daljnjem tekstu: 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.
- (3) 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) Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine ako je ukupan iznos naknade iz stavaka 2. i 3. ovoga članka manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.
- (5) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine iz stavka 4. ovoga članka utvrđuje službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme.
- (6) Iznimno od stavka 4. ovoga članka, ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje (dražbe) ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba 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 10.**

- (1) Ako se radi o nekretnini za koju nema usporednih podataka prema članku 9. stavku 5. ovoga Zakona, niti se radi o postupcima stjecanja nekretnine iz članka 9. stavka 6. 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 11.**

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.

## **ODJELJAK 2.**

### **Porezna stopa**

## **Članak 12.**

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4%.

## **POGLAVLJE IV.**

### **POREZNA OSLOBODENJA**

## **ODJELJAK 1.**

### **Opća oslobodjenja**

## **Članak 13.**

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

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 fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu
2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobodjenje 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 najmoprimce 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. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

## **ODJELJAK 2.**

### **Porezno oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo**

#### **Članak 14.**

- (1) Kada se nekretnine unose u kapital trgovačkog društva ne plaća se porez na promet nekretnina.
- (2) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku spajanja i pripajanja u smislu zakona kojim se uređuju trgovačka društva te u postupku podjela trgovačkog društva u više trgovačkih društava.
- (3) Ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina, sukladno stavcima 1. i 2. ovoga članka, utvrđuje se pripadajući porez na promet nekretnina.

## **ODJELJAK 3.**

### **Porezno oslobođenje pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade**

#### **Članak 15.**

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

1. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem
2. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom
3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.



## **POGLAVLJE V.**

### **NASTANAK POREZNE OBVEZE**

#### **Članak 16.**

- (1) Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili 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.
- (3) Ako se odlukom suda utvrđuje pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.
- (4) Ako se vlasništvo na nekretnini stječe temeljem zakona, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti odluke suda o odobrenju upisa.
- (5) 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 17.**

- (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.

## **POGLAVLJE VI.**

### **PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA**

#### **Članak 18.**

- (1) Javni bilježnik po ovjeri potpisa na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine ili po sastavljanju javnobilježničkog akta, a najkasnije u roku od 30 dana, 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 nekretnina nalazi, elektroničkim putem.
- (2) Sudovi i druga javnopravna tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka kojima se stječe ili 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 19.**

- (1) Dostavom isprava i odluka iz članka 18. ovoga Zakona smatra se da je izvršena prijava prometa nekretnina.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo, porezni obveznik je obvezan prijaviti promet nekretnina ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina, dostavom Prijave prometa nekretnina i isprave o stjecanju nekretnine u roku od 30 dana od dana njezina nastanka.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo, isporučitelj koji na isporuku nekretnine obračunava porez na dodanu vrijednost kao i kod prijenosa porezne obveze, obvezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine dostavom Prijave prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja.
- (4) Oblik i sadržaj Prijave prometa nekretnina iz stavaka 2. i 3. ovoga članka te način podnošenja Prijave prometa nekretnina pravilnikom propisuje ministar financija.

## **POGLAVLJE VII.**

### **EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA**

#### **Članak 20.**

- (1) Podaci iskazani u ispravi o stjecanju nekretnina iz članka 18. i članka 19. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona evidentiraju se u Evidenciju prometa nekretnina u roku od 30 dana od dana zaprimanja.
- (2) Vlasnik podataka iz Evidencije prometa nekretnina je Ministarstvo financija, Porezna uprava.
- (3) Uspostavu i održavanje Evidencije prometa nekretnina, kao i način korištenja podataka regulirat će pravilnikom ministar financija.

#### **Članak 21.**

- (1) Podaci iz Evidencije prometa nekretnina iz članka 20. stavka 1. ovoga Zakona izdaju se na zahtjev tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih institucija, ako takva obveza proizlazi iz posebnog propisa.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se ustupiti podaci iz članka 20. stavka 1. ovoga Zakona za potrebe rada iz njihova djelokruga, i isto ne predstavlja povredu porezne tajne.

**DIO TREĆI****POGLAVLJE I.****POSTUPOVNE ODREDBE****Članak 22.**

Ako su u ispravi o stjecanju nekretnina iz članka 18. i članka 19. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona navedene sve činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze, službena osoba neposrednim rješavanjem i bez njihove provjere privremeno utvrđuje poreznu obvezu.

**Članak 23.**

(1) Ako iz isprave o stjecanju nisu razvidne činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze, niti je te činjenice moguće utvrditi iz službenih evidencija poreznog tijela, porezni obveznik je dužan na poziv službene osobe dostaviti podatke potrebne za utvrđivanje porezne obveze ali i druge podatke koje zatraži službena osoba.

(2) Podatke o nekretnini koja je predmet porezne obveze, na poziv službene osobe obvezna su dostaviti upravna tijela jedinica lokalne samouprave nadležna za utvrđenje poreza na nekretnine.

**Članak 24.**

(1) Kada službena osoba naknadnom provjerom utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene privremenim poreznim rješenjem iz članka 22. ovoga Zakona, donijet će porezno rješenje kojim će utvrditi razliku naknadno utvrđene porezne obveze.

