

ZAKON O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI I PRAVA *

(“Službene novine TK”, br. 11/01, 13/01, 13/03, 3/13, 12/16, 11/18, 13/19, 5/21 - prečišćeni tekst, 7/21 - ispravka, 5/23 i 5/25)

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se oblast oporezivanja prometa nepokretnosti i prava na području Tuzlanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton).

Član 2.

Na promet nepokretnosti i prava utvrđene ovim zakonom, plaća se porez na promet nepokretnosti i prava.

Član 3.

Porez na promet nepokretnosti i prava prihod je **grada ili** općine na području koje je ostvaren.

Član 4.

Pod prometom nepokretnosti i prava, u smislu ovog zakona, podrazumijeva se prijenos uz naknadu: prava vlasništva na nepokretnosti odnosno prava na patente (licence), prava plodouživanja, prava stvarne služnosti, prava na rentu, prava na modele i žigove, autorskih prava i prava na korišćenje nepokretnosti.

Pod prometom nepokretnosti i prava iz prethodnog stava smatra se i zamjena i drugi način sticanja nepokretnosti i prava uz naknadu.

Član 5.

Nepokretnosti u smislu ovog zakona su: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište, šume i šumsko zemljište, neplodno zemljište, stambene i poslovne zgrade i stanovi i poslovne prostorije kao i posebni dijelovi zgrada i drugi nepokretni građevinski objekti podignuti na zemljištu.

Prava u smislu ovog zakona su prava kojima se štite pronalasci i znaci razlikovanja – patent, model i uzorak, robni i uslužni žig kao i autorska prava koja imaju autori književnih i umjetničkih djela u pogledu svojih tvorevina (autorska djela).

Član 6.

Porez na promet nepokretnosti i prava ne plaća se:

1. na promet nepokretnosti i prava, kada su općine, gradovi, kantoni, Federacija Bosne i Hercegovine i Bosna i Hercegovina prodavci, kupci ili učesnici u zamjeni nepokretnosti i prava veće vrijednosti;
2. na promet nepokretnosti u postupku komasacije, arondacije i eksproprijacije, te kada se promet nepokretnosti vrši na osnovu zakona, nezavisno od volje poreznog obveznika;
3. na promet nepokretnosti kada građanin, kome je eksproprišana nepokretnost, u roku od dvije godine od dana kada je primio naknadu za eksproprišanu nepokretnost, kupi drugu nepokretnost i to do iznosa naknade koja odgovara naknadi za eksproprišanu nepokretnost;
4. kada se nepokretnost prenosi na strano konzularno ili diplomatsko predstavništvo, pod uslovom reciprociteta;
5. kada nosilac stanarskog prava ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva otkupljuju stan u državnoj svojini;
6. prilikom zamjene nepokretnosti, osim na razliku prometne vrijednosti nepokretnosti koje se zamjenjuju;
7. kada se pravo vlasništva na nepokretnosti ili prava prenosi na davaoca doživotnog izdržavanja koji se u odnosu na primaoca izdržavanja nalazi u prvom nasljednom redu;
8. kada se stiče pravo vlasništva na nepokretnostima u skladu sa propisima o privatizaciji;

* Zakon je objavljen u “Službenim novinama TK”, broj 11/01 od 28. septembra 2001. godine, a stupio je na snagu 6. oktobra 2001. godine. Izmjene i dopune Zakona su objavljenje u “Službenim novinama TK”, broj 13/01 od 10. decembra 2001. godine, stupile su na snagu 10. decembra 2001. godine, 13/03 od 19. decembra 2003. godine, stupile su na snagu 27. decembra 2003. godine, 3/13 od 8. aprila 2013. godine, stupile su na snagu 9. aprila 2013. godine, 12/16 od 4. novembra 2016. godine, stupile su na snagu 12. novembra 2016. godine, 11/18 od 6. jula 2018. godine, stupile su na snagu 14. jula 2018. godine i 13/19 od 5. decembra 2019. godine, a stupile su na snagu 6. decembra 2019. godine. Prečišćeni tekst Zakona je objavljen u “Službenim novinama TK”, broj 5/21 od 6. aprila 2021. godine. Ispravka prečišćenog teksta Zakona je objavljena u “Službenim novinama TK”, broj 7/21 od 30. aprila 2021. godine. Izmjene i dopune prečišćenog teksta Zakona su objavljene u “Službenim novinama TK”, broj 5/23 od 24. marta 2023. godine, stupile su na snagu 1. aprila 2023. godine i 5/25 od 21. marta 2025. godine, a stupile su na snagu 29. marta 2025. godine. Radi lakšeg prepoznavanja šta je u posljednjim izmjenama i dopunama Zakona promijenjeno, tekst izmjena i dopuna štampan je masnim slovima u svim izmijenjenim članovima.

