



OPŠTINA TIVAT

**INTERNA PRAVILA I PROCEDURE U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I
KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI**

**Tivat,
Februar 2024. god**

Na osnovu člana 7 stav 1 tačka 6 Zakona o upravljanju i unutrašnjim kontrolama u javnom sektoru ("Službeni list Crne Gore", br. 75/18) i člana 6 Pravilnika o načinu i postupku uspostavljanja i sprovođenja Finansijskog upravljanja i kontrole („Sl.list CG“ br.37/10) predsjednik Opštine Tivat donosi:

INTERNA PRAVILA I PROCEDURE U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI

U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI PRIMJENJUJU SE SLEDEĆI PROPISI:

1. Zakona o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/13, 03/23 i 28/23)
2. Zakon o poreskoj administraciji („Službeni list RCG“, br. 65/01, 80/04 i 29/05, „Službeni list CG“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21);
3. Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17);
4. Zakona o inspekcijskom nadzoru („Sl.list RCG“ 39/03,76/09,57/11,18/14, 11/15 i 52/16);
5. Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br.29/07 i "Sl.list CG" br.73/10, 32/11, 40/11, 43/15,37/17 i 17/18);
6. Zakon o zaštiti podataka o ličnosti ("Sl.list CG" br.79/08, 70/09 , 44/12 i 22/17);
7. Odluka o lokalnim administrativnim taksama („ Sl.list RCG-opštinski propisi“,br. 44/22);
8. Uredba o visini troškova prinudne naplate poreske obaveze ("Sl.list RCG" br. 24/05).

U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI IZVRŠAVAJU SE SLJEDEĆI PROCESI I RADNI ZADACI:

Planiranje poreza na promet nepokretnosti

Odnosi se na evidentiranje parametara bitnih za tačno utvrđivanje poreza na promet nepokretnosti (u daljem tekstu „porez“), a koji su propisani Zakonom o porezu na promet nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/13, 3/23 i 28/23).

Identifikacija obveznika poreza na promet nepokretnosti

Obveznik poreza je sticalac nepokretnosti. U slučaju kada se stiče pravo susvojine na nepokretnosti obveznik je svaki sticalac srazmjerno svom dijelu. U slučaju razmjene nepokretnosti obveznik je svaki učesnik u razmjeni, kod naslijeđa naslijednik, kod poklona ili drugog oblika sticanja bez naknade obveznik je poklonoprimac ili drugo lice koje je steklo nepokretnost bez naknade.

Utvrđivanje poreske osnovice

Poreska osnovica poreza na promet je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja. Ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili nije navedena u ispravi o sticanju nepokretnosti, službenik nadležan za poslove poreza procjenom (na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišne vrijednosti sličnih nepokretnosti sa istog područja i u isto vrijeme) utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti. Ako uporedni podaci nisu dostupni, procjenu tržišne vrijednosti određuje vještak sa licencom ovlašćenog procjenitelja, kojeg odredi poreski organ.

Pomoćni i privremeni objekti montažnog karaktera ne podliježu oporezivanju. Međutim, u slučajevima kada se prodaju zajedno s nepokretnošću koja je predmet oporezivanja (poput građevinskih objekata ili zemljišta), a ako u ugovoru ili drugoj relevantnoj dokumentaciji nije izričito navedena vrijednost svake od ovih nepokretnosti pojedinačno, službenik nadležan za poslove porez na promet nepokretnosti angažuje vještaka s ciljem da odredi vrijednost svake nepokretnosti posebno.

Sticanje novoizgrađenih građevinskih objekata na koje se plaća porez na dodatu vrijednost

Ukoliko je u ugovoru o kupoprodaji navedeno da je u cijenu nepokretnosti uključen porez na dodatu vrijednost (PDV) koji je obračunat u skladu sa crnogorskim Zakonom o porez na dodatu vrijednost, Službenik Odjeljanja će od sticaoca zahtijevati da dostavi fiskalizovanu fakturu u kojoj je iskazan PDV.

Utvrđivanje stope na promet nepokretnosti

Stope poreza na promet zavise od tržišne vrijednosti i iznose:

- na vrijednost nepokretnosti do 150.000,00 € primjenjuje se stopa od 3 %
- na vrijednost od 150.000,01 € do 500.000,00 € porez se obračunava na sledeći način: 4.500,00 € + 5%
- na vrijednost preko 500.000,01€ porez se obračunava na sledeći način: 22.000 € + 6 %

Poreska oslobađanja

Poreska oslobađanja su propisana članovima 12, 13 i 14 Zakona o porezu na promet nepokretnosti.

