EFEKTI PROMJENA U OPOREZIVANJA NEKRETNINA NA STUDIJI SLUČAJA

Rodin Vržina, Maja

Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni

2016

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:505618

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-28**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

zir.nsk.hr

UNIVERSITY OF SPLIT

dabar

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

EFEKTI PROMJENA U OPOREZIVANJA NEKRETNINA NA STUDIJI SLUČAJA

Mentor: **Student:**

prof. dr. sc. Željana Aljinović Barać **Maja Vržina**

Split, kolovoz, 2016.

SADRŽAJ

1. UVOD 3
2. ZAKONSKA REGULATIVA OPREZIVANJA PROMETA NEKRETNINA 4
2.1. Zakon o porezu na promet nekretnina 4
2.2. Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina 7
2.3. Zakon o porezu na dodanu vrijednost 9
2.4. Prikaz nastalih promjena u zakonskim regulativama 15
3. STUDIJA SLUČAJA 16
3.1. Slučaj 1. – Prodaja nekretnine fizičkoj osobi 16
3.2. Slučaj 2. – Kupnja nekretnine od fizičke osobe 22
3.3. Slučaj 3. – Kupnja nekretnine od pravne osobe 28
3.4. Slučaj 4. – Prodaja nekretnine pravnoj osobi 30
3.5. Analiza slučaja i utjecaja na poslovanje poduzeća 34
4. ZAKLJUČAK 36
LITERATURA 38
POPIS TABLICA 39
POPIS SLIKA 39
SAŽETAK 40
SUMMARY 40

1. UVOD

U hrvatskom poreznom sustavu primjenjuje se više zakonskih regulativa kojim se reguliraju porezne obveze prometa nekretnina.

Zakonske regulative koje reguliraju promet nekretnina su:

- Zakon o porezu na promet nekretnina
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost
- Zakon o porezu na dohodak

Svako stjecanje nekretnine u RH smatra se prometom nekretnine na koji se plaća porez na promet nekretnine, osim stjecanja na koje sa plaća porez na dodanu vrijednost (u nastavku: PDV). U 2013. godine došlo je do promjene Zakona o PDV-u zbog ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju i usklađivanjem sa direktivama Europske unije. Dio Zakona o PDV-u počeo se primjenjivati od 01.07.2013. godine odmah po ulasku u Europsku Uniju, a dio koji se odnosio na oporezivanje nekretnina u primjeni je od 01.01.2015. godine po čl. 143. st. 2. Zakona o PDV-u.

U ovom radu na studiji slučajevima pokazati ćemo efekt promjene u oporezivanju nekretnine na studij slučaja nastalih zbog promjena u Zakonu o PDV-u.

Korištene metode rada odnosile su se na prikupljanje, analizu, usporedbu i obradu prikupljenih podataka, a sve u cilju utvrđivanja efekta promjena nastalih zbog promjene zakonskih okvira na studiji slučaja. Samo oporezivanje prometa nekretnina isključivo je promatrano sa aspekta stvarnih slučajeva prodaje i nabave nekretnina u poduzeću M d.o.o. koje se bavi veleprodajom robe i proizvoda. S obzirom da se promatra efekt promjena u oporezivanju poslovanja poduzeća zakonska regulativa koja regulira oporezivanje regulirana je Zakonom o porezu na promet nekretnina i Zakonom o porezu na dodanu vrijednost. Korišteni su primarni izvori podataka javno objavljenih, te sekundarni izvori podataka koji obuhvaćaju stručne knjige, poslovne časopise i članke koji govore o predmetu rada. Također je analizirana dokumentacija metodama komparacije, deskripcije i klasifikacije.

Rad se sastoji od četiri dijela. Prvi dio rada odnosi se na uvod kojim se objašnjava cilj rada. U drugom dijelu se navode zakonske regulative za promet nekretnina, dok se u trećem dijelu na stvarnim slučajevima pokazuju i analiziraju efekti promjene u oporezivanju nekretnina. Na samom kraju rada donosi se zaključak o efektu promjena na studiji slučaja, te se navodi literatura korištena u pisanju završnog rada.

2. ZAKONSKA REGULATIVA OPREZIVANJA PROMETA NEKRETNINA

Stupanjem Republike Hrvatske u Europsku uniju bilo je potrebno uskladiti oporezivanje nekretnina sa Direktivama EU. Nastale promjene u primjeni su od 01.01.2015. godine.

Propisano je da se promet nekretnina oporezuju samo jednim poreznim propisom i to na način:
- ako prodavatelj nije obveznik PDV-a Zakonom o porezu na promet,
- ako je prodavatelj obveznik PDV-a Zakonom o porezu na dodanu vrijednost.

2.1. Zakon o porezu na promet nekretnina

Na temelju Zakona o porezu na promet nekretnina (u daljnjem tekstu Zakona) plaća se i obračunava porez na promet nekretnina koji predstavlja zajednički prihod državnog proračuna i proračuna općine ili grada na kojem se nekretnina nalazi. Oporezuje se svaki promet nekretnine odnosno svako stjecanje nekretnine u Republici Hrvatskoj.

U RH 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 temeljem odluka suda ili drugog tijela,
- i ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba[1].

[1]Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, Zagreb broj 143, čl. 7., st. 2.

