**ZAKON**

**O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**

(Objavljen u "Sl. listu RCG", br. 65 od 31. decembra 2001, 69/03, "Sl. listu Crne Gore", br. 75 od 21. decembra 2010)

**Opšte odredbe**

**Član 1**

     (1) Ovim zakonom uređuju se osnovni elementi poreza na nepokretnosti.
     (2) Porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

**Član 2**

     Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost.

**Predmet oporezivanja**

**Član 3**

     (1) Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom.
     (2) Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se:
     - zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo);
     - građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni i drugi objekti);
     - posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.).
     (3) Zgrade i drugi građevinski objekti koji su u odvojenom vlasništvu od zemljišta, kao i stambene i poslovne jedinice zgrada mogu se zasebno oporezivati.

**Poreski obveznik**

**Član 4**

     (1) Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se utvrđuje porez.
     (2) Kad je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.
     (3) Ako više lica ima susvojinu ili zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu. Poreski obveznici solidarno su odgovorni za plaćanje poreza na nepokretnosti.

**Poreska osnovica**

**Član 5**

     (1) Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti.
     (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

**Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti**

**Član 6**

     (1) Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:
     1) namjena nepokretnosti;
     2) veličina nepokretnosti;
     3) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
     4) kvalitet nepokretnosti i
     5) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.
     (2) Bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove finansija (u daljem tekstu: Ministarstvo).
     (3) Metodologija iz stava 2 ovog člana usklađuje se sa tržišnim uslovima, a najmanje jedanput u tri godine.

**Nastanak poreske obaveze**

**Član 7**

     (1) Obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti nastaje 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.
     (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti iz stava 1 ovog člana određuje nadležni poreski organ jedinice lokalne samouprave.

**Član 8**

     U slučaju nastanka štete na nepokretnostima usled više sile (suše, poplave, požara, zemljotresa...), jedinica lokalne samouprave može, sama ili na zahtjev poreskog obveznika, izvršiti ponovnu procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti iz člana [7](http://www.podaci.net/_novo/prikaz-b.php?db=&what=Z-pnepok04v0165-1075&draft=0&html=&nas=16956&nad=4&god=2001&status=1#clan7) ovog zakona.

**Poreske stope**

**Član 9**

     Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna i može iznositi od 0,10% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

**Član 9a**

     (1) Jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu poresku stopu od stope utvrđene u skladu sa članom 9 ovog zakona i to za:
     1) poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje;
     2) sekundarni stambeni objekat, odnosno stan;
     3) objekat koji je izgrađen suprotno zakonu;
     4) ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, a na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta;
     5) građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom.
     (2) Za poljoprivredno zemljište iz stava 1 tačka 1 ovog člana poreska stopa se može uvećati 50% u odnosu na utvrđenu poresku stopu.
     (3) Bliži propis šta se smatra poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuje donosi organ državne uprave nadležan za poslove poljoprivrede.
     (4) Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan iz stava 1 tačka 2 ovog člana poreska stopa se može uvećati 100% u odnosu na utvrđenu poresku stopu.
     (5) Pod sekundarnim stambenim objektom iz stava 1 tačka 2 ovog člana smatra se stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti.
     (6) Za objekat iz stava 1 tačka 3 ovog člana poreska stopa se može uvećati u odnosu na utvrđenu poresku stopu i to:
     - za objekat sa građevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu u skladu sa zakonom 25%;
     - za objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom 50%;
     - za objekat koji nije predviđen prostorno-planskom dokumentacijom 100%;
     - za objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan kojim je taj objekat planiran 100%;
     - za objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu 150%.
     (7) Za ugostiteljski objekat iz stava 1 tačka 4 ovog člana organ lokalne samouprave može propisati poresku stopu i to za:
     - ugostiteljski objekat kategorije 3 \*\*\* od 2 do 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
     - ugostiteljski objekat kategorije 2 \*\* od 3 do 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
     - ugostiteljski objekat kategorije 1 \* od 4 do 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
     - ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu od 5 do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.
     (8) Pod ugostiteljskim objektom iz stava 1 tačka 4 ovog člana smatra se objekat u kome se obavlja ugostiteljska djelatnost (hotel & resort, wild beauty resort, hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condohotel, hostel, pansion, motel, turističko naselje, etno selo, eko lodge, vila, gostionica, planinarski dom, odmaralište, kamp i sl.), a koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta.
     (9) Za građevinsko zemljište iz stava 1 tačka 5 ovog člana poreska stopa se može uvećati 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona.
     (10) Građevinskim zemljištem iz stava 1 tačka 5 ovog člana smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja na kome se, u skladu sa prostorinim planom, mogu graditi građevinski objekti, a na kojem nije izgrađen građevinski objekat ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole.
     (11) Propis iz stava 3 ovog člana organ uprave nadležan za poslove poljoprivrede donijeće u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Poreska oslobođenja**