Ukoliko je razlog poreskog oslobađanja rješavanja stambenih potreba lica koje prvi put stiće stambenu zgradu ili stan za površinu koja iznosi do 20m² po članu domaćinstva, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini na teritoriji Crne Gore, potrebno je da poreski obveznik u poreskoj prijavi navede članove domaćinstva (ime i prezime, srodnost, matični broj, dokaze o srodstvu sa članovima domaćinstva: izvod iz knjige vjenčanih (bračnih supružnika), odnosno knjige rođenih (djeca), kao i druge dokaze bitne za ostvarivanje ovog prava koje od njega zahtjeva službeno lice koje vodi upravni postupak. Informaciju da li lica navedena u poreskoj prijavi imaju ili su nekada imali stambenu zgradu ili stan na teritoriji Crne Gore se pribavljaju po službenoj dužnosti na način što se Upravi za imovinu upućuje zahtjev za dostavu ove informacija. Informaciju u vezi adrese prebivališta ili stalnog nastanjenja lica navedenih u poreskoj prijavi se takođe

pribavlja po službenoj dužnosti na način što se MUP-u upućuje zahtjev za dostavljanje ovih informacija.

Ukoliko Notar u Ugovoru navede da je sticalac oslobođen od plaćanja poreza na promet nepokretnosti, u skladu sa Zakonom službenik Odjeljenja neće tražiti dokaze već će donijeti rješenje o oslobađanju pozivajući se na notarski ugovor.

Prijem i evidentiranje poreskih prijava

Poreski obveznici su dužni da, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze (odnosno od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla) Odjeljenju lokalnih prihoda podnesu poresku prijavu na obrascu PR-OPPN. Službenici Odjeljenja utvrđuje da li je ista pravilno popunjena kao i da li su dostavljeni svi akti, neophodni za pravilno utvrđivanje poreske obaveze. Ukoliko nisu, obveznik se poziva da dopuni poresku prijavu. Ako poreski obveznik ne podnese poresku prijavu u roku od 15 dana ili podnese netačnu ili nepotpunu poresku prijavu, Sekretarijat za finansije, za poreskog obveznika, podnosi poresku prijavu i utvrđuje poresku obavezu.

Donošenje (izrada) rješenja

Vrši se uz pomoć računarskog programa „Laris“. Prije štampe rješenja neophodno je unijeti tržišnu cijenu nepokretnosti, stopu poreza, tekst uvoda, dispozitiva, obrazloženja rješenja. Za izvršenje ove obaveze odgovoran je službenik za obračun poreza na promet nepokretnosti

Štampanje i uručivanje rješenja

Štampanje poreskih rješenja vrši službenik koji je donio poresko rješenje. Rješenja se dostavljaju na adresu iz poreske prijave (ako je prijava podnesena) ili iz ugovora ili drugog akta. Dostavljanje se vrši putem Pošte Crne Gore ili službenika Odjeljenja nadležnog za kurirske poslove.

Evidencija dostavnica

Vraćene dostavnice se odlažu uz rješenja i njihov su sastavni dio.

Prijem žalbi i prigovora na utvrđeni porez

Prijem i evidencija žalbi i prigovora, sastoji se u identifikaciji rješenja na koje stranka izjavljuje žalbu. Za rješavanje po žalbama su odgovorni savjetnici za pravna pitanja.

Dopunski postupak po žalbi se sprovodi kada se ocjeni da je postupak koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja bio nepotpun.

Postupanje po žalbi obveznika

Donošenje rješenja o odbijanju žalbe, vrši se u slučajevima kada žalba nije dopuštena, kada je neblagovremena ili je izjavljena od strane neovlašćenog lica. Rješenje o odbacivanju žalbe donose Savjetnici za pravna pitanja.

Donošenje novog rješenja kojim se mijenja ili zamjenjuje prethodno rješenje, donosi se u slučajevima kada se prihvataju svi navodi žalbe poreskog obveznika. Donose ga Savjetnici za pravna pitanja.

Donošenje rješenja kojim se vrši obustavljanje postupka vrši se kada se procijeni da ne postoji osnov za utvrđivanje poreza i njime se zamjenjuje prethodno rješenje. Rješenje donose Savjetnici za pravna pitanja.

Dostavljanje žalbe obveznika Glavnom administratoru vrši se kada je žalba stranke dopuštena, blagovremena i izjavljena od strane ovlašćenog lica, a najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Postupanje po rješenju Glavnog administratora

Uručivanje rješenja stranci vrši se propratnim akt kojim se dostavlja rješenje Glavnog administratora, kojeg pripremaju savjetnici za pravna pitanja.

Donošenje rješenja u ponovnom postupku takođe odlučuje rješenjem. Rješenje pripremaju Savjetnici za pravna pitanja.

Naplata poreza na promet nepokretnosti

Plaćanje poreske obaveze iz Crne Gore vrši se uplatom na odgovarajući žiro račun odlaskom u banku, Poštu Crne Gore, putem elektronskog bankarstva ili iz inostranstva na devizni račun.