Nekretnina se sastoji od zemljišta i građevine. Zemljišta se mogu klasificirati kao poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta, dok se u građevine ubrajaju stambene, poslovne i sve druge zgrade, te njihovi dijelovi. Člankom 5. Zakona propisano je da se prometom nekretnina ne smatra stjecanje nekretnine na koje se plaća porez na dodanu vrijednost. Izmjena je u tome da će se porezom na promet nekretnina oporezivati samo ono stjecanje nekretnina na koje se ne plaća PDV[2]. Porez na promet nekretnina plaća stjecatelj nekretnine i o tome je dužan u roku od 30 dana obavijestiti nadležnu Poreznu upravu. Osnovica za obračun poreza na promet nekretnina predstavlja tržišnu cijenu odnosno cijenu koja se postiže ili se može postići na tržištu. Porez na promet nekretnina plaća se na iznos naknade po stopi od 5%, a naknadu predstavlja sve što se plati kako bi se nekretnina stekla bilo u novcu ili drugim stvarima ili pravima. U iznimnim slučajevima kada je naknada manja od tržišne vrijednosti Porezna uprava je ovlaštena procijeniti tržišnu vrijednost, a u slučaju da nema usporednih podataka kako bi se odredila vrijednost imenuje se stručna osoba za vještačenje i određivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Zakonom su propisane tri vrste poreznih oslobođenja:

1. opća oslobođenja
2. porezna oslobođenja pri unosu nekretnine u trgovačko društvo
3. porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade

Propisana opća oslobođenje navode da porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ,
2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države,
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 na kojem su imali stanarsko pravo,

[2] Markota, Lj., (2014): Porezni položaj prometa nekretnina i novosti od 01.siječnja 2015., Računovodstvo, revizija i financije, br.9, str. 80-91.

6. osobe koje stječu nekretninu u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva,
7. bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju,
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretninu stječu posebne dijelove te nekretnine[3].

Porezna oslobođenja za kupnju prve nekretnine kojim građanin rješava vlastito stambeno pitanje regulirano je člankom 11.a, 11.b, 11.d.

Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina[4]. Iznimke su u slučaju ako se stječe nekretnina na temelju odluke suda ili sud utvrđuje pravo vlasništva onda porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti odluke suda. Kako bi Porezna uprava raspolagala podacima o prodaji ili drugom načinu prodaje nekretnine javni bilježnik koji ovjerava ugovore dužan je obavijestiti Poreznu upravu u roku od 15 dana po isteku mjeseca za sve ugovore koji su sklopljeni. Za sve osobe koje mijenjaju vlasništvo nad nekretninama u zemljišnim knjigama svi sudovi i druga javnopravna tijela obavještavaju Poreznu upravu najkasnije u roku od 15 dana po isteku mjeseca za sve novonastale promjene. Sve promjene u vlasništvu nekretnina obavještavaju se na području gdje se nekretnina nalazi, pa tako i sam porezni obveznik ima obvezu prijaviti Poreznoj upravi u roku od 30 dana o nastanku porezne obveze odnosno o stjecanju nekretnine. U slučaju obračuna poreza na dodanu vrijednost isporučitelj nekretnine obvezan je u roku od 30 dana prijaviti takvu isporuku u svrhu oporezivanja nekretnine. Porezna obveza prijavljuje se na propisanom obrascu prijave prometa nekretnina te obavezno prilaže ugovor ili drugi dokument kojim se stječe nekretnina. Porezna uprava vodi Evidenciju svih prometa nekretnina. Obveznik poreza na nekretnine dužan je utvrđeni iznos poreza po rješenju podmiriti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina. U slučaju neispunjenja svojih obveza Zakonom su propisane kazne za propuštanje i neizvršavanje obveza po ovom Zakonu kojeg su se dužni pridržavati svi sudionici.

[3] Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, Zagreb, broj 143, čl. 11.

[4]Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, Zagreb, broj 143, čl. 14.

2.2. Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina

Na temelju članka 17. stavak 6. i članak 17.b stavak 3. Zakona o porezu na promet nekretnina donesen je Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina. Pravilnikom se uređuje oblik i sadržaj Prijave i Evidencije prometa nekretnina. Porezni obveznik nastanak porezne obveze mora prijaviti Poreznoj upravi prema području gdje se nekretnina nalazi u roku od 30 dana od nastanka porezne obveze. Kod isporuke nekretnine na koju se obračunava porez na dodanu vrijednost isporučitelj je obavezan isto u roku od 30 dana prijaviti isporuku nekretnine prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja. Iznimka su osobe koje nekretninu stječu na temelju pravomoćnog rješenje o nasljeđivanju, koje nastanak porezne obveze prijavljuju dostavom pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju. Članak 2. propisuje da porezni obveznik nastanak prijavljuje na obrascu za prijavu prometa nekretnina (obrazac PPN), dok članak 3. uređuje sadržaj obrasca Prijave.

Prijava obavezno sadrži podatke o:

1. poreznom obvezniku
2. prometu i vrsti prometa nekretnina
3. zakonskom zastupniku
4. opunomoćeniku
5. otuđitelju
6. nekretnini koja se stječe
7. izvorima i sredstvima za stjecanje nekretnine
8. svrsi stjecanja nekretnine
9. podacima za oslobođenje od plaćanja poreza-osnova po koje se traži oslobođenje
10. podacima za oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine za kupnju prve nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje
11. posrednik u prometu nekretnina
12. napomene obveznika podnošenje prijave
13. popis priloženih isprava

Obveznik podnošenja prijave obrazac podnosi ispostavi Porezne uprave na području gdje se nekretnina nalazi osobno ili poštom preporučeno, dok se kod isporuke nekretnine oporezive sa porezom na dodanu vrijednost prijava podnosi elektroničkim putem. U slučaju da je u

prometu više nekretnina gdje se dio nekretnina oporezuje porezom na dodanu vrijednost, a dio porezom na nekretnine, obrazac prijave obveznu su podnijeti svi obveznici.

