

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19, 49/22, 152/22), člana 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22) i člana 35 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, broj 24/18 i 09/20) Skupština Opštine Tivat na sjednici održanoj _____, donijela je

ODLUKU o izmjenama Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat

Član 1

U Odluci o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22, 27/23), u članu 3 stav 1 mijenja se i glasi:

„Ukoliko organ Uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu Uprava) za Opštinu Tivat ne objavi prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta se određuje na način što se prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje koriguje koeficijentom od 0.95.“

Član 2

Član 6 mijenja se i glasi:

„Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta iznosi:

1. građevinsko zemljište 0.15
2. poljoprivredno zemljište
 - 2.1. njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0.10
 - 2.2. livada, pašnjak 0.10
3. šumsko zemljište 0.10
4. ostalo zemljište 0.10“

Član 3

U članu 9 stav 1 tačka 2 mijenja se i glasi:

“2. Zemljište:

- 2.1 građevinsko (izgrađeno) 2%;
- 2.2 poljoprivredno 0.75%;
- 2.3 šumsko 0.60%;
- 2.4 ostalo 0.40%.”

Član 4

Član 12 mijenja se i glasi:

“Stopa poreza na nepokretnosti na neizgrađeno građevinsko zemljište 2%”.

Član 5

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi".

Broj:

_____ 2024. godine
Skupština Opštine Tivat
Predsjednik Skupštine

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat sadržan je u odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19, 49/22, 152/22), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22) i Statuta Opštine Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, broj 24/18 i 09/20).

Član 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisuje da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

Član 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Član 35 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Tivat propisuje da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

II SADRŽAJ ODLUKE

U Odluci o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22, 27/23), u članu 3 stav 1 prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje koriguje se koeficijentom od 0.95, što predstavlja jedinstveni koeficijent za fizička i pravna lica.

U članu 6 Odluke koeficijenti kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta, mijenjaju se, tako da se za građevinsko smanjuje sa „1“ na „0.15“, za njivu, vrt, voćnjak i vinograd smanjuje sa „0.32“ na „0.10“, za livadu i pašnjak smanjuje sa „0.28“ na „0.10“, za šumsko zemljište smanjuje sa „0.24“ na „0.10“ i za ostalo zemljište smanjuje sa „0.16“ na „0.10“.

U članu 9 stav 1 tačka 2 Odluke poreske stope se mijenjaju na način da se za građevinsko (izgrađeno) povećava sa „0.30%“ na „2%“, za poljoprivredno se povećava sa „0.25%“ na „0.75%“, za šumsko se povećava sa „0.25%“ na „0.60%“ i za ostalo zemljište se povećava sa „0.25%“ na „0.40%“.

Članom 12 propisuje se jedinstvena poreska stopa za fizička i pravna lica.

III RAZLOZI ZA DONOŠENJE

U cilju unapređenja pravednosti i transparentnosti u oporezivanju nepokretnosti, Opština Tivat preduzima korake ka izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti. Ove izmjene su usmjerene ka uspostavljanju jednakih osnova za sve obveznike, kako fizička tako i pravna lica, čime se osigurava pravednija raspodjela poreskog opterećenja.

Prilagođavanjem koeficijenata i revizijom poreskih stopa, cilj je da se fizičkim licima omogući nastavak njihovog postojećeg tretmana, dok se istovremeno pruži adekvatno smanjenje opterećenja za pravna lica. Ovakvim pristupom, težimo ka stvaranju jednakih uslova za sve subjekte, podstičući ekonomsku aktivnost i doprinoseći stabilnosti i razvoju lokalne zajednice.

Predloženim izmjenama, preduzeli bi se koraci sa ciljem postizanja jednakosti između fizičkih i pravnih lica. Kroz reviziju koeficijenata kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i promjene poreskih stopa, stvara se osnov za pravičniji i transparentniji pristup oporezivanju. Posebno, prilagođavanjem koeficijenta na 0.95 za prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta, omogućava se da fizička lica zadrže svoj postojeći poreski tretman bez značajnih promjena, dok će se pravna lica naći u povoljnijem položaju. Sa druge strane, smanjenjem koeficijenata kvaliteta za zemljište i prilagođavanjem poreskih stopa dolazi do umanjenja poreskog opterećenja za pravna lica, dok će poreski tretman fizičkih lica ostati na istom nivou, čime se podstiče ravnopravnost u oporezivanju svih subjekata.

Shodno prethodno navedenom, predlaže se da Skupština Opštine Tivat donese Odluku o izmjenama Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat.

Obradivač
Sekretarijat za finansije

Predlagač
Predsjednik