(2) Kada službena osoba utvrdi sve činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze temeljem članka 23. ovoga Zakona, donosi porezno rješenje.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka u pogledu pravnih lijekova i izvršenja smatra se samostalnim rješenjem.

(4) Žalba na rješenja iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne odgađa njihovo izvršenje, a može se izjaviti Ministarstvu financija.

**Članak 25.**

(1) Po zaprimljenim ispravama o stjecanju nekretnina iz članka 18. i članka 19. stavka 2. ovoga Zakona, na koje se ne plaća porez na promet nekretnina temeljem članka 13., 14. i 15. ovoga Zakona kao i temeljem posebnih propisa kojima se porezni obveznik oslobađa plaćanja poreza, porezno tijelo ne donosi rješenje.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, porezno tijelo donosi rješenje ako se porezni obveznik oslobađa plaćanja poreza pod uvjetima propisanim posebnim propisom, ako se u slučaju neispunjenja tih uvjeta porez naknadno naplaćuje.

(3) Isprave o stjecanju nekretnina iz stavka 1. ovoga članka i isprave o stjecanju nekretnina iz članka 19. stavka 3. ovoga Zakona evidentiraju se uz primjenu članka 20. stavka 1. ovoga Zakona.

## **POGLAVLJE II.**

### **NAPLATA POREZA**

#### **Članak 26.**

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

#### **Članak 27.**

Prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja toga poreza.

## **POGLAVLJE III.**

### **POVRAT POREZA**

#### **Članak 28.**

(1) Osoba koja plati porez na promet nekretnina, kamate ili troškove prisilne naplate koje nije bila obvezna platiti ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.

(2) Plaćeni, odnosno više plaćeni iznos iz stavka 1. ovoga članka bit će vraćeni osobi od koje su naplaćeni, na njen zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva.

#### **Članak 29.**

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

(2) Prijedlog za obnovu postupka iz razloga navedenih u stavku 1. ovoga članka može se podnijeti u rokovima propisanim zakonom koji uređuje upravni postupak.

**DIO ČETVRTI****PREKRŠAJNE ODREDBE****Članak 30.**

- (1) Novčanom kaznom od 4.000,00 do 200.000,00 kuna kaznit će se pravna osoba ako ne podnese Prijavu prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave u propisanom roku (članak 19. stavci 2. i 3. ovoga Zakona).
- (2) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba.
- (3) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka.

**Članak 31.**

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom javnopravnom tijelu ako na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave ne dostavi ispravu s ovjerenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, 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 (članak 18. ovoga Zakona).

**Članak 32.**

- (1) Novčanom kaznom od 10.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se pravna osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine (članak 10. stavak 2. ovoga Zakona).
- (2) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba.
- (3) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka.

**DIO PETI****PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 33.**

Porez na promet nekretnina, kojeg je građanin bio oslobođen temeljem članaka 11.a ili 11.b Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14), plaća se naknadno u slučajevima iz članka 11.a stavka 6. i članka 11.b stavka 3. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14), uz primjenu članka 11.a stavka 7. te članka 18.a Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14).

#### **Članak 34.**

Upravna tijela jedinica lokalne samouprave koja će biti nadležna utvrđivati porez na nekretnine prema posebnom propisu i koja su dužna u tu svrhu ustrojiti Evidenciju o nekretninama, do ustroja te Evidencije, a na poziv nadležne ispostave Porezne uprave sukladno članku 23. stavku 2. ovoga Zakona, obvezni su dostaviti podatke o nekretnini kojima raspolažu u trenutku zaprimljenog poziva a temeljem evidencije koja se vodi u svrhu utvrđivanja i naplate komunalne naknade.

#### **Članak 35.**

(1) Na sve sklopljene ugovore i druge isprave o stjecanju nekretnina, odnosno na sve odluke koje su postale pravomoćne, do 31. prosinca 2016. godine, primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14), neovisno o statusu porezne prijave.

(2) Obveznici poreza na promet nekretnina koji su do dana stupanja na snagu ovoga Zakona sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, zahtjev za oslobođenjem od plaćanja poreza na promet nekretnina obvezni su prijaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### **Članak 36.**

(1) Ministar financija donijeti će pravilnik iz članka 19. stavka 4. i članka 20. stavka 3. ovoga Zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Do stupanja na snagu pravilnika iz stavka 1. ovoga članka ostaje na snazi Pravilnik o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina (Narodne novine, broj 157/14) u dijelu koji nije suprotan odredbama ovoga Zakona.

#### **Članak 37.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14).

#### **Članak 38.**

Ministarstvo financija će u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona provesti naknadnu procjenu učinaka ovoga Zakona.

#### **Članak 39.**

Ovaj Zakon objavit će se u Narodnim novinama, a stupa na snagu 1. siječnja 2017. godine.

