

Zakon o porezu na promet nekretnina

(Redakcijski pročišćeni tekst, 'Narodne novine', br. 69/97, 153/02)

Odluka USRH - 'Narodne novine', br. 26/00

Na snazi od 28. prosinca 2002.

Primjenjuje se od 1. siječnja 2003.

javascript:void(0)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Porez na promet nekretnina obračunava se i plaća prema odredbama ovoga Zakona.

Članak 2.

(1) Porez na promet nekretnina zajednički je prihod državnog proračuna, proračuna županije i općine ili grada na području kojih se nekretnina nalazi.

(2) Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina uređuje se posebnim zakonom.

Članak 3.

Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

javascript:void(0)

II. PREDMET OPOREZIVANJA

Članak 4.

(1) Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, smatra se svako stjecanje vlasništva nekretnine (u daljnjem tekstu: stjecanje nekretnine) u Republici Hrvatskoj.

(2) Stjecanjem nekretnine, u smislu stavka 1. ovoga članka, smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.

(3) Nekretnine, u smislu ovoga Zakona, su zemljišta i građevine

(4) Zemljištima iz stavka 3. ovoga članka smatraju se poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta.

(5) Građevinama iz stavka 3. ovoga članka smatraju se stambene, poslovne i sve druge zgrade, te njihovi dijelovi.

Članak 5.

(1) Prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, ne smatra se stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

(2) Novosagrađenim građevinama iz stavka 1. ovoga članka smatraju se građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost

(3) Ako stjecatelj novosagrađenih građevina nije mogao odbiti zaračunani porez na dodatnu vrijednost kao pretporez, u daljnjem prometu ove se građevine oporezuju prema odredbama ovoga Zakona. Ako je stjecatelj novosagrađenih građevina mogao samo djelomično odbiti zaračunani porez na dodanu vrijednost kao pretporez, u daljnjem prometu ove se građevine oporezuju prema ovome Zakonu u dijelu u kojem stjecatelj nije mogao odbiti porez na dodanu vrijednost kao pretporez.

javascript:void(0)

III. 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, obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine.

(2) Pri stjecanju nekretnina prema stavku 1. ovoga članka, porez na promet nekretnina smanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju ovjerovljenog kod suda ili drugoga nadležnog tijela do smrti uzdržavanog.

javascript:void(0)

IV. POREZNA OSNOVICA

Članak 9.

(1) Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja.

(2) Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se, u pravilu, na temelju isprava o stjecanju.

(3) Pri stjecanju nekretnine uz naknadu, osnovica poreza na promet nekretnina je ukupan iznos naknade za preneseno vlasništvo nekretnine. 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) Pri zamjeni nekretnina, porezna osnovica utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni i to prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik stječe zamjenom.

(5) Ako suvlasnici stječu idealne dijelove nekretnine, porezna osnovica utvrđuje se posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine koji stječe.

(6) Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina.

(7) Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine obvezan je ovlaštenim osobama Porezne uprave dopustiti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

javascript:void(0)

V. POREZNA STOPA

Članak 10.

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

javascript:void(0)

VI. POREZNA OSLOBOĐENJA

javascript:void(0)

1. Opća oslobođenja

Članak 11.

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave i uprave, tijela državne vlasti, javne ustanove, zaklade i fondacije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,
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 najmprimce 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. osobe koje stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju koje su nasljednici prvoga nasljednog reda u odnosu prema davatelju nekretnine,
8. osobe koje stječu određene posebne dijelove nekretnine razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva nekretnina, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva prije razvrgnuća.
9. građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje uz uvjet:
 - 9.1. da imaju hrvatsko državljanstvo,
 - 9.2. da prijavljuju prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju kupuju)

nalazi,

9.3. da veličina nekretnine (stan ili kuća) koju kupuje građanin, ovisno o broju članova njegove uže obitelji, ne prelazi površinu kako slijedi:

za 1 osobu do 50 m² stambenog prostora

za 2 osobe do 65 m² stambenog prostora

za 3 osobe do 80 m² stambenog prostora

za 4 osobe do 90 m² stambenog prostora

za 5 osoba do 100 m² stambenog prostora

za 6 osoba do 110 m² stambenog prostora

za 7 i više osoba do 120 m² stambenog prostora

9.4. ako veličina nekretnine (stan ili kuća) koju građanin kupuje prelazi zadane površine iz podtočke 9.3. tada se porez na nekretninu plaća samo na višak stambenog prostora,

9.5. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu (stan ili kuću) koja zadovoljava njihove stambene potrebe. Pod nekretninom (stan ili kuća) koja zadovoljava stambene potrebe smatra se vlasništvo stambenog prostora koji je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko-tehničke uvjete. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac,

9.6. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan, odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti. Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) koju građanin kupuje,

9.7. članovima uže obitelji, u smislu ovoga Zakona, smatraju se bračni drug te djeca prijavljena na istoj adresi kao i građanin.

