



Zakon o porezu na promet nekretnina

(Nar. nov., br. 115/16 i 106/18)

- urednički pročišćeni tekst -

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 ovrhi 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 3%.

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 najmpromice 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 stvarba 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.

(3) Ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina, sukladno stavcima 1. i 2. ovoga članka, utvrđuje se pripadajući porez na promet nekretnina.

Odjeljak 3.

Porezno oslobođenje pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade

Članak 15.

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

- 1) bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem
- 2) pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom
- 3) bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.

Poglavlje V.

Nastanak porezne obveze

Članak 16.

(1) Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili 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.

(3) Ako se odlukom suda utvrđuje pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.

(4) Ako se vlasništvo na nekretnini stječe na temelju zakona, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti odluke suda o odobrenju upisa.

(5) Stranoj fizičkoj ili pravnoj osobi kojoj je za stjecanje nekretnine na području Republike Hrvatske potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja te suglasnosti.

Članak 17.

(1) Ako se stječe nekretnina na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja tog ugovora.

(2) Ako se stječe nekretnina na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja, uz primjenu olakšice iz članka 8. stavka 2. ovoga Zakona.

Poglavlje VI.

Prijava prometa nekretnina

Članak 18.

(1) Javni bilježnik po ovjeri potpisa na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine ili po sastavljanju javnobilježničkog akta, a najkasnije u roku od 30 dana, obavezan je jedan primjerak isprave, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.), uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka, dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nekretnina nalazi, elektroničkim putem.

(2) Sudovi i druga javnopravna tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka kojima se stječe ili mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim evidencijama

u roku od 15 dana nakon isteka mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.

Članak 19.

(1) Dostavom isprava i odluka iz članka 18. ovoga Zakona smatra se da je izvršena prijava prometa nekretnina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo, porezni obveznik je obavezan prijaviti promet nekretnina ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina, dostavom Prijave prometa nekretnina i isprave o stjecanju nekretnine u roku od 30 dana od dana njezina nastanka.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo, isporučitelj koji na isporuku nekretnine obračunava porez na dodanu vrijednost, kao i kod prijenosa porezne obveze, obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijavitelju isporuku te nekretnine dostavom Prijave prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja.

(4) Oblik i sadržaj Prijave prometa nekretnina iz stavaka 2. i 3. ovoga članka te način podnošenja Prijave prometa nekretnina pravilnikom propisuje ministar financija.

Poglavlje VII.

Evidencija prometa nekretnina

Članak 20.

(1) Podaci iskazani u ispravi o stjecanju nekretnina iz članka 18. i članka 19. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona evidentiraju se u Evidenciju prometa nekretnina u roku od 30 dana od dana zaprimanja.

(2) Vlasnik podataka iz Evidencije prometa nekretnina je Ministarstvo financija, Porezna uprava.

(3) Uspostavu i održavanje Evidencije prometa nekretnina, kao i način korištenja podataka regulirat će pravilnikom ministar financija.

Članak 21.

(1) Podaci iz Evidencije prometa nekretnina iz članka 20. stavka 1. ovoga Zakona izdaju se na zahtjev tijela državne uprave, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih institucija, ako takva obveza proizlazi iz posebnog propisa.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se ustupiti podaci iz članka 20. stavka 1. ovoga Zakona za potrebe rada iz njihova djelokruga, i to ne predstavlja povredu porezne tajne.

DIO TREĆI

Poglavlje I.

Postupovne odredbe

Članak 22.

Ako su u ispravi o stjecanju nekretnina iz članka 18. i članka 19. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona navedene sve činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze, službena osoba neposrednim rješavanjem i bez njihove provjere privremeno utvrđuje poreznu obvezu.

Članak 23.

(1) Ako iz isprave o stjecanju nisu razvidne činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze, niti je te činjenice moguće utvrditi iz službenih evidencija poreznog tijela, porezni obveznik je dužan na poziv službene osobe dostaviti podatke potrebne za utvrđivanje porezne obveze, ali i druge podatke koje zatraži službena osoba.

(2) Podatke o nekretnini koja je predmet porezne obveze, na poziv službene osobe, obvezna su dostaviti upravna tijela jedinica lokalne samouprave nadležna za utvrđenje poreza na nekretnine.

Članak 24.

(1) Kada službena osoba naknadnom provjerom utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene privremenim poreznim rješenjem iz članka 22. ovoga Zakona, donijet će porezno rješenje kojim će utvrditi razliku naknadno utvrđene porezne obveze.

(2) Kada službena osoba utvrdi sve činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze temeljem članka 23. ovoga Zakona, donosi porezno rješenje.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka u pogledu pravnih lijekova i izvršenja smatra se samostalnim rješenjem.

(4) Žalba na rješenja iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne odgađa njihovo izvršenje, a može se izjaviti Ministarstvu financija.

Članak 25.

(1) Po zaprimljenim ispravama o stjecanju nekretnina iz članka 18. i članka 19. stavka 2. ovoga Zakona, na koje se ne plaća porez na promet nekretnina temeljem članka 13., 14. i 15. ovoga Zakona, kao i temeljem posebnih propisa kojima se porezni obveznik oslobađa plaćanja poreza, porezno tijelo ne donosi rješenje.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, porezno tijelo donosi rješenje ako se porezni obveznik oslobađa plaćanja poreza pod uvjetima propisanim posebnim propisom, ako se u slučaju neispunjenja tih uvjeta porez naknadno naplaćuje.

(3) Isprave o stjecanju nekretnina iz stavka 1. ovoga članka i isprave o stjecanju nekretnina iz članka 19. stavka 3. ovoga Zakona evidentiraju se uz primjenu članka 20. stavka 1. ovoga Zakona.

Poglavlje II.

Naplata poreza

Članak 26.

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

Članak 27.

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

Poglavlje III.

Povrat poreza

Članak 28.

(1) Osoba koja plati porez na promet nekretnina, kamate ili troškove prisilne naplate koje 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 njezin zahtjev, u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva.

Članak 29.

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

(2) Prijedlog za obnovu postupka iz razloga navedenih u stavku 1. ovoga članka može se podnijeti u rokovima propisanim zakonom kojim se uređuje upravni postupak.

DIO ČETVRTI

Prekršajne odredbe

Članak 30.

(1) Novčanom kaznom od 4.000,00 do 200.000,00 kuna kaznit će se pravna osoba ako ne podnese Prijavu prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave u propisanom roku (članak 19. stavci 2. i 3. ovoga Zakona).

(2) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba.

(3) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 31.

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom javnopravnom tijelu ako na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave ne dostavi ispravu s ovjerenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, kao i svaku drugu ispravu na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.), uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka (članak 18. ovoga Zakona).