## OBRAZLOŽENJE

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Vlada Republike Hrvatske usvojila je u travnju 2016. godine na svojoj 17. sjednici Nacionalni program reformi 2016. Prema Nacionalnom programu reformi, dva glavna cilja strukturnih politika u 2016. i 2017. se odnose na povećanje održivosti duga opće države i promicanje rasta i zapošljavanja u hrvatskom gospodarstvu. Radi ispunjavanja navedenih ciljeva od strane ministra financija osnovana je ekspertna radna skupina u cilju sveobuhvatne analize poreznog sustava.

Tijekom analize poreznog sustava utvrđeno je da su bitne karakteristike trenutnog poreznog sustava visoko porezno opterećenje u odnosu na zemlje u okruženju s jedne strane i prevelik broj poreznih olakšica, oslobođenja i izuzeća s druge strane, s upitnim efektom što potvrđuju i izvješća Europske komisije i Međunarodnog monetarnog fonda. Osim navedenoga, utvrđena je i porezna nestabilnost i nesigurnost što potvrđuje i činjenica da je u razdoblju od 2012. do 2015. godine bilo čak 44 izmjene i dopune poreznih propisa, što je rezultiralo nejasnim i nedosljednim zakonskim odredbama i nedovoljnim poznavanjem prava i obveza iz porezno-pravnog odnosa od strane poreznih obveznika. Porezna nestabilnost koja proizvodi poreznu nesigurnost jedna je od glavnih zapreka razvoju poduzetništva, kao i jedan od razloga za izostanak i odbijanje domaćih i stranih investicija. Također utvrđeno je da je zbog čestih izmjena poreznih propisa na nižim razinama poreznih vlasti dolazilo do nedorečenog i neujednačenog postupanja.

Temeljem tako utvrđenog trenutnog stanja utvrđeni su ciljevi reforme poreznog sustava i to: smanjenje ukupnog poreznog opterećenja, poticanje konkurentnosti gospodarstva, izgradnja socijalno pravednijeg poreznog sustava, stabilan, održiv i jednostavan porezni sustav, pojednostavljenje i pojeftinjenje porezne administracije kao i pružanje veće pravne sigurnosti poreznim obveznicima.

Radi ispunjavanja navedenih ciljeva, nakon provedene analize, u sustavu poreza na promet nekretnina uočeno je da administrativna opterećenja koja proizlaze iz Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14) su značajna za državu u odnosu na prihod koji se ostvari ubiranjem ovog poreza.

Također valja naglasiti da se izradi novog zakona o porezu na promet nekretnina pristupilo budući je Jedinostvenim metodološko – nomotehničkim pravilima za izradu akata koje donosi Hrvatski Sabor (Narodne novine, broj 74/15) uređeno da ako se više od polovine članaka osnovnog propisa mijenja, odnosno dopunjava kao i kada se propis mijenjao odnosno dopunjavao više puta, potrebno je pristupiti donošenju novog propisa.

### II. PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM ZAKONOM

Novi zakon o porezu na promet nekretnina, koji zadržava isti naziv kao i trenutno važeći Zakon o porezu na promet nekretnina, u bitnome ne mijenja svoju suštinu a to je da se oporezuje svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj bez obzira stječe li se vlasništvo nekretnine uz naplatu ili bez naplate i bez obzira na to kako su stranke nazvale

ugovor ili drugi pravni posao, već je njegov cilj, u skladu s ciljevima porezne reforme, pojednostaviti proceduru prijave prometa nekretnina a donošenje rješenja svesti na slučajeve kada se utvrđuje porez. Time će se stjecatelj nekretnina rasteretiti dosadašnjih obveza, a administracija će se preusmjeriti na poslove značajnijeg financijskog učinka.

U svrhu rasterećenja poreznih obveznika nepotrebnih administrativnih opterećenja predlaže se da se promet nekretnina smatra prijavljenim dostavom isprava od javnih bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama, a koji i danas te isprave dostavljaju Poreznoj upravi. Iznimno od navedenog, ako isprava o raspolaganju nekretninama nije izdana na navedeni način, stjecatelj nekretnine bi i dalje bio u obvezi prijaviti promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Valja naglasiti da time Porezna uprava ne bi ostala bez podataka koje je inače prikupljala kroz Prijave prometa nekretnina, budući je propisana obveza da u svim slučajevima u kojima porezno tijelo ne raspolaže svim činjenicama koje su joj bitne, može pozvati poreznog obveznika da iste dostavi, kao što je propisana i obveza nadležnog tijela koje će utvrđivati porez na nekretnine da dostavi sve podatke o nekretnini. Time će se zadržati ista razina podataka koje je do sada Porezna uprava prikupljala kroz prijave poreznih obveznika. Stoga se najznačajnija novina ovog novog zakonskog prijedloga odnosi na potpuno rasterećenje građana od obveze prijave nastanka porezne obveze, provedbom postupaka po službenoj dužnosti.