9. kada se prilikom osnivanja privrednog društva nepokretnost unosi kao osnivački ulog;

10. kada se nepokretnost unosi naknadno u privredno društvo u postupku dokapitalizacije;

11. kada se u postupku spajanja dva ili više privrednih društava u jedno ili diobe privrednog društva na dva ili više novih privrednih društava vrši prenos nepokretnosti u okviru raspoložive imovine privrednog društva;

12. u slučaju udruživanja sredstava po osnovu sufinansiranja stambene izgradnje;

13. kada je u prometu novoizgrađeni stan između poreznog obveznika registrovanog za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca;

14. na promet nepokretnosti i prava koje se daju za vjerske zadužbine i zaklade, te na promet nepokretnosti i prava kada su vjerske zajednice prodavci, kupci ili učesnici u zamjeni nepokretnosti ili prava veće vrijednosti, pod uslovom da nepokretnost ili pravo koriste za svoje potrebe;

15. na prenos vlasništva na nepokretnostima do 70 m² površine koja služi za stanovanje, kada je kupac mladi bračni ili vanbračni par koji prvi put rješava svoje stambeno pitanje i koji nisu vlasnici, odnosno posjednici ili nisu bili vlasnici, odnosno posjednici nepokretnosti koja je služila ili služi za stanovanje.

Dokapitalizacijom u smislu odredaba ovog zakona smatra se unos nove nepokretnosti u imovinu društva.

Pod novoizgrađenim stanom, u smislu stava 1. tačke 13. ovog člana, podrazumijeva se stan koji se prvi put pojavljuje u prometu i to između registrovanog poreznog obveznika za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca. Da se radi o novoizgrađenom stanu koji se prvi puta pojavljuje u prometu uz kupoprodajni ugovor, porezni obveznik registrovan za oblast građevinarstva, dostavlja nadležnoj poreznoj upravi pismenu izjavu.

Pod mladima u smislu stava 1. tačke 15. ovog člana podrazumijevaju se lica u životnoj dobi do navršenih 35 godina starosti koja su u braku ili vanbračnoj zajednici.

Vanbračnom zajednicom, u smislu ovog zakona, smatra se zajednica života žene i muškarca u skladu sa odredbama zakona koji uređuje porodične odnose u Federaciji Bosne i Hercegovine.

II. POREZNI OBVEZNIK

Član 7.

Obveznik poreza na promet nepokretnosti i prava je prodavalac nepokretnosti odnosno prava.

Prilikom zamjene nepokretnosti ili prava porezni obveznik je onaj učesnik u zamjeni koji daje u zamjenu nepokretnost ili pravo veće vrijednosti.

Ako se prenosi idealni dio vlasništva na nepokretnosti odnosno idealni dio prava, porezni obveznik je svaki suvlasnik prodavalac posebno.

Član 8.

Ako se stiče pravo vlasništva na nepokretnosti odnosno drugo pravo iz člana 4. ovog zakona po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, porezni obveznik je primalac nepokretnosti ili prava, odnosno njegovi nasljednici.

III. POREZNA OSNOVICA

Član 9.

Osnovica poreza na promet nepokretnosti i prava je prometna vrijednost nepokretnosti i prava u trenutku nastanka porezne obaveze, odnosno ugovorena prodajna cijena ako je veća od prometne vrijednosti.

Prilikom zamjene nepokretnosti ili prava porezna osnovica je razlika prometnih vrijednosti nepokretnosti ili prava koje se zamjenjuju.

Prilikom prenosa idealnog dijela vlasništva na nepokretnosti odnosno idealni dio prava, poreska osnovica je prometna vrijednost idealnog dijela nepokretnosti odnosno idealnog dijela prava.

Kod prodaje nepokretnosti u stečajnom i u izvršnom postupku porezna osnovica je postignuta prodajna cijena.

Član 10.

Pod prometnom vrijednošću podrazumijeva se cijena nepokretnosti odnosno prava koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obaveze.

Kada se prometna vrijednost ne može utvrditi po odredbama ovog zakona, pod prometnom vrijednošću plodouživanja podrazumijeva se vrijednost utvrđena prema odredbama zakona o kantonalnim porezima koje regulišu oblast poreza na nasljeđe i poklon.

