



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

Adresa: ul. Njegoševa br.18  
81400 Nikšić, Crna Gora  
Tel:+38240229564  
[www.niksic.me](http://www.niksic.me)

## UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA

Broj:

02.08.2024.godine

# INTERNA PRAVILA I PROCEDURE U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI

Na osnovu člana 7 stav 1 tačka 6 Zakona o upravljanju i unutrašnjim kontrolama u javnom sektoru („Službeni list Crne Gore“ br.75/18) i člana 6 Pravilnika o načinu i postupku uspostavljanja i sprovođenja finansijskog upravljanja i kontrole („Službeni list Crne Gore“ br.37/10), predsjednik Opštine Nikšić, na predlog Direktorke Uprave lokalnih javnih donosilja:

## **INTERNA PRAVILA I PROCEDURE U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI**

### **U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI PRIMJENJUJU SE SLJEDEĆI PROPISI:**

1. Zakon o porezu na promet nepokretnosti („Sl. list CG“ broj 36/16, 03/23 i 28/23),
2. Zakon o poreskoj administraciji („Sl. list RCG“ br. 65/01, 80/04 i 29/05, „Sl. list CG“ br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19 i 145/21),
3. Zakon o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)
4. Zakon o inspekcijskom nadzoru („Sl. list RCG“ br. 39/03 i „Sl. list CG“ br. 76/09, 57/11, 18/14, 8/15, 11/15 i 52/16),
5. Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl. list RCG“ br. 29/07 i „Sl. list CG“ broj 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18),
6. Zakon o zaštiti podataka o ličnosti („Sl. list CG“, br. 79/08, 70/09, 44/12 i 22/17),
7. Odluka o lokalnim administrativnim taksama („Sl. list CG“-opštinski propisi, br. 53/19),
8. Uredba o visini troškova prinudne naplate poreske obaveze („Sl. list RCG“ br. 24/05),

### **U POSTUPKU UTVRĐIVANJA, NAPLATE I KONTROLE POREZA NA PROMET NEPOKRETNOSTI IZVRŠAVAJU SE SLJEDEĆI PROCESI I RADNI ZADACI:**

#### **Planiranje poreza na promet nepokretnosti**

Odnosi se na evidentiranje parametara bitnih za tačno utvrđivanje poreza na promet nepokretnosti ( u daljem tekstu: "porez"), a koji se propisani Zakonom o porezu na promet nepokretnosti („Sl. list CG“ broj 36/16, 03/23 i 28/23).

#### **Identifikacija obveznika poreza na promet nepokretnosti**

Obveznik poreza je sticalac nepokretnosti. U slučaju kada se stiče pravo susvojine na nepokretnosti obveznik je svaki sticalac srazmjerno svom dijelu. U slučaju razmjene nepokretnosti obveznik je svaki učesnik u razmjeni, kod naslijeda naslijednik,

kod poklona ili drugog oblika sticanja bez naknade obveznik je poklonoprimac ili drugo lice koje je steklo nepokretnost bez naknade.

### **Utvrđivanje poreske osnovice**

Poreska osnovica poreza na promet je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja. Ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili nije navedena u ispravi o sticanju nepokretnosti, službenik nadležan za poslove poreza procjenom (na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišne vrijednosti sličnih nepokretnosti sa istog područja i u isto vrijeme) utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti. Ako uporedni podaci nisu dostupni, procjenu tržišne vrijednosti određuje vještak sa licencom ovlašćenog procjenitelja, kojeg odredi poreski organ.

### **Sticanje novoizgrađenih građevinskih objekata na koje se plaća porez na dodatu vrijednost**

Ukoliko je u ugovoru o kupoprodaji navedeno da je u cijenu nepokretnosti uključen porez na dodatu vrijednost (PDV) koji je obračunat u skladu sa crnogorskim Zakonom o porezu na dodatu vrijednost, Službenik će od sticaoca zahtjevati da dostavi fiskalizovanu fakturu u kojoj je iskazan PDV.