Tablica 1: Rok za podnošenje obrasca PPN

Obveznik podnošenja Obrasca PPN	Krajnji rok za podnošenje obrasca
Obveznik poreza na promet nekretnina	30 dana od: • trenutka zaključivanja ugovora ili drugog pravnog posla na osnovi koje se stječe nekretnina, • trenutka pravomoćnosti sudske odluke ili odluke tijela državne uprave na temelju kojih se stječu nekretnine, • trenutak smrti primatelja uzdržavanja, kada se na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva nekretnine prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja • trenutak sklapanja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju kada se pravo vlasništva nekretnine na osnovi ugovora o dosmrtnom uzdržavanju prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja • dobivanja suglasnosti strane osobe kojoj je za stjecanje potrebna suglasnost ministra pravosuđa • od pravomoćnosti sudske odluke o priznavanju prava vlasništva stečenog dosjelošću
Isporučitelj nekretnine koji je u sustavu PDV-a i koji na isporuku nekretnine obračunava PDV	30 dana od dana isporuke nekretnine kada se na isporuku nekretnine obračunava PDV (podnosi se elektronički kroz sustav ePorezna)

Izvor: PU, http://www.poreznauprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf

Evidencija prometa nekretnina je evidencija o prometima nekretnina, nastalim na području Republike Hrvatske, prijavljenim nadležnoj ispostavi Porezne uprave[5]. Na temelju podataka iz evidencije prate se kretanja tržišnih vrijednosti nekretnina za utvrđivanje i plaćanje poreza na promet nekretnina, što je i glavni cilj evidencije. Tijela državne uprave, jedinice lokalne i regionalne samouprave mogu također tražiti podatke iz evidencije ako dokažu svrhu korištenja traženih podataka uz obvezu zaštite osobnih podataka i čuvanja porezne tajne. Svi sklopljeni ugovori i isprave o stjecanju nekretnina koji su sklopljeni do 31.12.2014. godine promet nekretnina morao se prijaviti na starom obrascu prijava, te je do tada vrijedio Pravilnik o sadržaju prijave poreze na promet nekretnina iz Narodnih novina broj 137/11.

[5] Narodne novine, (2014): Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidencija prometa nekretnina, Narodne novine, Zagreb, broj 157, čl. 7.

2.3. Zakon o porezu na dodanu vrijednost

Od 01.01.2015. godine prestale su vrijediti odredbe Zakona o porezu na dodanu vrijednost koje su se primjenjivale od dana ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju[6]. Razdoblje od 01.07.2013. do 31.12.2014. godine predstavljalo je „prijelazno“ razdoblje, a odredbama je bilo propisano da se nekretnine oporezuju po starim načelima koje su klasificirale nekretnine kao „stare“ i „nove“.

„Nove“ nekretnine između obveznika PDV-a oporezivale su se na način da se građevinski dio oporezivao PDV-om po stopi od 25%, a zemljište svih vrsta porezom na promet nekretnina po stopi od 5%.

„Stare“ nekretnine su bile oporezivane u cijelosti porezom na promet nekretnina.

Zakonom o porezu na dodanu vrijednost po čl. 40. st. 1. t. j) i k) uređen je promet nekretnina od 01.01.2015. godine. Na taj način hrvatski Zakon usklađen je sa Direktivama 2006/112/EZ, a porez na dodanu vrijednost plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a kada isporučuju, daruju ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina ako su korištena manje od dvije godine. Građevinski zemljištem smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt (građevinska dozvola, lokacijska dozvola i rješenje za građenje) kojim se odobrava građenje, dok se građevinom smatra objekt koji je pričvršćen na zemlju.

Isporuka građevine s aspekta PDV-a reguliran je čl. 40 st. 1. t. j) i k), a odredbe članka glase da je PDV-a oslobođena:

j) isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih je od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom u smislu ovog zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji.

k) isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.[7]

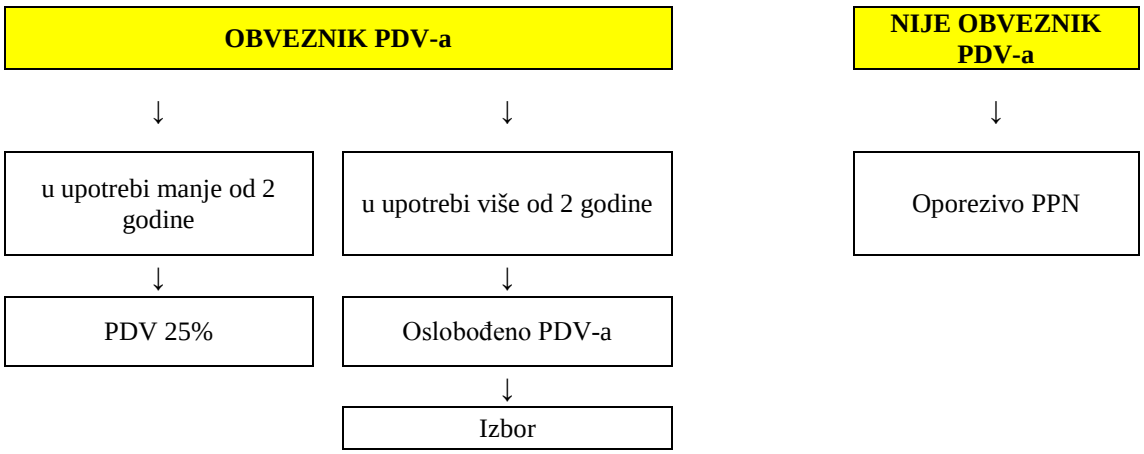
[6] Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 143, čl. 14, st. 2 i čl. 135.