**Član 10**

     (1) Porez na nepokretnosti ne plaća se na:
     1) nepokretnosti u državnoj svojini, koje koriste državni organi, organizacije i službe, organi jedinice lokalne samouprave i organizacije koje obavljaju javnu službu za funkcije za koje su osnovane;
     2) nepokretnosti u vlasništvu Centralne banke Crne Gore;
     3) nepokretnosti u vlasništvu ili koje koriste akreditovana konzularna i diplomatska predstavništva, ako se nepokretnosti koriste u te svrhe i pod uslovom reciprociteta;
     4) nepokretnosti u vlasništvu međunarodnih organizacija, ako je tako predviđeno sporazumom;
     5) nepokretnosti koje su u skladu sa zakonom proglašene spomenicima kulture;
     6) nepokretnosti u vlasništvu vjerskih organizacija koje se koriste za vjerske potrebe ili kao stambeni prostor sveštenstva;
     7) nepokretnosti u vlasništvu nevladinih organizacija koje se koriste za funkcije za koje su osnovane;
     8) javne puteve, ulice, trgove i parkove, luke, željezničke pruge i aerodrome, zaštićene i zaštitne šume i nacionalne parkove.
     (2) Oslobođenja iz stava 1 ovog člana ostvaruju se pod uslovom da se nepokretnosti ne koriste za sticanje prihoda na tržištu.
     (3) Oslobođenje iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte iz člana [9](http://www.podaci.net/_novo/prikaz-b.php?db=&what=Z-pnepok04v0165-1075&draft=0&html=&nas=16956&nad=4&god=2001&status=1#clan9)a stav 1 tačka 3 ovog zakona.
     (4) Porez na nepokretnosti ne plaća se u slučaju kad ukupna poreska osnovica za sve nepokretnosti određenog poreskog obveznika ne prelazi iznos 5.000 Eura i ako se ta nepokretnost ne koristi za sticanje prihoda.

**Poreske olakšice**

**Član 11**

     (1) Porez na nepokretnosti na zgrade i stanove, koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja, umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

**Poreski period**

**Član 12**

     Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

**Utvrđivanje i plaćanje poreza**

**Član 13**

     (1) Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem nadležnog organa jedinice lokalne samouprave do 31. maja tekuće godine.
     (2) Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva 30. juna, a druga 30. novembra godine za koju se porez utvrđuje.

**Poreska prijava**

**Član 14**

     (1) Vlasnici nepokretnosti dužni su da, u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave podnesu poresku prijavu.
     (2) Oblik i sadržinu prijave propisuje poreski organ iz stava 1 ovog člana.

**Obaveze organa nadležnog za nekretnine**

**Član 15**

     Organ državne uprave nadležan za nekretnine dužan je da podatke o vlasništvu na nepokretnostima, koje se vode kod tog organa, jedinici lokalne samouprave dostavi do kraja novembra godine koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

**Obaveze jedinice lokalne samouprave**

**Član 16**

     (1) Jedinica lokalne samouprave dužna je da:
     1) određuje tržišnu vrijednost nepokretnosti;
     2) određuje stope poreza na nepokretnosti;
     3) vrši poslove utvrđivanja, kontrole i naplate poreza na nepokretnosti;
     4) vodi registar oporezivih nepokretnosti;
     5) redovno usaglašava stanje svog registra nepokretnosti sa registrom nepokretnosti koji vodi organ državne uprave nadležan za nekretnine;
     6) Ministarstvu dostavlja podatke koji se odnose na utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti, po potrebi, a najmanje jedanput godišnje.
     (2) Ministarstvo propisuje oblik i sadržinu registra iz stava 1 tačka 6) ovog člana.

**Nadzor**

**Član 17**

     Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo.

**Shodna primjena propisa**

**Član 18**

     U pogledu poreskog postupka i drugih pitanja koja posebno nijesu uređena ovim zakonom (žalbeni postupak, prinudna naplata, kamata, jemstvo...) shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

**Propisi za sprovođenje zakona**

**Član 19**

     Propisi za sprovođenje ovog zakona donijeće se najkasnije u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Prelazne odredbe**

**Član 20**

     Oporezivanje nepokretnosti za 2002. godinu vrši se prema odredbama Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98) i propisa donijetih na osnovu tog zakona.

**Član 21**

     Direkcija za nekretnine i Direkcija javnih prihoda dužni su da, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, jedinici lokalne samouprave stave na raspolaganje podatke o nepokretnostima koje se vode kod tih organa.

**Član 22**

     (1) Obveznici poreza na imovinu (na nepokretnosti) prema odredbama Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98), dužni su da nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona podnesu poresku prijavu.
     (2) Oblik i sadržinu poreske prijave propisuje poreski organ iz stava 1 ovog člana.

**Član 23**

     (Prestao da važi).

**Član 23a**

     (1) Odredba člana 9a stav 6 ovog zakona primjenjivaće se od 1. januara 2012. godine.
     (2) Odredba člana 9a stav 7 ovog zakona primjenjivaće se od početka treće fiskalne godine od dana donošenja akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta i odgovarajuće planske dokumentacije.
     (3) Odredba člana 9a stav 9 ovog zakona primjenjivaće se od početka druge fiskalne godine od dana donošenja odgovarajuće planske dokumentacije.

**Završne odredbe**

**Član 24**

     Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98) i propisa donesenih na osnovu tog zakona, a koji se odnose na oporezivanje nepokretnosti.

**Član 25**

     Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Republike Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. januara 2003. godine.