### **Utvrđivanje stope na promet nepokretnosti**

Stope poreza na promet zavise od tržišne vrijednosti i iznose:

- na vrijednost nepokretnosti do 150.000,00 € primjenjuje se stopa od 3%
- na vrijednost od 150.000,01 € do 500.000,00 € porez se obračunava na sledeći način: 4.500,00 € + 5%
- na vrijednost preko 500.000,01 € porez se obračunava na sledeći način: 22.000 € + 6%

### **Poreska oslobođanja**

Poreska oslobođanja su propisana članovima 12., 13. i 14. Zakona o porezu na promet nepokretnosti.

Ukoliko je razlog poreskog oslobođanja rješavanja stambenih potreba lice koje prvi put stiče stambenu zgradu ili stan za površinu koja iznosi do 20m<sup>2</sup> po članu domaćinstva, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini na teritoriji Crne Gore, potrebno je da poreski obveznik u poreskoj prijavi navede članove domaćinstva (ime i prezime, srodnost, matični broj, dokaze o srodstvu sa članovima domaćinstva: izvod iz knjige vjenčanih (bračnih supružnika), odnosno knjige rođenih (djeca), kao i druge dokaze bitne za ostvarivanje ovog prava koje od njega zahtjeva službeno lice koje vodi upravni postupak. Informaciju da li lica navedena u poreskoj prijavi imaju ili su nekada imali stambenu zgradu ili stan na teritoriji Crne Gore se pribavljuju po službenoj dužnosti na način što se Poreskoj Upravi PJ Podgorica-Ekspozitura Nikšić upućuje zahtjev za dostavu ove informacije. Informaciju u vezi adrese prebivališta ili stalnog nastanjenja lica navedenih u poreskoj prijavi dostavlja obveznik.

Ukoliko Notar u Ugovoru navede da je sticalac oslobođen od plaćanja poreza na promet nepokretnosti, u skladu sa Zakonom službenik neće tražiti dokaze već će donijeti rješenje o oslobođanju pozivajući se na notarski ugovor.

### **Prijem i evidentiranje poreskih prijava**

Poreski obveznici su dužni da, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze (odnosno od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla) Upravi lokalnih javnih prihoda podnesu poresku prijavu na obrascu PR-OPPN. Službenici Uprave utvrđuje da li je ista pravilno popunjena kao i da li su dostavljeni svi akti, neophodni za pravilno utvrđivanje poreske obaveze. Ukoliko nisu, obveznik se poziva da dopuni poresku prijavu.

Ako poreski obveznik ne podnese poresku prijavu u roku od 15 dana ili podnese netačnu ili nepotpunu poresku prijavu, Uprava lokalnih javnih prihoda, za poreskog obveznika, podnosi poresku prijavu i utvrđuje poresku obavezu.

### **Donošenje (izrada) rješenja**

Vrši se uz pomoć računarskog programa koji je izradio službenik Sektora za informacioni sistem. Prije štampe rješenja neophodno je unijeti podatke o vrsti ugovora/rješenja, broj Ugovora, datum sklapanja Ugovora, vrijednost koja je navedena u Ugovoru, podaci o notaru kod koga je zaključen Ugovor, podaci o sticaocu nepokretnosti( JMBG/PIB, prezime i ime, adresa, tip prijave , datum prijave i broj prijave), podaci o prodavcu nepokretnosti (JMBG/PIB, prezime i ime, adresa) podaci o nepokretnosti, osnov za poreska oslobođanja, podaci o poslodavcu i datum izrade Rješenja. Za izvršenje ove obaveze odgovoran je službenik za obračun poreza na promet nepokretnosti.