Kako bi se izbjeglo daljnje nejednako postupanje u odnosu na osobe koje rješavaju vlastito stambeno pitanje kupnjom nekretnine na koju se plaća porez na dodanu vrijednost, i koje tog poreza ne mogu biti oslobođene, predlaže se ukidanje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja što se kompenzira manjom stopom poreza na promet nekretnina za sve obveznike plaćanja ovoga poreza s 5% na 4%. Snižavanjem stope učinjena je kompenzacija svima koji stječu nekretninu, a osobama koje će stjecati svoju prvu nekretninu dodatna kompenzacijska mjera će se provesti kroz politiku stambenog zbrinjavanja koju provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja kroz subvencioniranje dijela rate kredita. Ovom mjerom olakša se stambeno kreditiranje i to svim osobama koje stječu svoju prvu nekretninu, a ne samo onima koji kupuju stariju nekretninu. Mjera dodatno potiče demografski oporavak na način da se svim mladim obiteljima, koje u međuvremenu dobiju i dijete, ista produžuje. Na ovaj način građanima se duže vremenski razdoblje olakšava stambeno zbrinjavanje kroz umanjenje rate kredita što je bitno povoljnije od jednokratnog oslobođenja od plaćanja poreza. Bitno je znati da činjenica plaćanja odnosno ne plaćanja poreza na promet nekretnina nije bitno utjecala na činjenicu da se stekne ta prva nekretnina, što posebno pokazuju brojke korištenja ovog oslobođenja, a koje su od 2007. godine u konstantnom padu. U 2007. godini korišteno je gotovo 22 tisuće oslobođenja, dok je u 2015. broj pao na oko 8 tisuća oslobođenja. Iz navedenog je razvidno da je korištenje ovog oslobođenja u značajnom padu budući se mlade obitelji odlučuju za kupnju nekretnine na koju se plaća porez na dodanu vrijednost za koju kupnju, kako je već rečeno, ne mogu biti oslobođeni plaćanja toga poreza. Vidljivo je dakle da na činjenicu kupnje nekretnine ne utječe najviše činjenica hoće li građanin biti oslobođen plaćanja poreza ili neće. Stoga, budući je uočeno da je ugrožena Ustavom zajamčena jednakost svih pred zakonom jer svi građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje nemaju jednak porezni tretman u primjeni poreza na promet, isto je potrebno uskladiti ovim zakonom.

Vežano uz promjenu porezne stope i razine prihoda ističe se kako se promjenom iste razine prihoda jedinica lokalne samouprave neće smanjiti budući, kao što je već rečeno, isto će se nadomjestiti prihodom od poreznih obveznika koji su inače bili oslobođeni plaćanja poreza radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja. Također valja istaknuti da se predlaže i izmjena raspodjele prihoda od poreza na promet nekretnina na način da će se cijeli iznos



naplaćenog poreza smatrati prihodom općina i gradova. Dodatno se također predlaže uređenje pitanja oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina pri unosu nekretnina u trgovačka društva s ciljem poticanja gospodarskog napretka. Kada porezni obveznici rješavaju svoje imovinsko-pravne odnose razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva također se u potpunosti predlaže oslobođenje plaćanja poreza neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva. Poreza na promet nekretnina se predlaže osloboditi i istu skupinu poreznih obveznika koji sklope ugovor o dosmrtnom uzdržavanju, a koja je oslobođena plaćanja poreza pri sklapanju ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Nadalje, Poreznoj upravi se godišnje prijavi oko 250 tisuća isprava kojima dolazi do prometa nekretnina od kojeg broja je gotovo polovina oslobođena plaćanja tog poreza. Radi postizanja racionalizacije postupka, predlaže se te promete nekretnina samo evidentirati u evidencijama Porezne uprave bez vođenja upravnog postupka i donošenja poreznog akta, budući se tek prosječno 70-ak tisuća prometa odnosi na kupoprodaju uz napomenu da je prethodnih godina taj broj bio i manji.

Predlaže se da žalba ne odgađa izvršenje rješenja čime se želi pridonijeti ostvarivanju načela učinkovitosti i ekonomičnosti u poreznim postupcima koji bi se trebali odvijati što je moguće jednostavnije, bez odgode i uz što manje troškova, ali tako da se utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje u tim postupcima.

Dakle, cilj novog zakona o porezu na promet nekretnina je postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina učiniti bržim i učinkovitijim imajući na umu da je jedna od temeljnih zadaća Porezne uprave pravovremeno utvrđivanje i naplata porezne obveze.

### **III. OBJAŠNENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

#### **Uz članke 1. do 4.**

Ovim člancima uređene su uvodne odredbe poput predmeta Zakona, pripadnosti prihoda, izjednačavanje domaćih i stranih osoba u plaćanju poreza kao i definicija pojmova koji se pojavljuju u Zakonu, a koriste se za potrebe ovoga Zakona.

#### **Uz članke 5. do 8.**

Ovim člancima sadržajno se ništa ne mijenja, već se prenose iz ranije važećeg istoimenog Zakona, uvažavajući u njihovoj strukturi Jedinствena metodološko – nomotehnička pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor. Ovim odredbama uređuje se predmet oporezivanja i porezni obveznik. Predmet oporezivanja je svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj bez obzira stječe li se vlasništvo nekretnine uz naplatu ili bez naplate i bez obzira na to kako su stranke nazvale ugovor ili drugi pravni posao, ako se na isto ne plaća porez na dodanu vrijednost, a porezni obveznik je svaka osoba koja stekne nekretninu.