10. Porez iz točke 9. ovoga članka plaća se ako se stan ili kuća otuđi u roku od 5 godina od dana nabave nekretnine, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

11. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju zemljište površine do 600 m², na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja, uz uvjete iz podtočaka 9.1., 9.5., 9.6. i 9.7. ovoga članka.

11.1. ako veličina nekretnine (zemljište) koju građanin kupuje prelazi površinu iz točke 11. ovoga članka, tada se porez na promet nekretnina plaća samo na višak površine.

12. Porez iz točke 11. ovoga članka plaća se ako se na zemljištu u roku od 5 godina ne izgradi kuća ili ako se zemljište otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

13. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje kao novosagrađenu nekretninu u dijelu koji čini vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela, uz ispunjenje uvjeta iz podtočaka 9.1., 9.2., 9.3., 9.5., 9.6. i 9.7. ovoga članka.

13.1. ako veličina nekretnine (novosagrađene nekretnine) koju građanin kupuje prelazi zadane površine iz podtočke 9.3. ovoga članka, tada se porez na promet nekretnina plaća samo na pripadajući dio zemljišta koji se odnosi na višak stambenog prostora.

14. Porez iz točke 13. ovoga članka plaća se, ako se nekretnina (novosagrađena nekretnina) otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

15. Građani koji su iskoristili pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina iz točaka 9., 11. i 13. nemaju pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

javascript:void(0)

2. Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo

Članak 12.

(1) Kada se nekretnine unose u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima ne plaća se porez na promet nekretnina.

(2) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja trgovačkih društava u smislu Zakona o trgovačkim društvima, te u postupku razdvajanja trgovačkog društva u više trgovačkih društava.

javascript:void(0)

3. Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade

Članak 13.

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju:

1. bračni drug, potomci i preci te posvojenici umrlog ili darovatelja,
2. braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja kada nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda,
3. braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, kada nasljeđuju ili primaju na dar nekretnine, ako su s ostaviteljem ili darovateljem živjeli u gospodarskoj zajednici u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara. Gospodarskom zajednicom, u smislu ovoga Zakona, smatra se zajedničko stjecanje prihoda i imovine te raspolaganje prihodima i imovinom koja se nasljeđuje ili daruje,
4. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave i uprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom,
5. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka.

javascript:void(0)

VII. NASTANAK POREZNE OBVEZE

Članak 14.

(1) Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, odnosno drugoga pravnog posla, kojim se stječe nekretnina.

(2) Ako se stječe nekretnina na temelju odluke suda ili drugog tijela, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

Članak 15.

(1) Javni bilježnik koji ovjerovljuje potpise na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine obvezan je jedan primjerak isprave dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je ovjerovljen potpis na ispravi, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

(2) Sudovi i druga tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke, kojima se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim očevidnicima u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

Članak 16.

(1) Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva nekretnine prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju i ne primjenjuje se porezna olakšica iz članka 8. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva nekretnine prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.

javascript:void(0)

VIII. UTVRĐIVANJE POREZA

Članak 17.

(1) Porezni obveznik nastanak porezne obveze mora prijaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 30 dana od dana njezina nastanka.

(2) Porezni obveznik uz prijavu o nastanku porezne obveze podnosi ugovor, a ako se prijenos nekretnine obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela državne uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tom pravnom poslu, odnosno odluku tijela državne uprave ili suda.

(3) Porezni obveznik na zahtjev Porezne uprave mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza.

(4) Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuje ministar financija.

Članak 18.

Brisan.

javascript:void(0)

IX. NAPLATA POREZA

Članak 19.

Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Članak 20.

Prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja toga poreza.

javascript:void(0)

X. POVRAT POREZA

Članak 21.

(1) Osoba koja plati porez na promet nekretnina, kamate, troškove prisilne naplate ili novčanu kaznu koju nije bila obvezna platiti ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.

(2) Plaćeni, odnosno više plaćeni iznos iz stavka 1. ovoga članka bit će vraćeni osobi od koje su naplaćeni, na njen zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva.

Članak 22.