Prometnu vrijednost nepokretnosti i prava utvrđuje komisija koju imenuje gradsko ili općinsko vijeće na period od dvije godine.

Komisija iz stava 3. ovog člana sačinjava zapisnik o procjeni vrijednosti nepokretnosti i prava i isti dostavlja nadležnoj poreznoj ispostavi najkasnije u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva za utvrđivanje prometne vrijednosti.

U Komisiju iz stava 3. ovog člana, pored uposlenika gradske/općinske službe za geodetske poslove, imenuje se najmanje 2/3 osoba koje imaju visoku stručnu spremu – VII. stupanj, odnosno visoku obrazbu Bolonjskog sustava studiranja sa najmanje 180 ECTS bodova, iz oblasti građevinske, arhitekture, poljoprivredne, pravne, ekonomske, elektrotehničke i mašinske struke i najmanje tri godine radnog staža u struci nakon završene visoke stručne spreme.

Gradonačelnik/načelnik grada, odnosno općine će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti Pravilnik kojim se propisuje način rada, broj članova Komisije i kriteriji na temelju kojih se vrši utvrđivanje vrijednosti nekretnine - procjena vrijednosti nekretnine.

Predsjedniku i članovima Komisije pripada naknada za rad u Komisiji u visini koju utvrđuje gradsko/općinsko vijeće.

Komisije iz stava 3. ovog člana imenovane prije stupanja na snagu ovog zakona nastavljaju sa radom do imenovanja komisije sukladno odredbama ovog članka, a najdulje 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 11.

Porezni obveznici, odnosno vlasnici, korisnici i plodouživaoci nepokretnosti i prava dužni su komisiji iz člana 10. stav 3. ovog zakona dopustiti pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti odnosno prava.

Porezni obveznik mora se pozvati najmanje tri dana prije dana određenog za vršenje procjene da učestvuje kao stranka u postupku procjene.

Procjena imovine može se izvršiti i ako se poreski obveznik ne odazove uredno dostavljenom pozivu.

IV. POREZNA STOPA

Član 12.

Porez na promet nepokretnosti i prava plaća se po stopi od 5%.

V. NASTANAK POREZNE OBAVEZE

Član 13.

Porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji ili zamjeni nepokretnosti ili prava.

Prilikom prodaje budućih građevinskih objekata koji su u izgradnji, porezna obaveza nastaje u momentu predaje objekta kupcu.

Ako se prenos prava vlasništva na nepokretnostima odnosno prenos drugih prava iz člana 4. ovog zakona vrši na osnovu odluke suda ili organa uprave, porezna obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke.

Ako nastanak porezne obaveze nije blagovremeno prijavljen, porezna obaveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja izvršenog prometa.

Član 14.

Ako se prenos prava vlasništva na nepokretnostima, odnosno drugom pravu iz člana 4. ovog zakona, vrši na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju kojim je prenos vlasništva odložen do smrti primaoca izdržavanja, porezna obaveza nastaje u trenutku smrti primaoca izdržavanja.

Ukoliko je ugovorom o doživotnom izdržavanju određeno da se prenos vlasništva ima izvršiti odmah po potpisivanju ugovora, porezna obaveza nastaje u trenutku zaključenja ugovora.

Ako nastanak porezne obaveze iz stavova 1. i 2. ovog člana nije blagovremeno prijavljen, porezna obaveza nastaje na dan prijavljivanja, odnosno otkrivanja izvršenog prometa.

Član 15.

Nadležni sudovi i organi uprave dužni su nadležnoj poreznoj upravi dostaviti svoje odluke i kopije ugovora o prometu nepokretnosti i prava kojima se obavlja promjena upisa vlasništva na nepokretnostima u zemljišnim knjigama kao i odluke kojima se obavlja promjena nosilaca prava u smislu člana 4. ovog zakona, u roku od 15 dana od dana njihove pravosnažnosti.

Dostavljene odluke i kopije ugovora o prometu nepokretnosti i prava iz stava 1. ovog člana utvrđuju obvezu za formiranje predmeta i daljnje postupanje nadležnih gradskih odnosno općinskih komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti i prava sukladno nadležnostima utvrđenim ovim zakonom.

VI. RAZREZ POREZA

Član 16.

Porezni obveznik je dužan da u roku od 15 dana od dana nastanka porezne obaveze, prijavi nadležnoj poreznoj upravi nastanak porezne obaveze.