#### **Uz članke 9. do 11.**

Ovim člankom način utvrđivanja porezne osnovice „vraća“ se na način utvrđivanja iste do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 43/14), budući nije ispunjena svrha radi koje je isto tada propisano a to je da Porezna uprava ne utvrđuje poreznu osnovicu kada nekretninu otuđuje obveznik poreza na dobit koji je u svojim financijskim izvještajima vrijednost nekretnine iskazivao uz primjenu revalorizacijske vrijednosti. Ostale odredbe se sadržajno prenose iz ranije važećeg

Zakona o porezu na promet nekretnina. Kao bitno se ističe da pročelnik Porezne uprave vještaka izabire iz redova imenovanih vještaka poštujući pravila iz Zakona o javnoj nabavi.

**Uz članak 12.**

Ovim člankom smanjuje se visina stope poreza na promet nekretnina. Naime, kako se ukida oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za rješavanje vlastitog stambenog pitanja, isto se u pogledu prihoda može kompenzirati smanjenom stopom poreza za sve porezne obveznike, a da se time ne smanjuje prihod jedinica lokalne samouprave.

**Uz članke 13. do 15.**

Ovim člancima uređena su oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina a cilj njihovih izmjena je pojednostaviti priznavanje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina. Odredbe ovih članaka se u većem omjeru prenose sadržajno iz ranije važećeg Zakona a izmjene su slijedeće.

Poreznim obveznikom oslobođenim od plaćanja poreza ne smatraju se više humanitarne udruge već sve neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći. Time se ne ostavlja diskrecijska ocjena službeniku da ocjenjuje tko se bavi humanitarnim radom, već se oslobođenje priznaje samo onima registriranim za pružanje humanitarne pomoći sukladno Zakonu o pružanju humanitarne pomoći. Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju priznaje se istoj skupini poreznih obveznika i temeljem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju. Također se pojednostavljuje postupak utvrđivanja prava na oslobođenje kod razvrgnuća suvlasništva i diobe zajedničkog vlasništva na način da se oslobađa svaki promet koji je predmet tih ugovora.

Proširuje se porezno oslobođenje na sve unose nekretnina u kapital trgovačkih društava s ciljem poticanja gospodarskog napretka kao i svaka statusna promjena sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Naime, do sada se moglo osloboditi plaćanja poreza na promet nekretnina samo unos nekretnine u osnivački ulog ili radi povećanja temeljnog kapitala, a sada se oslobađa svaki unos nekretnine vlasnika ili člana društva, neovisno kamo će se evidentirati ta nekretnina – u temeljni kapital ili u rezerve.

Radi preciznosti, uređuje se koje osobe su oslobođene plaćanja poreza na način da, po načelu transmisije poreza nisu oslobođene osobe koje nasljeđuju umjesto osoba uz primjenu tog načela.

Ovdje je bitno naglasiti da se novim Općim poreznim zakonom u poreznim postupcima izjednačuju prava bračnih i izvanbračnih drugova kao i istospolnim zajednicama, te će se isto primjenjivati na sve porezne postupke pozivanjem na navedeni Zakon.

**Uz članke 16. i 17.**

Ovim člancima sadržajno se ništa ne mijenja, već se prenose iz ranije važećeg istoimenog Zakona, a njima se uređuje nastanak porezne obveze.

**Uz članke 18. i 19.**

Ovim člancima uređuje se prijava prometa nekretnina, koji način se mijenja u odnosu na ranije važeći Zakon o porezu na promet nekretnina. Uređuje se, dakle, obveza javnim bilježnicima da isprave, koje su do sada dostavljali poštanskim putem ili osobno, obvezno dostavljaju elektroničkim putem te se u skladu s time usklađuje i vrijeme u kojem su u obvezi iste dostaviti nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Naime, javni bilježnici od travnja 2016., temeljem potpisanog Sporazuma o suradnji s Hrvatskom javnobilježničkom komorom, dostavljaju te isprave elektroničkim putem. Za sudove i ostala javnopravna tijela obveza se ne mijenja osim što njihovo dostavljanje kao i dostavljanje isprava od javnih bilježnika više se ne smatra nadzornom funkcijom već preuzimaju funkciju prijave prometa nekretnina Poreznoj upravi. Dakle, kada isprave o stjecanju ovjeri javni bilježnik odnosno izda ih sud ili drugo

javnopravno tijelo i dostavi ih nadležnoj ispostavi Porezne uprave, isto se smatra da je promet nekretnina prijavljen. Međutim ako iste ne ovjeri javni bilježnik niti ih izda sud ili javnopravno tijelo, za poreznog obveznika se ne mijenja ništa te je u obvezi i dalje nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostaviti prijavu prometa nekretnina i ispravu. Ista obveza postoji i za isporučitelje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost kao i kod prijenosa porezne obveze. Međutim ista obveza poreznog obveznika i isporučitelja se smatra izuzetkom budući postoji obveza prema posebnim propisima da svaka isprava kojom se raspolaže nekretninama, mora biti ovjerena sukladno posebnim propisima. Stoga se pretpostavlja da će se iznimno sastaviti isprava koja neće proći ovjeru javnog bilježnika pa se kroz ove zakonske izmjene porezni obveznici i isporučitelji nekretnina rasterećuju nepotrebnih administrativnih opterećenja.

