

Montenegro Biznis Alijansa

Kralja Nikole 27a/4, PC Čelebić

Podgorica, Montenegro

Tel/Fax: 622-728, 622-738

Email: mba@t-com.me Web: www.visit-mba.org



ZAKON O POREZU NA PROMET NEPOKRETNOSTI

KOMENTAR

Podgorica, jun 2009.

© 2009 Montenegro Biznis Alijansa

Sva prava zadržana. Niti jedan dio ove analize ne može biti reprodukovan, presnimavan ili prenošen bilo kojim drugim sredstvom, elektronskim, mehaničkim, za kopiranje, za snimanje ili na bilo koji drugi način, bez prethodne saglasnosti autora.

Opšti komentar

Postojeći Zakon o porezu na promet nepokretnosti se pokazao kao dobar u primjeni i naši komentari su usmjereni uglavnom na neka vidjenja i probleme sa kojima se privatni sektor suočavao u dosadašnjoj primjeni tog zakona.

Komentar u pojedinostima

Član 5 stav 2

Predlog: Brisati

Obrazloženje: Pošto je ovo rješenje stavljeno u periodu usvajanja Zakona o porezu na dodatu vrijednost imalo je smisla međutim prošlo je više godina od početka primjene istoga pa je možda potrebno eliminisati ovu napomenu.

Član 6 stav 2

Predlog: Izmijeniti tako da glasi: obveznik poreza na promet nepokretnosti pri razmjeni je onaj učesnik u razmjeni čija je tržišno procijenjena vrijednost nepokretnosti nakon obavljene razmjene veća.

Obrazloženje: Smatramo da obaveza plaćanja poreza za obje strane u razmjeni nije objektivna jer u toj transakciji novostečena vrijednost nepokretnosti ostaje ista i nema osnova za plaćanje poreza, osim u visini procijenjene tržišne vrijednosti dijela koji čini razliku. Takodje, izmjena ovog člana bi djelovala stimulatивно na biznis.

Član 8 tačka 4

Predlog: Izmijeniti tako da glasi: pri prometu nepokretnosti putem razmjene zaračunava se porez na promet nepokretnosti samo na osnovicu koja čini razliku u tržišnoj vrijednosti između dvije nepokretnosti koje su predmet razmjene.

Obrazloženje: U skladu sa predloženom izmjenom člana 6. stav 2. mišljenja smo da je ispravno da se porez na promet nepokretnosti plaća za nešto što je novostečeno i uvećano. U tom smislu smo predložili da ona strana koja stiče nepokretnost čija je procijenjena tržišna vrijednost veća u razmjeni bude obveznik plaćanja poreza na promet nepokretnosti.

Član 9

Predlog: Razmisliti o smanjenju stope

Obrazloženje: Iako se Crna Gora nalazi u vremenu kada su budžetski prihodi manji od predviđenih smatramo da možda treba razmisliti o manjoj korekciji stope nadolje kako bi se na neki način promovisala veća trgovina i time stvorili veći budžetski prihodi. Naravno razumijemo da postoje i budžetska ograničenja koja treba ispoštovati.

Član 10

Predlog: Ovdje bi trebalo dodati još jedan stav koji bi glasio: poreza na promet nepokretnosti se oslobadjaju lica koja nepokretnost stiču razmjenom koja je prouzrokovana nekom opštom društvenom potrebom kao što je izgradnja putne i druge infrastrukture, izgradnja građevinskih objekata od društvenog značaja i sl.

Obrazloženje: Dešava se da vlasnici nepokretnosti svoju imovinu ili dio imovine daju u kompenzaciju za nepokretnost iste vrijednosti na drugoj lokaciji i to ne svojom voljom već radi opšteg društvenog značaja (npr. Izgradnja nove trase magistralnog puta), a da pri tom ovaj Zakon nalaže da oni moraju da plate porez na promet nepokretnosti. Mišljenja smo da nema osnova za ovu naplatu, odnosno da ova lica, za ovakvu vrstu prometa treba osloboditi plaćanja poreza.

Član 10

Predlog: Razmisliti o dodavanju još jednog stava koji će glasiti Lizing kuće koje stiču svojinu na nepokretnostima putem Ugovora o lizingu.

Obrazloženje: Kao davalac lizinga, koji obuhvata kupoprodaju nekretnina, lizing kuće su u obavezi, kao i svi pravni subjekti, da plate porez na promet nepokretnosti čija stopa (na osnovu člana 9. Zakona o porezu na promet nepokretnosti iznosi 3%).

U slučaju, redovnog otplaćivanja obaveza iz ugovora o lizingu, od strane klijenta, dolazi do okončanja bilo prijevremenog ili nakon isteka ugovora o lizingu i vlasništvo prelazi na klijenta. U tom slučaju ponovo se plaća porez na promet, od 3%, tako da dolazi do dvostrukog oporezivanja.

Pošto lizing predstavlja specifičan posao gdje se dobija ustvari neka vrsta odloženog vlasništva na nepokretnostima, gdje se lizing kuće javljaju samo kao posrednici u prometu, ova stavka u zakonu znatno otežava posao i umnogome utiče i na same klijente jer otplatom zadnje rate njih čeka još i porez na promet od 2%.

Zaključak: Komentari MBA su upućeni prije svega kako bi se nastavilo sa reformama u ovoj oblasti i kako bi s jedne strane država ubirala svoje prihode dok bi sa druge biznisi bili rasterećeni nepotrebnih izdataka. S tim u vezi MBA izražava spremnost da nastavi dalju komunikaciju povodom ovog i drugih zakona sa Ministarstvom finansija.