

Prečišćeni tekst Zakona o porezu na promet nepokretnosti obuhvata sljedeće propise:

1. Zakon o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 036/13 od 26.07.2013),
2. Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 003/23 od 10.01.2023),
3. Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 028/23 od 10.03.2023),
4. Zakon o izmjeni Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 033/26 od 10.03.2026), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ZAKON

O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI

("Službeni list Crne Gore", br. 036/13 od 26.07.2013, 003/23 od 10.01.2023, 028/23 od 10.03.2023, 033/26 od 10.03.2026)

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuju se obaveza plaćanja i način obračuna poreza na promet nepokretnosti.

Član 2

Prihodi od poreza na promet nepokretnosti pripadaju budžetu jedinice lokalne samouprave i Egalizacionom fondu, u srazmjeri 80%:20%.

Član 3

Domaća i strana pravna i fizička lica izjednačena su u pogledu plaćanja poreza na promet nepokretnosti, ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

II. PREDMET OPOREZIVANJA I OBVEZNIK POREZA

Član 4

- (1) Predmet oporezivanja je promet nepokretnosti.
- (2) Prometom nepokretnosti, u smislu ovog zakona, smatra se svako sticanje prava svojine na nepokretnosti u Crnoj Gori.
- (3) Sticanjem prava svojine na nepokretnosti, u smislu stava 2 ovog člana, smatra se: kupoprodaja, razmjena, nasljeđivanje, poklon, unošenje i povlačenje nepokretnosti iz privrednog društva, sticanje nepokretnosti u postupku likvidacije ili stečaja, sticanje nepokretnosti na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, kao i drugi načini sticanja nepokretnosti.

Član 5

- (1) Nepokretnostima, u smislu ovog zakona, smatraju se zemljište i građevinski objekti.
- (2) Zemljištem iz stava 1 ovog člana smatra se: poljoprivredno, građevinsko i drugo zemljište.
- (3) Građevinskim objektima iz stava 1 ovog člana smatraju se zgrade i djelovi zgrade, nezavisno od njihove namjene.
- (4) Građevinskim objektom ne smatraju se pomoćni objekti i privremeni objekti montažnog karaktera (trafike, ostave i sl.).

Član 6

Prometom nepokretnosti, u smislu ovog zakona, ne smatra se sticanje novoizgrađenih građevinskih objekata i građevinskog zemljišta na koje se plaća porez na dodatu vrijednost, u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na dodatu vrijednost.

Član 7

- (1) Obveznik poreza na promet nepokretnosti je sticalac nepokretnosti.
- (2) Obveznik poreza na promet nepokretnosti pri razmjeni nepokretnosti je svaki učesnik u razmjeni.

- (3) Obveznik poreza na promet nepokretnosti, u slučaju kada se stiče pravo susvojinje na nepokretnosti, je svaki sticalac nepokretnosti srazmjerno svom dijelu.

Član 8

- (1) Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod nasljeđivanja je nasljednik.
- (2) Ako se nasljednik u toku ostavinskog postupka odrekne od nasljeđa ili nasljedni dio ustupi drugom sanasljedniku, ne plaća porez po ovom zakonu, na nasljeđe od kojeg se odrekao, odnosno na ustupljeni dio nasljeđa.
- (3) Obveznik poreza na promet nepokretnosti kod poklona ili drugog oblika sticanja nepokretnosti bez naknade je poklonoprimalac ili drugo lice koje je steklo nepokretnost bez naknade.
- (4) Obveznik poreza na promet nepokretnosti u slučaju kada se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, je sticalac nepokretnosti (davalac izdržavanja).

III. PORESKA OSNOVICA I STOPA POREZA

Član 9

- (1) Poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku njenog sticanja.
- (2) Tržišna vrijednost nepokretnosti, u smislu stava 1 ovog člana, je cijena nepokretnosti koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njenog sticanja.
- (3) Tržišna vrijednost nepokretnosti iz stava 2 ovog člana utvrđuje se na osnovu isprava o sticanju nepokretnosti.
- (4) Kod sticanja nepokretnosti uz naknadu, poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti je ukupan iznos naknade koja je plaćena, odnosno data za prenos prava svojine na nepokretnosti.
- (5) Ukupnim iznosom naknade iz stava 4 ovog člana smatra se isplata u novcu, u stvarima, uslugama, preuzetim dugovima bivšeg vlasnika, ustupanje druge nepokretnosti, stvari ili prava ili drugo davanje, odnosno plaćanje koje učini sticalac ili drugo lice za sticaoca radi sticanja nepokretnosti.
- (6) Kod razmjene nepokretnosti poreska osnovica se utvrđuje za svakog učesnika u razmjeni prema tržišnoj vrijednosti nepokretnosti koja je predmet razmjene.
- (7) Ako suvlasnici stiču suvlasničke djelove nepokretnosti, poreska osnovica utvrđuje se posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nepokretnosti koja se stiče.

