

Odluka o porezu na nepokretnosti

Odluka je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. 2/2016, 25/2016 i 53/2016.

Član 1.

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Budva, utvrđuje stopa poreza na nepokretnosti, korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Član 2.

Nepokretnostima u smislu ove odluke smatraju se:

- građevinski objekti (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni i drugi objekti)
- posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.
- zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo).

Član 3.

Osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, koja se utvrđuje množenjem veličine nepokretnosti sa prosječnom tržišnom cijenom m² nepokretnosti i koriguje koeficijentima lokacije, kvaliteta i starosti u skladu sa članom 3. Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Odluku o cijeni zemljišta donosi Skupština Opštine Budva.

Član 4.

Stopa poreza na nepokretnosti na vrijednost nepokretnosti utvrđenu u skladu sa članom 3 ove odluke, iznosi:

Za građevinske objekte i posebne dijelove stambene zgrade:

- objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja 0,30%
- sekundarni stambeni objekat odnosno stan koji nije prebivalište - glavno mjesto stanovanja vlasnika nepokretnosti 0,60%
- poslovni objekti i poslovne prostorije 0,40%
- proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,25%
- stovarišta, skladišta i magacini 0,35%
- garaže i pomoćni objekti 0,27%
- podrumi i garažna mjesta 0,25%
- za nezavršene građevinske objekte i posebne dijelove stambenih zgrada (investicije u toku, nedovršena proizvodnja ili objekat u izgradnji), nakon isteka roka od tri godine od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola, poreska stopa iznosi 1%.

2. Za zemljište:

- za građevinsko zemljište 1%
- poljoprivredno zemljište (njiva, vrt, voćnjak, vinograd, livada, pašnjak, šumsko i neplodno zemljište) 0,25%

Građevinsko zemljište, kao i građevinsko zemljište na kome se nalazi ruirani objekat, a koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje se poreska stopa u visini od 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti

Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000 m², utvrđuje se poreska stopa u visini od 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Član 5.

Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, utvrđena poreska stopa iz člana 4 tačka 1, uvećava se za objekat kojim se:

- rješava stambeno pitanje, 25%
- ne rješava stambeno pitanje, 50%."

Član 6.

Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta na osnovu akta Vlade Crne Gore o utvrđivanju prioritnog turističkih lokaliteta, poreska stopa iznosi i to, za

- ugostiteljski objekat kategorije *** 2,2% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- ugostiteljski objekat kategorije ** 3,2% tržišne vrijednosti nepokretnostima
- ugostiteljski objekat kategorije * 4,2% tržišne vrijednosti nepokretnostima
- ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti

Za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, utvrđena poreska stopa iz člana 4 tačka 1 alineja 3, umanjuje se za ugostiteljski objekat:

- kategorije 4**** 15%
- kategorije preko 4**** 40%

Za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni utvrđenoj planskim dokumentom, poreska stopa iznosi 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti."

Član 7.

Tržišna vrijednost nepokretnosti, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama utvrđenim odlukom Opštine kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

ZONA	KOEFICIJENT
ekskluzivna zona	1,50
prva zona	1,20
druga zona	1,00
treća zona	0,80
četvrta zona	0,70
peta zona	0,70

Član 8.

Elementi i bodovi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

- Konstrukcija zgrade
- Zgrade od nepečene cigle ili barake 50
- Montažne zgrade (drvene, livene, gvozdene) 120
- Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200
- Klasična gradnja (tvrdi materijal) 210

- Obrada zgrade
- Klasična fasada 10
- Demit fasada i fasada obložena ciglom 20
- Fasada obložena vještačkim kamenom 35
- Fasada obložena kamenom ili mermerom 130
 - Spoljašnja oprema
- Roletne - drvene 10
- Roletne plastične 10
- Roletne aluminijske 20
- Roletne - škure 10
 - Sanitarna oprema
- Potpuno uređeno kupatilo (kada - tuš, WC šolja, umivaonik) po objektu 40
- Djelomično uređeno kupatilo po objektu 10
 - Vodovod
- Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu po objektu 40
- Vodovodna instalacija priključena na bunar - hidrofor po objektu 10
 - Kanalizacija
- Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu po objektu 35
- Kanalizacija priključena na septičku jamu po objektu 10
 - Električna instalacija
- Električna instalacija po objektu 20
- Telefonska instalacija po objektu 10
 - Grijanje
- Centralno grijanje po objektu 40
- Ostali načini grijanja (na čvrsto gorivo, tečno i struju) po objektu 10
 - Ostali elementi
- Objekat posjeduje bazen za kupanje 100
- Objektu omogućen prilaz sa asfaltnog puta do 200 m 10
- Objektu omogućen prilaz sa asfaltnog puta preko 200 m 5

Član 9.

Utvrđena vrijednost građevinskog objekta, umanjuje se po osnovu starosti objekta, za 1% za svaku godinu starosti, s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Član 10.

Prema kriterijumu kvaliteta zemljišta, tržišna vrijednost zemljišta koriguje se koeficijentom kvaliteta, i to za:

- Građevinsko zemljište 0,5
- građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el. energija, asfaltni put) 1
- građevinsko zemljište koje je djelomično komunalno opremljeno (posjeduje dva od gore pomenutih elemenata) 0,80
- ostalo građevinsko zemljište 0,50
 - poljoprivredno zemljište, zavisno od kulture zemljišta
- njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0,10
- livada, pašnjak 0,10
- neplodno zemljište 0,10
 - šumsko zemljište 0,10

Član 10a)

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 oslobađaju se plaćanja poreza na nepokretnost, koje koriste za obavljanje ove djelatnosti.

Član 11.

Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

Član 12.

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike koji vode poslovne knjige, utvrđuje se na način propisan članom 15. Uredbe.

Član 13.

Vlasnik nepokretnosti dužan je da, u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom poreskom organu uprave Opštine Budva, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan je da, nadležnom poreskom organu uprave Opštine Budva, podnese poresku prijavu do 31. marta kalendarske godine za koju se porez utvrđuje.

Oblik i sadržinu poreske prijave propisuje organ lokalne uprave nadležan za poslove finansija shodno Pravilnicima o obliku i sadržini poreske prijave za razrez poreza na nepokretnosti (fizička i pravna lica).

Poreska prijava za razrez poreza na nepokretnosti za pravna lica podnosi se na obrascu PPBD-1.

Poreska prijava za razrez poreza na nepokretnosti za fizička lica podnosi se na obrascu PPBD-3.

Član 14.

Poslove utvrđivanje, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti vrši organ uprave Opštine Budva nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem organa iz stava 1. ovog člana, do 30. aprila tekuće godine.

Prilikom utvrđivanja poreza na nepokretnosti za zemljište, ukoliko se utvrdi da je zemljište stečeno nasleđem, odnosno ugovorom o poklonu isključivo između vlasnika koji je zemlju stekao nasleđem i njegovih nasljednika prvog naslednog reda, umanjuje se za 80%.

Član 15.

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti sprovodi se prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji.

Član 16.

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Opštine Budva, u skladu sa propisom organa uprave nadležnog za poslove finansija kojim se uređuje način uplate javnih prihoda.

Član 17.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi" broj 35/11, 11/12 i 21/14).

Član 18.

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".