Uz prijavu o nastanku porezne obaveze porezni obveznik podnosi ugovor o kupoprodaji ili zamjeni nepokretnosti ili prava, a ako se prenos nepokretnosti ili prava obavlja drugim pravnim poslom, odlukom organa uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu odnosno odluku organa uprave ili suda.

Član 17.

Nadležna porezna uprava dužna je u roku od 30 dana od dana primljene prijave o nastanku porezne obaveze, izvršiti razrez poreza na promet nepokretnosti i prava i poreznom obvezniku i kupcu nepokretnosti ili prava dostaviti rješenje o razrezu poreza.

Član 18.

Ako porezni obveznik nastanak porezne obaveze ne prijavi blagovremeno, obaviti će se procjena prometne

vrijednosti nepokretnosti i razrez poreza kao da je porezna obaveza nastala na dan prijavljivanja odnosno otkrivanja porezne obaveze i to prema stanju nepokretnosti u času nastanka porezne obaveze.

Prijavu o nastanku porezne obaveze porezni obveznik podnosi poreznoj ispostavi u gradu ili općini gdje se nalazi nepokretnost.

VII. NAPLATA POREZA

Član 19.

Porezni obveznik dužan je platiti razrezani porez u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o razrezu poreza na promet nepokretnosti ili prava.

Na iznos poreza koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se kamate u visini stope zatezne kamate, po propisima Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 20.

Porez na promet nepokretnosti plaća se prema mjestu gdje se nepokretnost nalazi.

Porez na promet drugih prava plaća se prema mjestu gdje je izvršen prenos prava.

Član 21.

Kupac nepokretnosti ili prava jamči solidarno za naplatu poreza na promet nepokretnosti i prava.

Član 22.

Od poreznog obveznika koji dospjeli porez na promet nepokretnosti i prava nije platio u propisanom roku naplata će se izvršiti prisilnim putem.

Prisilna naplata poreza na promet nepokretnosti i prava obavlja se po propisima koji važe za prisilnu naplatu poreza i drugih obaveza pravnih i fizičkih lica.

Troškovi prisilne naplate padaju na teret poreznog obveznika.

Član 23.

Upis sticanja prava vlasništva na nepokretnosti u zemljišnim knjigama može se izvršiti samo uz dokaz o plaćenom porezu na promet nepokretnosti i prava.

VIII. POVRAT POREZA

Član 24.

Porezni obveznik od kojeg su naplaćeni porez na promet nepokretnosti i prava, kamate, troškovi prisilne naplate ili novčana kazna, koji nije bio dužan platiti, ima pravo na povrat plaćenih odnosno više plaćenih iznosa.

Plaćeni odnosno više plaćeni iznos iz stava 1. ovog člana vratit će se licu od kojeg su naplaćeni, na njegov zahtjev, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti rješenja nadležnog organa.

Pravo na povrat plaćenog odnosno više plaćenog iznosa iz stava 1. ovog člana, nadležni organ utvrđuje rješenjem.

Član 25.

Na plaćene odnosno više plaćene iznose poreza, porezni obveznik ima pravo na kamatu:

1. ako se u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti rješenja nadležnog organa ne izvrši povrat sredstava iz člana 24. ovog zakona,

2. na iznos za koji je porez umanjen rješenjem po žalbi poreznog obveznika, koji nadležni organ nije vratio poreznom obvezniku u roku od 15 dana od dana dostavljanja drugostepenog rješenja.

Kamata se obračunava na način i po stopi iz člana 19. ovog zakona za period od dana pravosnažnosti rješenja, odnosno od isteka roka od 15 dana od dana dostavljanja drugostepenog rješenja do momenta povrata.

Član 26.

Ako ugovor o upisu prava vlasništva na nepokretnostima bude raskinut voljom stranaka prije nego što bude obavljen upis u zemljišnim knjigama na novog vlasnika ili ako ugovor o prenosu prava bude raskinut ili poništen odlukom suda, porezni obveznik ima pravo na povrat plaćenog poreza.

Član 27.

Ako se ugovor o prenosu prava vlasništva na nepokretnostima zbog neke smetnje ne može izvršiti ili se izvrši samo djelimično, porezni obveznik ima pravo na povrat odgovarajućeg dijela plaćenog poreza, ako kupac nije u posjedu nepokretnosti.

IX. PRAVNA SREDSTVA

Član 28.

Protiv rješenja nadležne porezne uprave može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave prvostepenog rješenja.

Porezna uprava koja je donijela prvostepeno rješenje dužna je žalbu sa svim spisima predmeta dostaviti Federalnom ministru finansija, ako je sama ne riješi u svojoj nadležnosti po odredbama Zakona o upravnom postupku.