Član 10

- (1) Ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili nije navedena u ispravi o sticanju nepokretnosti, poreski organ lokalne samouprave (u daljem tekstu: nadležni poreski organ), procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze.
- (2) Procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti iz stava 1 ovog člana utvrđuje ovlašćeni službenik nadležnog poreskog organa, na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišne vrijednosti sličnih nepokretnosti sa istog područja i u isto vrijeme.
- (3) Ako uporedni podaci iz stava 2 ovog člana nijesu dostupni, procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti utvrđuje vještak sa licencom ovlašćenog procjenitelja, kojeg odredi nadležni poreski organ.
- (4) Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se nepokretnost stiče kroz postupak prodaje javnim nadmetanjem ili u stečajnom postupku, ukupnim iznosom naknade smatraju se sva plaćanja odnosno davanja koja sticalac nepokretnosti učini radi sticanja nepokretnosti.

Član 11

Stope poreza na promet nepokretnosti su progresivne i iznose:

- 1) do 150.000,00 eura 3%;
- 2) preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura;
- 3) preko 500.000,01 eura: 22.000,00 eura + 6% na iznos preko 500.000,01 eura.

IV. PORESKA OSLOBOĐENJA

1. Opšta oslobodjenja

Član 12

- (1) Porez na promet nepokretnosti ne plaćaju:

- 1) državni organi, organi državne uprave, organi lokalne samouprave i organi lokalne uprave, javne ustanove i fondovi i fondacije, Crveni krst i druge humanitarne organizacije, osnovane na osnovu posebnih propisa;
 - 2) diplomatska i konzularna predstavništva stranih država akreditovana u Crnoj Gori, pod uslovima uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom predviđeno oslobađanje od plaćanja poreza na promet nepokretnosti;
 - 3) lica koja stiču nepokretnosti u postupku povraćaja oduzetih nepokretnosti i u postupku sprovođenja mjera agrarne politike;
 - 4) lica, punoljetni državljani Crne Gore, sa prebivalištem na teritoriji Crne Gore koja prvi put stiču stambenu zgradu ili stan radi rješavanja stambenih potreba, za površinu koja iznosi do 20 m² po članu domaćinstva, pod uslovom da nemaju stambenu zgradu ili stan u svojini na teritoriji Crne Gore;
 - 5) lica koja stiču nepokretnosti na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, koji su nasljednici prvog nasljednog reda u odnosu na davaoca nepokretnosti;
 - 6) lica koja stiču posebne djelove nepokretnosti po osnovu prestanka susvojine ili pri diobi nepokretnosti, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasničkog dijela, odnosno zajedničke svojine prije prestanka susvojine, odnosno diobe;
 - 7) nevladine organizacije za nepokretnosti koje su stečene za obavljanje programskih aktivnosti za koje su osnovane;
 - 8) lica koja stiču nepokretnost u postupku eksproprijacije odnosno drugom postupku oduzimanja nepokretnosti radi ostvarivanja javnog interesa (izgradnja stambenih i privrednih objekata i sl.);
 - 9) banke, kada se pravo svojine na nepokretnosti obezbijedeno po osnovu fiducije ili hipoteke prenosi na banku kao povjerioca i kada pravo svojine na nepokretnosti stiče u zamjenu za potraživanje u postupku naplate potraživanja po osnovu odobrenih kredita i u postupku reorganizacije dužnika banke u skladu sa propisima kojima se uređuje stečaj, pod uslovom da stečene nepokretnosti banke prodaju u roku od tri godine od dana sticanja.
- (2) Pod domaćinstvom sticaoaca stana ili stambene zgrade, u smislu stava 1 tačka 4 ovog člana, smatra se zajednica života, privređivanja i trošenja prihoda sticaoaca stambene zgrade ili stana, njegovog supružnika, njegove djece, sticaočevih usvojenika, djece njegovog supružnika, usvojenika njegovog supružnika, sticaočevih roditelja, njegovih usvojitelja, roditelja njegovog supružnika, usvojitelja sticaočevog supružnika, sa istom adresom stanovanja kao i sticalac stambene zgrade ili stana.
 - (3) Nadležni poreski organ vodi evidenciju o ugovorima o kupoprodaji stambene zgrade ili stana za koje je utvrđeno pravo na poresko oslobođenje, u skladu sa stavom 1 tačka 4 ovog člana, o iznosu poreza na promet nepokretnosti koji zbog poreskog oslobođenja nije naplaćen, o sticaoocima prvog stana i o članovima njihovog domaćinstva za koje je pravo na poresko oslobođenje iskorišćeno, kao i o prodaji nepokretnosti koje je banka, kao povjerilac, stekla po osnovu fiducije ili hipoteke, u postupku naplate potraživanja po osnovu odobrenih kredita i u postupku reorganizacije dužnika banke.