[7] Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 143.

Smisao odredbe iz točke j) je taj da se oporezuje prva isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze odnosno, rabeći staru terminologiju, da se oporezuje „nova“ nekretnina nakon šta je sagrađena, a da su sljedeće isporuke tih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze (protokom roka od dvije godine) oslobođene PDV-a, bez prava na odbitak pretporeza.[8] Na ovaj način odredbama Zakona oporezuje se prva isporuka građevine, te se promatra kako isporuka građevinskog dijela i zemljišta kao jedinstvene cjeline sa jedinstvenom stopom PDV-a u iznosu od 25%.

Kriterij za oporezivanje isporuka građevine od 01.01.2015. godine:

1. tko je prodavatelj
2. koliko je razdoblje korištenja



Slika 1. Promet građevina od 01. siječnja 2015.

Izvor: Markota, Lj., (2015): Oporezivanje isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta od 01. siječnja 2015., Računovodstvo, revizija i financije, br. 2, str. 42-52.

Da bi se utvrdio prvi kriterija i utvrdilo da li je prodavatelj obveznik PDV može se koristiti provjera putem aplikacije Porezne uprave na Internet stranici Ministarstva financija (http://pdv-reg.porezna-uprava.hr/RpoProvjeriObveznikaPdvWeb/upit) ili provjeriti u samoj Poreznoj upravi, kako bi se utvrdilo da li pravna ili fizička osoba koja isporučuje građevinu

[8] Markota, Lj., (2014): Novosti u PDV-u od 01. siječnja 2015., Računovodstvo, revizija i financije, br.10, str. 21-28.

ima obvezu obračunati PDV po stopi od 25% ili ima pravo na izbor odnosno biti oslobođen PDV-a. Drugi kriterij koji treba provjeriti je da li je građevina bila nastanjena ili nije, te da li je vremenski period korištenja kraći ili duži od dvije godine. Smatra se da je korištenjem odnosno nastanjenje trenutak stavljanja nekretnine u upotrebu, te je o trenutku stavljanja u uporabu obveznik mora imati vjerodostojnu dokumentaciju.

Dokumente koji su vjerodostojni za utvrđivanja dana stavljanja u uporabu:

a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,
c) bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i slično[9].

Ako porezni obveznik ne može dokazati prvo nastanjenje odnosno korištenje jednim od propisanih dokumenata, datumom prvog nastanjena ili korištenja smatrat će se datum prve isporuke. Osnovica za obračun PDV-a čini naknadu za sva isporučena dobra ili obavljene usluge. Člankom 33. Zakona o PDV-u naknada je iznos koji je isporučitelj primio ili treba primiti od kupca ili neke druge osobe za te isporuke, uključujući iznose subvencija koji su izravno povezani s cijenom isporučenih dobara ili usluga. Naknada predstavlja tržišnu cijenu odnosno vrijednost nekretnine u trenutku isporuke.

Tržišnom vrijednosti smatra se ukupni iznos kojeg bi kupac ili naručitelj u trenutku isporuke dobra ili obavljene usluge prema načelu nenarušavanja tržišnog natjecanja morao platiti isporučitelju dobara ili pružatelju usluge u tuzemstvu.

Ako se ne može utvrditi usporediva isporuka dobara ili usluga, tada se tržišnom vrijednosti smatra:

a) kada je riječ o dobrima, iznos koji nije niži od nabavne cijene tih ili sličnih dobara ili ako je ta cijena nepoznata, ukupna visina utvrđenih troškova u trenutku isporuke,

[9] Narodne novine, (2013): Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 73, čl. 72.b, st. 2.

b) kada je riječ o uslugama, iznos koji nije niži od ukupnih utvrđenih troškova obavljanja usluga koje snosi porezni obveznik.[10]

Tablica 2: Pregled vrste stope poreza s obzirom tko prodaje građevinu

Br.	Opis građevine i prometa	Tko prodaje građevinu	Vrsta poreza
1	Građevina izgrađena 2012., (na zalihi nije korištena)	porezni obveznik - svima	PDV 25%
2	Rohbau-nekretnina	porezni obveznik - svima	PDV 25%
3	Građevina - korištena do 2 godine	porezni obveznik - svima	PDV 25%
4	Građevina - korištena više od 2 godine	porezni o. - poreznom o. koji priznaje pretporez u cijelosti	tuzemni prijenos porezne obveze po čl.75. st. 1. t3. Zakona o PDV-u
5	Građevina - korištena više od 2 godine	porezni o. - fizičkoj o. ili poduzetniku koji nije u PDV-u	PPN 5%
6	Građevinsko zemljište	porezni obveznik - svima	PDV 25%
7	Rekonstruirana građevina - korištena do 2 godine	porezni obveznik - svima	PDV 25%
8	Rekonstruirana građevina - korištena više od 2 godine	porezni o. - poreznom o. koji priznaje pretporez u cijelosti	tuzemni prijenos porezne obveze po čl.75. st. 1. t3. Zakona o PDV-u
9	Rekonstruirana građevina - korištena više od 2 godine	porezni o. - fizičkoj o. ili poduzetniku koji nije u PDV-u	PPN 5%
10	Sva zemljišta (osim građevinskog)	porezni o. - poreznom o. koji priznaje pretporez u cijelosti	tuzemni prijenos porezne obveze po čl.75. st. 1. t3. Zakona o PDV-u
11	Sva zemljišta (osim građevinskog)	porezni o. - fizičkoj o. ili poduzetniku koji nije u PDV-u	PPN 5%
12	Sve građevine	fizička - fizičkoj ili poduzetnik koji nije u PDV-u	PPN 5%
13	Građevinska i ostala zemljišta	fizička - fizičkoj ili poduzetnik koji nije u PDV-u	PPN 5%
14	Nekretnine	ovršenik u postupku ovrhe	tuzemni prijenos porezne obveze po čl.75. st. 1. t3. Zakona o PDV-u

Izvor: RRIF br.2/15 Dr. sc. Ljerka Markota, prof.visoke škole i ovl.rač., Oporezivanje isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta od 01. siječnja 2015.