(1) Raskid ugovora o prijenosu vlasništva na nekretnini voljom stranaka prije nego se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika te raskid ili poništenje ugovora odlukom suda razlozi su za obnovu postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

(2) Prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika, može se podnijeti u roku od jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza.

javascript:void(0)

XI. POSTUPOVNE ODREDBE

Članak 23.

Glede žalbenog postupka, obnove postupka, zastare, plaćanja, prisilne naplate i odgode plaćanja poreza te vođenja prekršajnog postupka primjenjuju se odredbe Općega poreznog zakona.

javascript:void(0)

XII. KAZNE NE ODREDBE

Članak 24.

(1) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine (članak 9. stavak 7.).

(2) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom tijelu ako na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave ne dostavi ispravu s ovjerovljenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini (članak 15.).

(3) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznit će se novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna.

javascript:void(0)

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

(1) Na vrijednost izgrađenih i neisporučenih građevina na dan početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost kao i na vrijednost građevina koja je plaćena do dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost plaća se porez na promet nekretnina prema odredbama ovoga Zakona.

(2) Radi pravilnog obračuna poreza na promet nekretnina, odnosno poreza na dodanu vrijednost isporučitelj je obavezan osigurati podatke o visini osnovice na koju se plaća porez na promet nekretnina, odnosno porez na dodanu vrijednost.

Članak 26.

Obveznici poreza na promet nekretnina koji su do dana stupanja na snagu ovoga Zakona sklopili ugovor o prodaji budućih građevina, a nije im nastala porezna obveza u smislu članka 11. stavka 2. Zakona o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine", br. 53/90., 59/90., 61/90. i 95/94.) moraju prijaviti ugovor ili ispravu o drugom pravnom poslu kojima se prenosi vlasništvo buduće građevine ispostavi Porezne uprave na području koje se gradi građevina u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 27.

(1) U predmetima razreza poreza na promet nekretnina u kojima je porezna obveza nastala prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a nastanak porezne obveze nije prijavljen do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, porez na promet nekretnina utvrdit će se po ovome Zakonu. Porez na promet nekretnina se ne plaća, ako je u trenutku sklapanja ugovora o prijenosu nekretnina takav promet bio oslobođen plaćanja poreza.

(2) Predmeti u kojima je prijavljen nastanak porezne obveze prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina ili poreza na nasljedstva i darove nije doneseno ili, ako je doneseno a nije postalo pravomoćno, glede priznavanja poreznih povlastica iz članka 12. i članka 13. točke 4. ovoga Zakona, dovršit će se po ovome Zakonu.

Članak 27a.

(1) Predmeti u kojima je prijavljen nastanak porezne obveze, prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina nije doneseno do stupanja na snagu ovoga Zakona, glede priznavanja poreznih povlastica iz članka 1. točaka 9., 11. i 13. ovoga Zakona, dovršit će se po ovome Zakonu.

(2) Predmeti u kojima je obveza poreza na promet nekretnina nastala prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a nastanak porezne obveze nije prijavljen do stupanja na snagu ovoga Zakona, glede priznavanja poreznih povlastica iz članka 1. točaka 9., 11. i 13. ovoga Zakona, dovršit će se po ovome Zakonu.

(3) Ako su stranke raskinule ugovor o prijenosu vlasništva na nekretnini, prijavljen radi utvrđivanja poreza na promet nekretnina do stupanja na snagu ovoga Zakona, te ponovo prijavile promet tih nekretnina, nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, porez na promet nekretnina utvrdit će se prema propisima koji će biti na snazi u trenutku prijavljivanja raskinutog ugovora.

Članak 28.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine", br. 53/90., 61/91. i 95/94.).

(2) Do stupanja na snagu propisa iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona primjenjuje se Pravilnik o obliku i sadržaju prijave o nastanku porezne obveze ("Narodne novine" br. 1/91.).

(3) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odredbe članka 6., 7., 11., 14., 16 i 89. Zakona o financiranju jedinica lokalne samouprave i uprave ("Narodne novine", br. 117/93.), u dijelu u kojem se odnose na oporezivanje nasljeđivanja, darovanja ili stjecanja nekretnina bez naknade.

(4) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odluke županija i Grada Zagreba o porezu na nasljedstva i darove u dijelu koji se odnosi na nekretnine.

Članak 29.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Narodnim novinama", a odredbe članka 5. ovoga Zakona primjenjuju se od dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

NAPOMENA, NN 153/02

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina

Članak 6.: Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana nakon objave u »Narodnim novinama«, a primjenjuje se od 1. siječnja 2003.