2. Poresko oslobođenje kod unosa nepokretnosti u privredno društvo

Član 13

- (1) Porez na promet nepokretnosti ne plaća se u slučaju kada se nepokretnost unosi u privredno društvo kao osnivački ulog ili se povećava osnovni kapital, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.
- (2) Porez na promet nepokretnosti ne plaća se u slučaju kada se nepokretnost stiče u postupku pripajanja, spajanja i podjele privrednih društava koje se vrši u skladu sa Zakonom o privrednim društvima.

3. Poresko oslobođenje kod nasljeđivanja, poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade

Član 14

- (1) Porez na promet nepokretnosti kod nasljeđivanja, poklona i u drugim slučajevima sticanja nepokretnosti bez naknade ne plaća:
 - 1) nasljednik prvog nasljednog reda, bračni drug i roditelj ostavioca, odnosno poklonoprimac prvog nasljednog reda i bračni drug poklonodavca;
 - 2) nasljednik, odnosno poklonoprimac poljoprivrednik drugog nasljednog reda koji nasljeđuje, odnosno prima na poklon imovinu koja mu služi za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živio u zajedničkom domaćinstvu najmanje tri godine prije smrti ostavioca, odnosno prije prijema poklona;

- 3) nasljednik, odnosno poklonoprimac drugog nasljednog reda - na jedan naslijeđeni, odnosno na poklon primljeni stan, ako je sa ostaviocem, odnosno poklonodavcem neprekidno živio u zajedničkom domaćinstvu najmanje godinu dana prije smrti ostavioca, odnosno prije prijema poklona;
 - 4) bivši bračni drugovi pri diobi zajedničke imovine zbog razvoda braka;
 - 5) poklonoprimac - na imovinu koja mu je ustupljena u ostavinskom postupku, koju bi naslijedio da se nasljednik - poklonodavac odrekao nasljeđa;
 - 6) Crna Gora, kao zakonski nasljednik;
 - 7) nevladine organizacije na poklonjene nepokretnosti ili nepokretnosti dobijene bez naknade, a koje im služe za obavljanje programske aktivnosti za koje su osnovane.
- (2) Ako nasljednik, odnosno poklonoprimac iz stava 1 tačka 2 ovog člana promijeni zanimanje prije isteka pet godina od dana kada je naslijedio, odnosno primio na poklon imovinu, dužan je da o promjeni zanimanja podnese prijavu nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.
 - (3) U slučaju iz stava 2 ovog člana nasljednik, odnosno poklonoprimac plaća porez na nasljeđe odnosno poklon po stopi iz člana 11 ovog zakona.