### **Štampanje i uručivanje rješenja**

Štampanje poreskih rješenja vrši službenik koji je donio poresko rješenje. Rješenja se dostavljaju na adresu iz poreske prijave (ako je prijava podnesena) ili iz ugovora ili drugog akta. Dostavljanje se vrši putem saradnika za terensku provjeru podataka Uprave lokalnih javnih prihoda nadležnih za kurirske poslove ili preko pošte.

### **Evidencija dostavnica**

Vraćene dostavnice se odlažu uz rješenja i njihov su sastavni dio.

### **Prijem žalbi i prigovora na utvrđeni porez**

**Prijem i evidencija žalbi i prigovora**, sastoji se u identifikaciji rješenja na koje stranka izjavljuje žalbu. Za rješavanje po žalbama odgovoran je službenik za rješavanje po žalbama.

**Dopunski postupak po žalbi** se sprovodi kada se ocjeni da je postupak koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja bio nepotpun.

### **Postupanje po žalbi obveznika**

**Donošenje rješenja o odbijanju žalbe**, vrši se u slučajevima kada žalba nije dopuštena, kada je neblagovremena ili je izjavljena od strane neovlašćenog lica. Rješenje o odbacivanju žalbe donosi službenik za rješavanje po žalbama.

**Donošenje novog rješenja kojim se mijenja ili zamjenjuje prethodno rješenje**, donosi se u slučajevima kada se prihvataju svi navodi žalbe poreskog obveznika. Donose ga službenik za rješavanje po žalbama.

**Donošenje rješenja kojim se vrši obustavljanje postupka** vrši se kada se procijeni da ne postoji osnov za utvrđivanje poreza i njime se zamjenjuje prethodno rješenje. Rješenje donose službenik za rješavanje po žalbama.

**Dostavljanje žalbe obveznika Glavnom administratoru** vrši se kada je žalba stranke dopuštena, blagovremena i izjavljena od strane ovlašćenog lica, a najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

### **Postupanje po rješenju Glavnog administratora**

**Uručivanje rješenja stranci** vrši se propratnim aktom kojim se dostavlja rješenje Glavnog administratora, kojeg priprema službenik za rješavanje po žalbama

**Donošenje rješenja u ponovnom postupku** takođe odlučuje rješenjem. Rješenje priprema službenik za rješavanje po žalbama.

### **Naplata poreza na promet nepokretnosti**

Plaćanje poreske obaveze iz Crne Gore vrši se uplatom na odgovarajući žiro račun odlaskom u banku, Poštu Crne Gore ili iz inostranstva na devizni račun.

**Prijem izvoda sa žiro računa** vrši se putem elektronske pošte, Uprava lokalnih javnih prihoda- Sektor za naplatu lokalnih javnih prihoda dobija elektronsku verziju "IZVOD ZA PROMJENU SREDSTAVA NA RAČUN NA DAN "za odgovarajući žiro račun.

**Rasknjižavanje uplata** vrši se svakodnevno na osnovu Izvoda u odgovarajući program.

**Praćenje naplate (izrada izvještaja)** obuhvata izradu različitih izvještaja o poreskim obavezama.

**Povraćaj više uplaćenog poreza** vrši se u situacijama kada poreski obveznik izvrši uplatu veću od iznosa poreske obaveze ili greškom uplati sredstva na žiro račun. Službenik Sektora koji prati naplatu (knjiži uplate) obavezan je da o tome obavjesti obveznika u roku od osam dana. Poreski obveznik Upravi lokalnih javnih prihoda podnosi zahtjev za povraćaj više uplaćenih sredstava ili greškom uplaćenih sredstava. Nakon prijema zahtjeva i uvida u službenu evidenciju Uprave lokalnih javnih prihoda Službenik Sektora za naplatu lokalnih javnih prihoda nadležan za knjiženje uplata po Izvodu, donosi Rješenje o povraćaju više uplaćenih sredstava ili greškom uplaćenih sredstava i dostavlja isto Sekretarijatu za finansije, razvoj i preduzetništvo na dalju realizaciju.