Iz tablice se vidi da se je zakon regulirao i rekonstrukciju građevina te njihov porezni tretman prilikom isporuke. Isporukom građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, prije prvog nastanjenja odnosno korištenja, ili isporukom kod koje od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine u smislu stavka 1. točke j) ovoga članka smatra se i isporuka rekonstruiranih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, ako su troškovi rekonstrukcije u

[10] Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 143, čl.33. .

prethodne dvije godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene.[11] Rekonstruirane građevine zakonom u roku do dvije godine prilikom isporuke bile bi oporezivo PDV-om. Također je i pravilnikom detaljnije pojašnjeno što točno podrazumijeva rekonstrukcija građevine. Rekonstrukcijom građevine smatra se izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se mijenja građevina u odnosu na stanje prije rekonstrukcije kao što su dorađivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine i slično, odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove.[12] Isporuke građevina i zemljišta koje su nedovršene (roh-bau) oporezive su PDV-om.

Obveznik PDV-a sam utvrđuje i obračunava obvezu PDV-a po obavljenoj isporuci u razdoblju oporezivanja koje može biti mjesečno ili kvartalno. Prijava PDV-a za promet nekretnine predaje se putem sustava ePorezne u elektroničkom obliku. Pravo izbora oporezivanja propisano je čl. 40 st. 5. Zakona o PDV-u, kojom porezni obveznici mogu izabrati da li će njihova isporuka dobara po čl. 40 st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u biti oslobođena ili oporeziva PDV-om. Izbor je moguć ako se građevina već nalazi u statusu oslobođene isporuke odnosno ako je od datuma stavljanja u uporabu prošlo više od dvije godine i ako je isporučitelj porezni obveznik može izabrati da isporuka bude oporeziva PDV-om. Izbor je moguć u trenutku isporuke nekretnine i o tome nije potrebno izvijestiti Poreznu upravu. Izbor predstavlja pogodnost za poreznog obveznika koji isporučuje nekretninu jer nema obvezu ispravka pretporeza ako je koristio pretporez pri izgradnji ili nabavi. Po čl. 75. st 3. t. c) Zakona o PDV-u isporučitelj na računu neće iskazati PDV, već će izdati račun koji sadrži sve elemente iz čl. 79. st. 1. Zakona o PDV-u uz obaveznu napomenu: Tuzemni prijenos porezne obveze prema čl. 75. st. 3. t c) Zakona o PDV-u. Posebno izvješćivanje Porezne uprave više nije nužno jer će se takvo izvješćivanje obavljati preko same prijave PDV-a.[13] S druge strane kupac porezni obveznik će u svojoj knjigovodstvenoj evidenciji prikazati i obvezu i pretporez po primljenom računu od prodavatelja odnosno isporučitelja. Način ispunjavanja obrasca PDV kada porezni obveznik isporučuje nekretninu prikazan je u tablici.

[11] Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 143, čl. 40. st. 5.
[12] Narodne novine, (2013): Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 73, čl.72.b, st. 6.

[13] Baica, N., (2014): Izmjene i dopune Zakona o PDV-u od 1.siječnja 2015., Računovodstvo i porezi u praksi, br. 12, str.129-139.

Tablica 3: Ispunjavanje obrasca PDV

PDV 25% iskazan na računu	Prijenos porezne obveze iz čl. 75. st.3. toč. C) ZPDV	Oslobođeno PDV-a temeljem čl. 40. st.1.točke j) i k) ZPDV
ISPORUČITELJ ispunjava pozicije:	ISPORUČITELJ ispunjava pozicije:	ISPORUČITELJ ispunjava pozicije:
II.3. - Isporuka dobara i usluga u RH po stopi od 25%	I.1.- Isporuke u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni PPO)	I.8.- Tuzemne isporuke
VIII.3.3. - Isporuka nekretnine koje su oporezive PDV-om	VIII.3.2.- Isporuka iz članka 40.stavak 4. Zakona	VIII.3.1.- Isporuka iz članka 40. stavaka 1. točka j) i k) Zakona
STJECATELJ ispunjava pozicije:	STJECATELJ ispunjava pozicije:	STJECATELJ ispunjava pozicije:
III.3. - Pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po stopi od 25%	II.4.- Primljene isporuke u Rh za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni PPO)	Stjecatelj o ovoj isporuci ne izvještava u Obrascu PDV.
Napomena: Odbitak pretporeza uvjetovan odredbama članka .60. Zakona i 131. Pravilnika	III.4.-Pretporez od primljenih isporuka u Rh za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni PPO)	Napomena: u ovom slučaju stjecatelj ima obvezu plaćanja 5% poreza na promet nekretnina

Izvor: RIPUP br 6/15 mag.oec. Neven Baica, Oporezivanje nekretnina PDV-om od 01.01.2015.-kratki prikaz

Porezni obveznici dužni su predati Poreznoj upravi:

- Obrazac PDV do 20. dana u tekućem mjesecu za prethodno razdoblje oporezivanja,
- Obrazac PPO obveze do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja ili Obrazac PPN najkasnije 30 dana od dana isporuke ovisno da li se radilo o prijenosu porezne obveze ili je obračunat PDV prilikom isporuke nekretnine.