#### **Uz članke 20. i 21.**

Ovi članci se prenose iz ranije važećeg Zakona o porezu na promet nekretnina, koji uređuju Evidenciju prometa nekretnina te se dopunjuju u dijelu u kojem je praksa pokazala da je isto potrebno zakonski podržati. Evidencija prometa nekretnina je evidencija čija svrha nije samo utvrđivanje prometa nekretnina, već podatke iz iste koriste mnoge institucije u Republici Hrvatskoj stoga je zakonski bilo potrebno propisati njeno ažurno vođenje uvođenjem roka u kojem je potrebno unijeti promete nekretnina prijavljene Poreznoj upravi. Nadalje, osim tijelima državne uprave i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudovima i raznim drugim institucijama posebni propisi omogućavaju traženje podataka iz Evidencije promet nekretnina, čime je valjalo uskladiti odredbu članka 21. ovog Zakona.

#### **Uz članke 22. do 25.**

Ovim člancima propisuju se postupovne odredbe koje uređuju donošenje rješenja. Do stupanja na snagu ovoga Zakona, u primjeni su bile odredbe Općeg poreznog zakona, međutim, radi pojednostavljenja postupka, isto je ukazalo na potrebu da se postupak utvrđenja poreza na promet nekretnina propiše kao dio ovog materijalnog propisa.

Kada porezno tijelo zaprimi ispravu o stjecanju nekretnina, u kojoj je navedena cijena, bez da istu provjerava, donosi privremeno porezno rješenje. Ako u naknadnom postupku utvrdi da je cijena u ispravi niža od cijene koja se može postići na tržištu te da je iz navedenog razloga potrebno pristupiti promjeni porezne osnovice, donosi se novo rješenje na razliku utvrđene porezne osnovice, koje paralelno egzistira uz privremeno porezno rješenje.

Ako pak službena osoba temeljem podataka iz isprave ne može utvrditi sve potrebne podatke niti s istima raspolaže u službenim evidencijama, propisuje se obveza poreznog obveznika da iste dostavi, kao što je propisana i obveza nadležnog tijela koje će utvrđivati porez na nekretnine da dostavi sve podatke o nekretnini. Time se zadržava ista razina podataka koje je do sada Porezna uprava prikupljala kroz prijave poreznih obveznika. Po prikupljenim bitnim podacima, porezno tijelo donosi porezno rješenje. Bitno je naglasiti da neovisno donosi li se privremeno porezno rješenje ili porezno rješenje žalba ne odgađa njegovo izvršenje. Cilj pravnog učinka da žalba izjavljena na rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina ne odgađa izvršenje rješenja trebao bi pridonijeti ostvarivanju načela učinkovitosti i ekonomičnosti u poreznim postupcima koji bi se trebali odvijati što je moguće jednostavnije, bez odgode i uz što manje troškova, ali tako da se utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje u tim postupcima.

Nasuprot navedenom, ako se temeljem isprave ne utvrđuje porezna obveza, isprava se evidentira u Evidenciji prometa nekretnina kroz neupravnu klasu te se time administrativno rasterećuje porezno tijelo postupaka kojima se ne utvrđuje porezna obveza. Porezna uprava

iznimno donosi rješenje i kada se porezni obveznik oslobađa plaćanja poreza po posebnim propisima, ako se temeljem tog propisa porezni obveznik plaćanja poreza oslobađa uvjetno, uz obveznu naknadnu naplatu tog poreza ako uvjet ne bude zadovoljen kao primjerice temeljem Zakona o područjima posebne državne skrbi.

**Uz članke 26. i 27.**

Ovi članci uređuju naplatu poreza te se sadržajno nepromijenjeni prenose iz ranije važećeg istoimenog Zakona.

**Uz članke 28. i 29.**

Poreznom obvezniku se ne može vratiti naplaćena novčana kazna budući je isto u suprotnosti s odredbama Prekršajnog zakona, stoga je s istim valjalo uskladiti članak 28. dok se člankom 29. produžuje rok za obnovu postupka kada stranke sporazumno raskinu ugovor, s jedne na tri godine, sukladno rokovima propisanim Zakonom o općem upravnom postupku.

**Uz članke 30. do 32.**

Ovim člancima se prekršajne odredbe usklađuju s novim obvezama poreznih obveznika, dok se u ostalom dijelu sadržajno nepromijenjene prenose iz istoimenog Zakona.