**Vođenje postupka prinudne naplate** vrši se u slučajevima kada poreski obveznik obavezu plaćanja poreza na promet nepokretnosti (u daljem tekstu: poreska obaveza) nije izmirio u zakonom predviđenom roku, kada je poresko rješenje postalo izvršno. Cijeli postupak prinudne naplate, priprema se, sprovodi i kontroliše u Sektoru za naplatu lokalnih javnih prihoda koje prati naplatu poreskih obaveza. Za blagovremenost, efikasnost i zakonitost postupanja odgovoran je Rukovodilac Sektora.

**Izrada izvještaja o dospjelim, a nenaplaćenim poreskim obavezama po poreskim rješenjima** je prva radnja koja se preduzima u cilju naplate. Službenik koji prati naplatu, priprema izvještaj o dospjelim, a neizvršenim poreskim obavezama.

**Obračun kamate zbog neblagovremenog plaćanja poreza** vrši se po stopi od 0,3% dnevno, počev od narednog dana od dana dospjelosti obaveze. Troškove prinudne naplate snosi obveznik (član 56 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji).

**Donošenje Rješenja o prinudnoj naplati poreske obaveze** je formalni čin kojim se pokreće postupak prinudne naplate. Rješenje mora da sadrži broj rješenja kojim je utvrđena obaveza, datum kada je rješenje postalo izvršno, iznos poreskog duga, iznos kamate, troškove postupka, nalog da obveznik obavezu izmiri u roku od deset dana od dana uručivanja rješenja, predmet prinudne naplate (novčana sredstva, potraživanja ili imovina poreskog obveznika), naznaku da troškovi postupaka padaju na teret dužnika itd.

**Uručivanje Rješenja o prinudnoj naplati (evidentiranje dostavnica)** - vrši se lično, preko saradnika za terensku provjeru podataka ili preko pošte. Vraćene dostavnice se

odlažu uz rješenja o prinudnoj naplati i njihov su sastavni dio a dostavnice se evidentiraju u bazi podataka.

**Praćenje dospjelosti Rješenja o prinudnoj naplati** vrši se na način što se provjerava da li je isteklo deset dana nakon dana uručenja istog.

**Obustavljanje Rješenja od izvršenja** je radnja koja se u Sektoru za naplatu može preuzeti u slučaju kada je nakon izjavljene žalbe obveznika utvrđeno da nije bilo osnova za pokretanje postupaka prinudne naplate. Takođe u slučaju da je obveznik izmirio obavezu, obustaviće se dalji postupak prinudne naplate.

**Dostavljanje Rješenja Centralnoj banci Crne Gore na izvršenje** vrši se za sve poreske obveznike, pravna lica i preduzetnike, koji vrše platni promet preko poslovnih banaka, a nijesu izvršili uplatu cijelokupne obaveze utvrđene Rješenjem o prinudnoj naplati u roku od deset dana nakon dana uručenja rješenja.

**Izrada i dostavljanje Rješenja o određivanju načina izvršenja** kojim se nalaže isplatiocima primanja da izvrše obustavu od zarada, naknada zarada i to počevši od prve naredne do konačnog izmirenja poreske obaveze. Ako isplatičar zarade, naknada zarade, odnosno penzije ne postupi po rješenju, Sektor za naplatu vrši prinudnu naplatu iz novčanih sredstava sa računa isplatioca.

**Zasnivanje založnog prava na imovini poreskog obveznika** vrši se na osnovu člana 60 Zakona o poreskoj administraciji. Hipoteka i druga opterećenja, Uprava za nekretnine, upisuje u „G listu“ nepokretnosti. Hipoteka se može upisati samo u pogledu tačno određenog potraživanja izraženog u novcu. Uz potraživanje upisuje se i zakonska kamatna stopa.

Broj: 02-031-2677

Nikšić, 02.08.2024.godine