Obvezu PDV-a porezni obveznik podmiruje do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec. U slučaju ako je prilikom nabave nekretnine korišten pretporez potrebno je izvršiti ispravak pretporeza. Za nekretnine ispravak se provodi u roku od deset godina. Ako porezni obveznik unutar razdoblja za ispravak pretporeza isporučuje gospodarsko dobro, smatra se da je gospodarsko dobro korišteno za gospodarsku djelatnost poreznog obveznika do isteka razdoblja za ispravak pretporeza. Gospodarska djelatnost smatrat će se u cijelosti oporezivom ako je isporuka gospodarskog dobra oporezivana. Gospodarska djelatnost smatrat će se u cijelosti oslobođenom PDV-a ako je isporuka gospodarskog dobra oslobođena.[14] Ispravak se provodi odjednom za cijelo preostalo razdoblje ispravka. Ispravak pretporeza ne treba se provoditi ako se nekretnina prodaje drugom poreznom obvezniku i ako se izabere da promet bude oporeziv PDV-om po čl. 40. st. 4. Zakona odnosno uz prijenos porezne obveze.

[14] Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 143, čl. 65.

2.4. Prikaz nastalih promjena u zakonskim regulativama

Navedenim promjenama zaključno sa 31.12.2014. godine promet nekretnina oporezivao se po po starim načelima u kojem su se nekretnine klasificirale kao „stare“ i „nove“ nekretnine. Stare nekretnine su one koje su izgrađene i isporučene do kraja 1997. godine., dok su nove nekretnine izgrađene i isporučene od 01.01.1998. godine.

Po Zakonu o porezu na promet nekretnine po stopi od 5% plaćao se porez na nekretnine isporučene do 31.12.1997. godine, na zemljišta (građevinska, poljoprivredna i ostala zemljišta), te na nove nekretnine ako se nije mogao odbiti zaračunati PDV kao pretporez. Po Zakonu o PDV-u porezom na dodanu vrijednost po stopi od 25% oporezivala se isporuka nekretnina odnosno građevinskog dijela nekretnine isporučene od 1998. godine.

Od 2015. godine zakon ne razlikuje stare i nove građevine već oporezivanje ovisi o tome tko je prodavatelj i od kada je nekretnina u upotrebi odnosno koji vremenski period je korištena nekretnina. U slučaju kada je prodavatelj osoba koja nije porezni obveznik odnosno u sustavu PDV-a primjenjuje se Zakon o porezu na promet nekretnina, te stjecatelj plaća porez od 5%. Ukoliko je prodavatelj porezni obveznik primjenjuju se odredbe Zakona o PDV-u gdje se više ne gleda vrijednost zemljišta i građevine odvojeno već se gleda kako jedinstvena isporuka na koju se obračunava i plaća PDV na ukupnu vrijednost. Situacije koje u ovom slučaju mogu biti su sljedeće:

- kupac je porezni obveznik, a nekretnina je korištena manje od dvije godine plaća se PDV-po stopi od 25%
- kupac je porezni obveznik, a nekretnina je korištena više od dvije godine oslobođeno je plaćanja PDV ili postoji izbor za plaćanje PDV-a.

3. STUDIJA SLUČAJA

Poduzeće M d.o.o. već dugi niz godina posluje na hrvatskom tržištu. Uvoznik je i distributer proizvoda renomiranih stranih tvrtki brojnih poznatih i priznatih proizvođača i veletrgovaca. Zbog pravovremene i redovite opskrbe kupaca**,** većina robe uvijek je dostupna za isporuku sa lagera**.** Distribucija prodajnog programa vrši se iz skladišta u Splitu koje u svakom trenutku ima sposobnost isporučiti opremu i za najzahtjevnije objekte. Kupcima se pruža tehničku podršku kao i pomoć pri odabiru odgovarajuće opreme, te skupa sa dobavljačima nadopunjuje ponudu proizvoda sukladno potrebama tržišta kako bi se udovoljilo potrebama kupaca. Poduzeće konstantno radi na podizanju kvalitete usluge i proizvoda, te usavršava zaposlenike kako bi bili što konkurentniji na tržištu. Zbog širenja poslovanja i ponude poduzeće mora proširiti svoj uredske prostore, te je tokom 2015. i 2016. godine kupilo nove te prodalo postojeće nekretnine kako bi proširilo svoje uredske prostore. U radu će na studiji slučaja biti prikazan efekt promjene koji je nastao zbog promjene Zakona o PDV-u od 01.01.2015. godine i kako su promjene utjecala na poslovanje poduzeća. Bitno je napomenuti da poduzeće prelazi promet od 800.000,00 kn godišnje te da po čl. 84. Zakonu o PDV-u ima mjesečnu obvezu prijave poreza na dodanu vrijednost. S obzirom na mjesečnu obvezu prijave PDV-a do 20-og u mjesecu za prethodni mjesec prijavljuje kupnju ili prodaju nekretnine putem obrasca PDV na način propisan Zakonom o PDV-u.

