



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA

Broj: 01-21309/2
Podgorica, 06. mart 2019. godine

VLADA CRNE GORE
GENERALNI SEKRETARIJAT

-n/r generalnom sekretaru, gospodi Nataši Pešić-

U vezi Predloga Zakona o porezu na nepokretnosti, koji su Skupštini Crne Gore podnijeli poslanici/ce: Jovanka Laličić, Mihailo Anđušić, Boris Mugoša, Marta Šćepanović i Momčilo Martinović, Ministarstvo finansija daje sljedeće:

M I Š L J E N J E

Uvidom u dostavljeni dokument utvrđeno je da je razlog za donošenje **Predloga Zakona o porezu na nepokretnosti**, usklađivanje sa rješenjem Ustavnog suda o pokretanju postupka u predmetu U-I broj 12/15 od 25. decembra 2017. godine.

Naime, NVO MANS, sa sjedištem u Podgorici, podnio je Inicijativu za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti odredaba čl. 9a, 9b, člana 9d stav 2 alineja 3, čl.9e i 9f i člana 10 st. 4 i 5. Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“, br. 75/10, 9/15 i 44/17).

U vezi sa pomenutom inicijativom, Skupštini Crne Gore je dana 28. februara 2018. godine na odgovor dostavljeno Rješenje Ustavnog suda o pokretanju postupka za ocjenu ustavnosti odredaba čl.9a, 9b, člana 9d stav 2 alineja 3, člana 9e i 9f i člana 10 st. 4 i 5 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 9a predviđeno je da jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu, odnosno nižu poresku stopu od stope utvrđene u skladu sa članom 9 ovog zakona, i to za: poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, sekundarni stambeni objekat, odnosno stan, objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritnog turističkog lokaliteta, ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno namjeni utvrđenoj planskim dokumentom i građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom."

Stavom 2 člana 9a propisano je da jedinica lokalne samouprave izuzetno može, lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača kod nadležnog organa, pravno lice i preduzetnika, koji se bavi proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u

Crnoj Gori osloboditi plaćanja poreza na nepokretnosti, koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti.

U članu 9 b stoji da za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000 m², utvrđuje se poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, dok se poljoprivredno zemljište koje se obrađuje, utvrđuje propisom organa državne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede.

Članom 9d stav 2 alineja 3 ovog zakona propisano je da se objektom koji je izgrađen suprotno zakonu, u smislu ovog zakona, smatra se objekat koji se ne koristi u skladu sa namjenom predviđenom planskim dokumentom.

Članom 9e utvrđuju se uvećane poreske stope za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, u skladu sa propisom Vlade, u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, za ugostiteljski objekat: kategorije 3*** od 2 do 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, kategorije 2** od 3 do 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, kategorije 1* od 4 do 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti i objekte koji se ne kategorišu, od 5 do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Stavom 2 je predviđeno da za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, poreska stopa može se umanjiti u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 zakona, za ugostiteljski objekat kategorije 4**** do 30 % i kategorije preko 4**** do 70 %.

Stavom 3 propisano je da se ugostiteljskim objektom iz stava 1 člana smatraju se objekti u kojima 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. U stavu 4 stoji da se za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, može se propisati poreska stopa od 5% do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, dok u stavu 5 ovog člana stoji da se ugostiteljskim objektom iz stava 4 ovog člana, smatra objekat iz grupe primarnih i komplementarnih ugostiteljskih objekata, u skladu sa zakonom kojim se uređuje turizam.

Članom 9f propisano je da se za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, poreska stopa može se uvećati do 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

U stavu 2 ovog člana predviđeno je da se građevinskim zemljištem iz stava 1 ovog člana smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja koje je određeno planskim dokumentom za građenje objekata, osim objekata komunalne infrastrukture i drugih objekata od javnog interesa, na kojem nije izgrađen građevinski objekat predviđen planskim dokumentom ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole.

Članom 10 stav 4 propisano je da se porez na nepokretnosti ne plaća se na građevinske objekte i posebne dijelove stambene zgrade u svojini investitora koji se u poslovnim knjigama iskazuju kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda" i koji su namijenjeni za dalju prodaju, u periodu od tri godine od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola.

U stavu 5 člana 10 stoji da se pravo na poresko oslobođenje iz stava 4 ovog člana može ostvariti pravno ili fizičko lice za koje je kao djelatnost u Centralnom registru privrednih subjekata

upisana izgradnja stambenih i nestambenih zgrada i koje je upisano u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti, sa osnovom sticanja "građenje".

Skupština Crne Gore je dana 19. marta 2018. godine, na predlog Zakonodavnog odbora, usvojila Mišljenje sa predlogom odgovora Ustavnom sudu, kojim je predloženo da Ustavni sud Crne Gore, shodno članu 62 Zakona o Ustavnom sudu („Službeni list CG“, broj 11/15), šest mjeseci zastane sa postupkom u ovom predmetu.

Kako je shodno navedenom članu 62 Zakona o Ustavnom sudu propisano da donosilac akta u roku koji odredi Ustavni sud može otkloniti uočene neustavnosti i nezakovitosti, to je pri Skupštini Crne Gore, kao donosiocu predmetnog akta, formirana radna grupa sastavljena od predstavnika Skupštine Crne Gore i Vlade Crne Gore koja je radila na donošenju predmetnog akta.

Predlogom zakona izvršeno je usaglašavanje sa navedenim Rješenjem Ustavnog suda. U obrazloženju Predloga zakona navedeno je da nije potrebno vršiti usaglašavanje sa evropskim zakonodavstvom i međunarodnim konvencijama, kao i da za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbjeđivati dodatna sredstva iz budžeta Crne Gore.

Imajući u vidu navedeno, mišljenja smo da je Predlog zakona usaglašen sa rješenjem Ustavnog suda broj 12/15 od 25. decembra 2017. godine, pa stoga predlažemo da Vlada Crne Gore, usvoji sljedeći

ZAKLJUČAK

Vlada Crne Gore je na sjednici od _____ 2019. godine, razmotrila i prihvatila Mišljenje Ministarstva finansija na **Predlog Zakona o porezu na nepokretnosti**, koji su Skupštini Crne Gore podnijeli poslanici/ca: Jovanka Laličić, Mihailo Anđušić, Boris Mugoša, Marta Šćepanović i Momčilo Martinović, i zaključila da Skupštini Crne Gore dostavi Mišljenje koje je pripremilo Ministarstvo finansija.

 **MINISTAR,**
Darko Radunović