**Uz članke 33. do 39.**

Ovim člancima se uređuju prijelazne i završne odredbe na način da se obvezuju porezna tijela da provode postupke naknadne naplate poreza na promet nekretnina temeljem utvrđenog oslobođenja od plaćanja poreza radi stambenog zbrinjavanja, utvrđuje se postupanje s predmetima koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona, donošenje provedbenog propisa temeljem ovoga Zakona, stavljanje izvan snage Zakona o porezu na promet nekretnina koji važi do stupanja na snagu novog zakona, ako nije propisano drugačije, kao i datum stupanja na snagu ovoga Zakona. Zaključkom Vlade Republike Hrvatske ovaj Zakon je izuzet od procjene učinaka propisa, međutim sukladno istom Zaključku Vlade Republike Hrvatske, Ministarstvo financija se obvezuje provesti procjenu učinaka propisa u roku od dvije godine. Budući se ovim zakonom uređuje preraspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina, a ne više Zakonom o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stavljanje izvan snage odredbe kojom je to bilo uređeno u Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave uređuje se Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji je također u zakonodavnoj proceduri.

#### **IV. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provedbu ovoga zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Smanjuje se porezna stopa s 5% na 4% te time dolazi do smanjenja prihoda od poreza na promet nekretnina. S druge strane ukida se oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina s osnova stambenog zbrinjavanja te porezni obveznici koji su bili oslobođeni plaćanja poreza s te osnove sada će biti u obvezi platiti taj porez ali u visini od 4% što će dovesti do povećanja prihoda. Porezni rashod na ime oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina s osnova kupnje prve nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje, godišnje prosječno iznosi, uzimajući u obzir stopu od 4%, oko 115 mil kuna, stoga se već u prvoj godini može očekivati toliki dodatni prihod. Na ime ukidanja ovog poreznog

rashoda stopa je smanjenja s 5% na 4% što iznosi oko 126 mil kuna godišnje, što se može očekivati kao gubitak s navedene osnove.

Ovdje je bitno znati da je simulacija prihoda izrađena prema prijavljenom prometu nekretnina, a ne prema naplaćenom prometu nekretnina, budući u naplaćeno ulazi sve ono što je naplaćeno tijekom godine, neovisno iz koje godine proizlazi prijava prometa nekretnina.

S druge strane jedinice lokalne samouprave mogu od 1. siječnja 2017. godine očekivati povećanje svog prihoda u lokalnim proračunima s osnova poreza na promet nekretnina za 20% budući dolazi do preraspodjele prihoda od poreza na promet nekretnina na način da isti postaje u cijelosti prihod jedinica lokalne samouprave. Prema važećim odredbama Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave udio prihoda općinama i gradovima je od 1. siječnja 2015. godine 80% dok u državni proračun odlazi 20% prihoda. Iz navedenog proizlazi da će državni proračun Republike Hrvatske već u prvoj godini izgubiti taj prihod koji je u 2015. godini iznosio 172 mil kuna. Napominje se da je u 2015. godini došlo do nove preraspodjele prihoda te da u taj prihod ulazi sve ono što je naplaćeno u 2015. godini, neovisno iz koje godine proizlazi porezna obveza.

## **V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA TE RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

U odnosu na tekst Prijedloga zakona, koji je prošao prvo čitanje u Hrvatskome saboru, u tekstu Konačnog prijedloga zakona nastale su izvjesne razlike kao posljedica uvažavanja stajališta iznesenih tijekom prvog čitanja Prijedloga zakona i promišljanja predlagatelja u cilju poboljšanja odredbi Konačnog prijedloga zakona.

Razlike su nastale radi dorade izričaja u pravnom i nomotehničkom smislu i to:

- u članku 4. stavku 1. točki 7. kao i članku 18. stavku 2., osim promjene vlasništva dodano je i stjecanje vlasništva, kako bi se obuhvatila i stjecanja vlasništva temeljem zakona
- u članku 9. stavku 2. pozivanje na Poreznu upravu usklađeno je s izričajem iz Zakona o Poreznoj upravi,
- u članku 14. stavicima 2. i 3. nomotehnički se usklađuje pozivanje na Zakon o trgovačkim društvima te se smisao odredbe stavka 3. usklađuje s ciljevima novog zakona
- u članku 24. stavku 4. radi pravne sigurnosti se navodi kome porezni obveznik može izjaviti žalbu
- u članku 25. dopunjen je stavak 1., dodan je stavak 2, a stavak 2. je postao stavak 3. budući je u istom članku dodatno propisano da se ne donosi rješenje ako se porezni obveznik i temeljem posebnog propisa oslobađa plaćanja poreza, kako bi se postigla racionalizacija postupka. Iznimno rješenje se donosi ako se porezni obveznik uvjetno oslobađa plaćanja poreza.

Prihvaćena je primjedba Odbora za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora da radi pravne sigurnosti nije dopušteno jednim zakonom mijenjati ili ukidati pojedine odredbe drugog zakona, već je potrebno donijeti izmjene i eventualne dopune tog drugoga zakona. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji je također u zakonodavnoj proceduri, ukinut će se odredba tog Zakona kojim se uređuje raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina, što se sada uređuje ovim zakonom te se stoga briše članak 38.