3.1. Slučaj 1. – Prodaja nekretnine fizičkoj osobi

Poduzeće je 2011. godine potpisalo ugovor o isporuci opreme poduzeću X d.o.o., te ugovorilo isporuku opreme za izgradnju zgrade koja je u projektu imala 25 stanova. Poduzeće M d.o.o. je iste godine sklopilo predugovor o kupnji jednog stana sa parking mjestom ukupne površine 46,72 m2.
Dana 25.02.2013. godine poduzeće je primilo račun po kupoprodajnom ugovoru za stan u vrijednosti od 792.539,58 kn.

Iznos računa odnosio se na :

- vrijednost zemljišta 277.322,59 kn
- vrijednost građevine 412.173,59 kn
- PDV na vrijednost građevine 103.043,40 kn

- ukupna vrijednost 792.539,58 kn.

Kada je stan nabavljen nije stavljen u upotrebu, te nije korišten što se može dokazati potrebnom dokumentacijom. Stan je bio namijenjen za prodaju. Poduzeće je dana 06.02.2015. godine prodalo stan sa parking mjestom fizičkoj osobi koja nije porezni obveznik odnosno nije u sustavu PDV-a. Kupoprodajnim ugovorim definirana je vrijednost stana sa parking mjestom u ukupnom iznosu od 98.000,00 EUR-a s uračunatim PDV-om u kunskoj protuvrijednosti na dan kupoprodaje po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke. S obzirom da nekretnina nije korištena te da je kupac fizička osoba koja nije porezni obveznik poduzeće je dužno obračunati i platiti PDV u iznosu od 25% na vrijednost građevine i zemljišta.

Kod ispostave računa potrebno je voditi računa o zakonskim regulativama koje uređuje obvezne elemente račun.

Zakoni koji uređuju obvezne elemente računa su:

- Zakon o računovodstvu
- Zakon o trgovačkim društvima
- Opći porezni zakon
- Zakon o PDV-u
- Zakon o porezu na dohodak
- Pravilnik o gospodarenju otpadnim vozilima
- Zakon o fiskalizaciji
- Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti
- Ovršni zakon

Poduzeće je vodeći računa o svim zakonskim propisima koji se odnose na poslovanje poduzeća ispostavilo račun za prodaju stana. Račun je ispostavljen dana 06.02.2015. godine po srednjem tečaju HNB-a na ukupni iznos od 755.651,44 kn (98.000,00 EUR-a x 7,710729 kn) s uračunatim PDV-om.

Ispostavljeni račun za prodaju nekretnine

M d.o.o.
Pazdigradska 7
21000 Split
OIB: 77777777777
Žiro-račun: 2484008-1101232889
IBAN: HR22 2484 0081 1014 3288 9
Tel: 021/777-777

Ivan Rodin
Arnira Klaića 2
21215 Kaštel Lukšić
OIB: 44444444444

Račun br: 102-365-2

Red.br	Opis	Količina	Cijena	PDV	Iznos (kn)
1.	Vrijednost zemljišta	1	243.144,74	60.786,19	303.930,93
2.	Stan	1	361.376,41	90.344,10	451.720,51

Osnovica	604.521,15
PDV	151.130,29
Ukupno:	**755.651,44**

Način plaćanja: Transakcijski račun

Oznaka operatera: MM

Vrijeme i datum izrade računa: 14:10h, 06.02.2015.

Split, 06.02.2015. godine

Pečat i potpis odgovorne osobe

Registrirano u Trgovačkom sudu u Splitu

MBS:0600000111

Temeljni kapital: 410.000,00 kn uplaćen u cijelosti

Član uprave: Maja Vržina
IBAN HR22 2484 0081 1014 3288 9
otvoren u RBA

Kako je poduzeće s obzirom na dva glavna kriterija bilo obvezno obračunati PDV za obavljenu isporuku u obrascu PDV-a za veljaču 2015. godine poduzeće je prijavilo obvezu na poziciji:

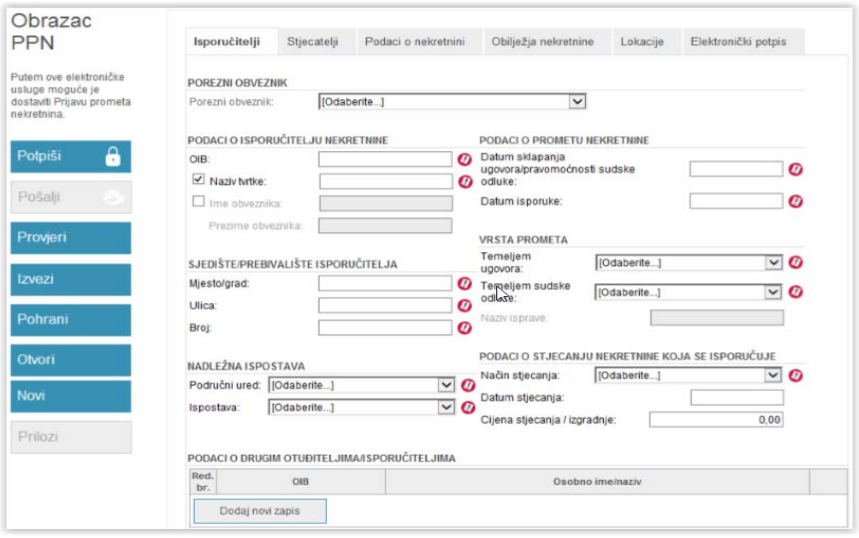
- II.3. - Isporuka dobara i usluga u RH po stopi od 25% u iznosu od 151.130,29 kn,

te isporuku nekretnine sa obračunom PDV-a na poziciji:

- VIII.3.3. - Isporuka nekretnine koje su oporezive PDV-om u iznosu od 604.521,15 kn

Obveza PDV-a za isporuku nekretnine prijavljena je dana 20.03.2015. godine u zakonski propisanom roku, a podmirena do 31.03.2015. godine po prijavi obveze PDV-a za veljaču 2015. godine.