Žalba ne odlaže naplatu razrezanog poreza.

X. OBNOVA POSTUPKA

Član 29.

Porezna uprava koja je donijela rješenje o razrezu poreza na promet nepokretnosti i prava može sama ili na zahtjev poreznog obveznika obnoviti postupak razreza u roku od tri godine nakon njegove pravosnažnosti u skladu sa Zakonom o upravnom postupku.

XI. ZASTARJELOST

Član 30.

Pravo na razrez poreza na promet nepokretnosti i prava te na pokretanje prekršajnog postupka zbog povrede odredaba ovog zakona zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je trebalo izvršiti razrez poreza odnosno u kojoj je izvršena povreda odredaba ovog zakona.

Pravo na naplatu poreza na promet nepokretnosti i prava kao i pravo na naplatu kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni zbog povrede odredaba ovog zakona, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj treba izvršiti naplatu.

Pravo poreznog obveznika na povrat nepravilno ili više plaćenih iznosa na ime poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni, zastarijeva za tri godine nakon isteka godine u kojoj je naplata izvršena.

Član 31.

Rok zastarjelosti prava na razrez poreza na promet nepokretnosti i prava, odnosno prava na naplatu poreza, kamata, troškova prisilne naplate i novčanih kazni prekida se svakom službenom radnjom nadležne porezne uprave koju je poduzela u cilju razreza i naplate poreza i koja je stavljena do znanja poreznom obvezniku.

Rok zastarjelosti prava na povrat nepravilno ili više plaćenog poreza na promet nepokretnosti i prava, kamata, troškova prisilne naplate novčanih kazni, prekida se svakom radnjom poreznog obveznika odnosno kažnjelog lica poduzetom kod nadležne porezne uprave radi povrata.

Poslije svakog prekida zastarjelosti, počinje teći novi rok zastarjelosti.

Zastarjelost, u svakom slučaju, nastupa po isteku šest godina od dana kada je prvi put počela teći.

XII. NADZOR I KONTROLA OBRAČUNAVANJA I PLAĆANJA

Član 32.

Nadzor i kontrolu nad obračunavanjem i plaćanjem poreza iz člana 2. ovog zakona obavlja Porezna uprava.

XIII. KAZNE NE ODREDBE

Član 33.

Novčanom kaznom od 250,00 KM do 1.250,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik – fizičko lice:

1. ako ovlaštenim licima ne dozvoli pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti (član 11. stav 1.);
2. ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obaveze (član 16. stav 1.);
3. ako razrezani porez na promet nepokretnosti i prava ne plati u propisanom roku (član 19. stav 1.).

Član 34.

Novčanom kaznom od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj porezni obveznik – pravno lice:

1. ako ne dozvoli pristup na zemljište i objekte radi utvrđivanja prometne vrijednosti nepokretnosti (član 11. stav 1.);
2. ako u propisanom roku ne prijavi nastanak porezne obaveze (član 16. stav 1.);
3. ako razrezani porez ne plati u propisanom roku (član 19. stav 1.).

Za radnje iz stava 1. ovog člana kaznit će se za prekršaj i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 500,00 KM.

Član 35.

Zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka zbog prekršaja iz člana 33. i 34. ovog zakona podnosi Porezna uprava nadležnom općinskom sudu.

XIV. PRIJELAZNE ODREDBE

Član 36.

Od dana stupanja na snagu ovog zakona prestaju se primjenjivati na području Tuzlanskog kantona Zakon o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list RBiH", br. 5/95 i 9/95), propisi doneseni na osnovu ovog zakona, te ostali propisi koji su regulisali oblast poreza na promet nekretnina i prava.

Član 36a.

Razrez i naplata poreznih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nepokretnosti i prava ("Službene novine TK", broj 13/01), izvršit će se po propisima

TK - Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava

koji su važili u trenutku nastanka porezne obaveze, odnosno prijavljivanja porezne obaveze, ako su ti propisi povoljniji za poreznog obveznika.

Član 37.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Tuzlanskog kantona”.

Članom 2. dopuna Zakona (“Službene novine TK”, broj 11/18) uvedene su nove odredbe koje glase:

Član 2.

Na kupoprodajne ugovore zaključene prije stupanja na snagu ovog zakona, a po kojima nije izvršena prijava nastanka porezne obaveze i po kojima nije izvršen prenos prava vlasništva, odnosno posjeda, primjenjivaće se odredbe ovog zakona.