Prijem izvoda sa žiro računa vrši se putem elektronske pošte gdje Odjeljenje dobija elektronsku verziju izvoda sa žiro računa.

Rasknjižavanje uplata vrši se elektronski.

Praćenje naplate (izrada izvještaja) obuhvata izradu različitih izvještaja o poreskim obavezama

Povraćaj više uplaćenog poreza vrši se u situacijama kada poreski obveznik izvrši uplatu veću od iznosa poreske obaveze. Na osnovu svih raspoloživih dokaza Službenik Odjeljenja nadležan za knjiženje izvoda priprema rješenje kojim se nalaže Trezoru Opštine Tivat i Državnom Trezoru da izvrši povrat više plaćenog poreza na žiro račun obveznika, a sve srazmjerno iznosu koji su primili. Rješenje potpisuje Sekretar Sekretarijata.

Vođenje postupka prinudne naplate vrši se u slučajevima kada poreski obveznik obavezu plaćanja poreza na promet nepokretnosti (u daljem tekstu: poreska obaveza) nije izmirio u trenutku kada je poresko rješenje postalo izvršno. Cijeli postupak prinudne naplate, priprema se, sprovodi i kontroliše u Odjeljenju koje prati naplatu poreskih obaveza. Za blagovremenost, efikasnost i zakonitost postupanja odgovoran je Rukovodilac odjeljenja.

Izrada izvještaja o dospjelim, a nenaplaćenim poreskim obavezama po poreskim rješenjima je prva radnja koja se preduzima u cilju naplate. Službenik Odjeljenja koji prati naplatu, priprema izvještaj o dospjelim, a neizvršenim poreskim obavezama.

Obračun kamate zbog neblagovremenog plaćanja poreza vrši se po stopi od 0,3% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti obaveze. **Troškove prinudne naplate** snosi obveznik (član 56 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji), a odnose se na dostavljanje Rješenja poreskom obvezniku (5,00€) i na dostavljanje Rješenja na izvršenje Centralnoj banci Crne Gore (5,00€), kako je propisano član 2 stav 1 alineje 1 i 2 Uredbe o visini troškova prinudne naplate poreske obaveze ("Sl.list RCG" br.24/05).

Donošenje Rješenja o prinudnoj naplati poreske obaveze je formalni čin kojim se pokreće postupak prinudne naplate. Rješenje mora da sadrži broj rješenja kojim je utvrđena obaveza, datum kada je rješenje postalo izvršno, iznos poreskog duga, iznos kamate, troškove postupka, nalog da obveznik obavezu izmiri u roku od deset dana od dana uručivanja rješenja, predmet prinudne naplate (novčana sredstva, potraživanja ili imovina poreskog obveznika), naznaku da troškovi postupka padaju na teret dužnika itd.

Uručivanje Rješenja vrši se lično, preko Pošte ili kurira. Vraćene dostavnice se odlažu uz rješenja o prinudnoj naplati i njihov su sastavni dio.

Praćenje dospelosti Rješenja vrši se na način što se provjerava da li je isteklo deset dana nakon dana uručivanja istog.

Obustavljanje Rješenja od izvršenja je radnja koju Odjeljenje može preduzeti u slučaju kada je nakon izjavljene žalbe obveznika utvrđeno da nije bilo osnova za pokretanje postupaka prinudne naplate. Takođe u slučaju da je obveznik izmirio obavezu, obustaviće se dalji postupak prinudne naplate.

Dostavljanje Rješenja Centralnoj banci CG na izvršenje vrši se za sve poreske obveznike, pravna lica i preduzetnike, koji vrše platni promet preko poslovnih banaka, a nisu izvršili uplatu cjelokupne obaveze utvrđene Rješenjem o prinudnoj naplati u roku od deset dana nakon dana uručivanja rješenja.

Izrada i dostavljanje Rješenja o određivanju načina izvršenja kojim se nalaže isplatiocima primanja da izvrše obustavu od zarada, naknada zarada i to počevši od prve naredne do konačnog izmirenja poreske obaveze. Ako isplatilac zarade, naknada zarade, odnosno penzije ne postupi po rješeju, Sekretarijat vrši prinudnu naplatu iz novčanih sredstava sa računa isplatioca.

Zasnivanje založnog prava na imovini poreskog obveznika vrši se na osnovu članom 60 Zakona o poreskoj administraciji. Hipoteka i druga opterećenja, Uprava za nekretnine, upisuje u "G listu" nepokretnosti. Hipoteka se može upisati samo u pogledu tačno određenog potraživanja izraženog u novcu. Uz potraživanje upisuje se i zakonska kamatna stopa.

Broj: 01-065/24-156
Tivat, 29-02-2024. Godine

Obradivač
v.d. Sekretarka Sekretarijata za Finansije
Lidija Bakalbašić



PREDSJEDNIK,
Željko Komnenović