Temeljem primjedbe Odbora za zakonodavstvo da je nepotrebno zakonom obvezati Ministarstvo financija da u roku od dvije godine od stupanja na snagu ovoga Prijedloga zakona provede naknadu procjenu učinaka propisa i o tome obavijesti Vladu Republike Hrvatske, ako je to već učinjeno Zaključkom Vlade Republike Hrvatske, preispitana je potreba navođenja odredbe članka 39. te se primjedba prihvaća u dijelu da se iz članka 39. Zakona briše obveza Ministarstva financija da o obavljenoj procjeni učinaka propisa obavijesti Vladu Republike Hrvatske, budući da ta obveza proizlazi iz točke 7. Zaključka Vlade Republike Hrvatske donesenog na sjednici održanoj 3. studenoga 2016. godine. Članak 39. u Prijedlogu zakona postao je članak 38. u Konačnom prijedlogu zakona sukladno prihvaćenoj prethodnoj primjedbi Odbora za zakonodavstvo.

## **VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO TE RAZLOZI NEPRIHVAĆANJA**

Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog zakona iznesene na raspravi u Hrvatskome saboru i njegovim radnim tijelima tijekom prvoga čitanja ugrađene su u tekst Konačnog prijedloga, s tim da neke primjedbe nisu mogle biti usvojene uz obrazloženje kako slijedi:

- temeljem primjedbe Odbora za zakonodavstvo da je nepotrebno zakonom obvezati Ministarstvo financija da u roku od dvije godine od stupanja na snagu ovoga Prijedloga zakona provede naknadu procjenu učinaka propisa i o tome obavijesti Vladu Republike Hrvatske, ako je to već učinjeno Zaključkom Vlade Republike Hrvatske, preispitana je opstojnost odredbe članka 39. Zakona te se ista ne prihvaća u dijelu da se zakonom obvezuje Ministarstvo financija da u roku od dvije godine od stupanja na snagu ovoga Zakona provede naknadnu procjenu učinaka propisa budući takva obveza proizlazi iz točke 6. Zaključka Vlade Republike Hrvatske donesenog na sjednici održanoj 3. studenoga 2016. godine. Članak 39. u Prijedlogu zakona postao je članak 38. u Konačnom prijedlogu zakona;

- nije prihvaćena primjedba saborskog zastupnika Kažimira Varde u ime Kluba zastupnika Stranke rada i solidarnosti, Reformista i Nezavisnih zastupnika, saborskog zastupnika Saše Đujića, saborske zastupnice Anke Mrak - Taritaš, saborskog zastupnika Tomislava Žagara, saborske zastupnice Sabine Glasovac, saborskog zastupnika Hrvoja Zekanovića da je potrebno zadržati oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kod kupnje nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje budući se time potiče demografski oporavak i sprečava iseljavanje mladih iz države. Naime, ovo oslobođenje propisano je od 2003. godine, te od 2007. godine se bilježi značajni pad korištenja ovoga oslobođenja kako je to navedeno u točki II. PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM ZAKONOM, dakle već punih 9 godina. Stoga se smatra da mogućnost korištenja ovog oslobođenja ne utječe na činjenicu stjecanja prve nekretnine, a time i demografskog oporavka ove države već je isto potrebno urediti drugim javnim politikama;

- nije prihvaćena primjedba saborskog zastupnika Kažimira Varde u ime Kluba zastupnika Stranke rada i solidarnosti, Reformista i Nezavisnih zastupnika da je potrebno porez na promet nekretnina, kod zamjene nekretnina, naplaćivati samo na razliku vrijednosti stečene nekretnine budući se zamjena nekretnina tretira kao dvije različite kupoprodaje. Uvažavanjem tog prijedloga u nepovoljniji položaj bi se stavio porezni obveznik koji je svoju nekretninu prodao pa za taj novac kupio novu nekretninu na koju u cijelosti mora platiti porez;

- primjedba saborskog zastupnika Branimira Bunjca da se subvencioniranjem kamata opet pomažu banke, a ne građani se ne prihvaća budući će se subvencijom pokriti određeni iznos mjesečne rate kredita, a ne samo kamata. Subvencije će se dodijeljivati bankama koje će se natjecati za kvotu a veća kvota će biti odobrena bankama koje će davati bolje uvjete. To je dodatna mjera države da se olakša stambeno kreditiranje i to svim osobama koje stječu svoju prvu nekretninu, a ne samo onima koji kupuju stariju nekretninu. Mjera dodatno potiče demografski oporavak na način da se svim mladim obiteljima, koje u međuvremenu dobiju i dijete, ista produžuje. Na ovaj način građanima se duže vremensko razdoblje olakšava stambeno zbrinjavanje kroz umanjenje rate kredita što je bitno povoljnije od jednokratnog oslobođenja od plaćanja poreza;

- razmotrena je primjedba saborske zastupnice Anke Mrak - Taritaš o navođenju obveze vještačenja vrijednosti nekretnine te kako ista nije u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, primjedba nije prihvaćena budući da se temeljem te odredbe ne imenuju vještaci niti im se određuje način vještačenja, već se tom odredbom daje ovlast pročelniku Područnog ureda da može pozvati već imenovanog stručnog vještaka da sukladno važećim propisima i struci utvrdi tržišnu vrijednost, uz obveznu primjenu pravila iz Zakona o javnoj nabavi.