V. NASTANAK PORESKE OBAVEZE I UTVRĐIVANJE POREZA

Član 15

- (1) Poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost.
- (2) Ako je predmet ugovora iz stava 1 ovog člana buduća nepokretnost, poreska obaveza nastaje primopredajom, odnosno stupanjem u posjed nepokretnosti.
- (3) Ako se nepokretnost stiče na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke.
- (4) Ako se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, poreska obaveza nastaje danom smrti primaoca izdržavanja (davaoca nepokretnosti).
- (5) Sudovi, drugi nadležni organi i notari dužni su da nadležnom poreskom organu na području na kojem se nalazi nepokretnost dostavljaju akte iz svoje nadležnosti na osnovu kojih se vrši promjena vlasnika nepokretnosti, odnosno otpравak akta o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja, u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravosnažna, odnosno od dana sačinjavanja otpравka o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja, u skladu sa propisom kojim se uređuje opšti upravni postupak.
- (6) Ako ugovor o sticanju nepokretnosti ili odluka suda, odnosno rješenje organa nadležnog za poslove premjera i katastra nadležnom poreskom organu nije dostavljeno ili je dostavljeno neblagovremeno, smatraće se da je poreska obaveza nastala danom saznanja nadležnog poreskog organa o sticanju nepokretnosti.

Član 16

- (1) Poreski obveznik dužan je da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze.
- (2) Poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 ovog zakona na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti.
- (3) Poreski obveznik, uz poresku prijavu iz stava 1 ovog člana, podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti.
- (4) Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave.
- (5) Sadržaj poreske prijave iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo finansija.

Član 17

Ako poreski obveznik ne podnese poresku prijavu u roku iz člana 16 stav 1 ovog zakona ili podnese netačnu ili nepotpunu poresku prijavu, nadležni poreski organ, za poreskog obveznika, podnosi poresku prijavu i utvrđuje poresku obavezu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Član 18

- (1) Lice koje plati porez na promet nepokretnosti, kamatu, troškove prinudne naplate ili novčanu kaznu koje nije bilo dužno da plati ima pravo na povraćaj plaćenih, odnosno više plaćenih iznosa.
- (2) Povraćaj plaćenog, odnosno više plaćenog iznosa iz stava 1 ovog člana vrši se na zahtjev poreskog obveznika, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Član 19

Raskid ugovora kojim se stiče pravo svojine na nepokretnosti voljom ugovornih strana u roku od 90 dana od dana zaključenja ugovora, a prije upisa u katastar nepokretnosti, kao i raskid odnosno poništenje ugovora odlukom suda, razlozi su za ponavljanje postupka utvrđivanja poreske obaveze.

Član 20

Na pitanja povraćaja poreza, kamata, zastarjelosti, prinudne naplate i druga pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje poreski postupak.

VI. NADZOR

Član 21

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo finansija.

VII. KAZNENE ODREDBE

Član 22

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako ne obračuna sam u poreskoj prijavi porez na promet nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze i ne plati poresku obavezu istovremeno sa podnošenjem poreske prijave (član 16 st. 1 i 4).
- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 200 eura do 1.000 eura.
- (3) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 800 eura do 6.000 eura.

Član 23

Novčanom kaznom od 100 eura do 1.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako ne obračuna sam u poreskoj prijavi porez na promet nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze i ne plati poresku obavezu istovremeno sa podnošenjem poreske prijave (član 16 st. 1 i 4).

Član 24

Novčanom kaznom od 250 eura do 1.000 eura kazniće se odgovorno lice u sudu, državnom organu ili notar, ako nadležnom poreskom organu na području na kojem se nalazi nepokretnost ne dostavi odluku kojom se mijenja vlasništvo na nepokretnostima, odnosno otpравak akta o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja, u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravosnažna, odnosno od dana sačinjavanja otpравka o pravnom poslu koji je predmet oporezivanja (član 15 stav 5).

VIII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona donijeće se u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 26

Postupci utvrđivanja poreske obaveze započeti prije dana početka primjene ovog zakona okončaće se po ovom zakonu, ako je to povoljnije za poreskog obveznika.

Član 26a

Postupci koji nijesu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po odredbama Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 36/13).

Član 26b

Poreski obveznik koji je do dana stupanja na snagu ovog zakona podnio nadležnom poreskom organu poresku prijavu, radi obračuna poreza na promet nepokretnosti, porez će se obračunati prema stopi koja je utvrđana Zakonom o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list CG" br. 36/13 i 3/23).

Član 27

Danom početka primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na promet nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 69/03 i "Službeni list CG", broj 17/07), Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 11/04) i član 133 Zakona o izmjenama i dopunama zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje ("Službeni list CG", broj 40/11).

Član 28

Ovaj zakon stupa na osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. aprila 2026. godine.