

HRVATSKI SABOR

2523

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

Prolašavam Zakon o porezu na promet nekretnina, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 2. prosinca 2016.

Klasa: 011-01/16-01/50

Urbroj: 71-06-01/1-16-2

Zagreb, 6. prosinca 2016.

Predsjednica
Republike Hrvatske
Kolinda Grabar-Kitarović, v. r.

ZAKON

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 ovjerio sudac nadležnog suda ili potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik ili je 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 OSLOBOĐENJA

Odjeljak 1.

Opća oslobođenja

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 oslobođenje 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.