Zakonski rok za prijavu prometa nekretnine iznosi 30 dana od dana isporuke nekretnine. Poduzeće je bilo obvezno u roku od 30 dana od dana isporuke nekretnine odnosno do 09.03.2015. godine predati obrazac PPN koji se podnosi se elektronički kroz sustav ePorezna. Kako kroz sustav Porezne uprave nije bilo moguće izvršiti prijavu s obzirom da je obrazac PPN u sustavu počeo sa radom tek 06.05.2015. godine poduzeće je dana 18.05.2015. godine izvršilo prijavu. Rok koji je Ministarstvo financija dalo bilo je mjesec dana od dana aktivacije obrasca u sustavu ePorezne odnosno do 06.06.2015. godine za sve promete nekretnina koji su nastali od 01.01.2015. godine do dana aktivacije obrasca PPN u sustavu ePorezne. Poslani obrazac prijave iz aplikacije sustava ePorezne za promet navedene nekretnine prikazan je na u nastavku rada.



Slika 3. Aplikacija sustava ePorezna za prijavu obrasca PPN

PODACI O ISPORUČITELJU NEKRETNINE	
naziv/ime i prezime	M d.o.o.
mjesto, ulica i kućni broj	Split, Pazdigradska 7
OIB	77777777777

VRSTA PROMETA	
temeljem ugovora	1 - Ugovor o kupoprodaji
temeljem sudske odluke	
naziv isprave	

PODACI O STJECANJU NEKRETNINE KOJA SE ISPORUČUJE	
način stjecanja	2 - Kupoprodaja
datum stjecanja	06.02.2015
cijena stjecanja/izgradnje	755.651,44

NADLEŽNA ISPOSTAVA		CI O PROMETU NEKRETNINE	
područni ured	Split	pravomoćnosti sudske odluke	06.02.2015
ispostava	Split	datum isporuke	06.02.2015

PODACI O DRUGIMOTUĐITELJIMA/ ISPORUČITELJIMA

RED. BR.	OIB	OSOBNO IME/NAZIV

PODACI O STJECATELJU NEKRETNINE

RED. BR.	OIB	OSOBNO IME/NAZIV	DRŽAVLJANSTVO/DRŽAVA SJEDIŠTA	VISINA UDJELA 1	VISINA UDJELA 2
1	44444444444	Ivan Rodin	[Odaberite...]	100	100

PODACI O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	
vrijednost nekretnine	755.651,44
iznos preuzetog duga	
opis duga	
opterećenost nekretnine	
nekretnina na PPDS	NE
ukupna površina nekretnine	46,72
površina koja je u prometu	46,72

TIP IZGRAĐENE NEKRETNINE			
stan/apartman	☐	nekretnine različitih namjena (kuća, dvorište i poljoprivredno zemljište)	☐
stambeni objekt (kuća)	☐		
povremeni boravak	☐	posebne nekretnine	☐
parkiralište	☐	vrsta posebne nekretnine	
garaža	☐	oprema i uređaj grobnog mjesta	☐
parkirno-garažno mjesto (PGM)	☐	naziv groblja	
poslovni prostor	☐		
gospodarske zgrade	☐		
ostalo	☐	ruševine	☐
ostalo opis			
opis nekretnine u naravi	Stan sa parking mjestom		

NAMJENA		INFRASTRUKTURA		NAGIB TERENA	
poljoprivredno zemljište	☐	struja	☐	ravno	☐
vrsta uporabe		voda	☐	kosina	☐
šuma ili šumsko zemljište	☐	plin	☐	klizište	☐
građevinsko zemljište	☐	kanalizacija	☐	nepravilno	☐
građevinska dozvola		bez infrastrukture	☐		
namjena građevinskog zemljišta					
prirodno neplodno zemljište	☐				

UVJETI ZA OBRAČUN POREZA NA DODANU VRIJEDNOST	
optiranje	NE
datum prvog nastanjenja/korištenja	
prva isporuka	DA
rekonstruirana građevina	NE

OBILJEŽJA IZGRAĐENE NEKRETNINE					
katnost	4	DOVRŠENOST		INFRASTRUKTURA	
kat	4	dovršen	☐	struja	☐
dizalo	DA	roh	☐	voda	☐
broj	1	dovršen	☐	plin	☐
balkon, terasa,	DA	NAČIN GRIJANJA		kanalizacij	☐
tavan		lokaln	☐	bez	☐
sutere		etažno	☐	STANJE	
energetski	B	centraln	☐	luksuzn	☐
godina	2013	daljinski	☐	dobro	☐
godina		bez izvora	☐	za	☐

LOKACIJE

RE BR.	ŽUPANIJA	OPĆINA	NASELJE	ULICA	KUĆNI BROJ	KUĆNI BROJ DODATAK	KATASTARSKA OPĆINA	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	PODBROJ	ZK ULOŽAK	KPU	BROJ PODULOŠKA	ETAŽA	POVRŠINA
1	Splitsko - dalmatinska	Split	SPLIT	Velebitska	10		SPLIT	29/1			NE			0,00

U svojem knjiženju poduzeće je evidentiralo sljedeće poslovne promjene:

1. Nabavljena je nekretnina, te je za nabavku nekretnine primljen račun na ukupni iznos od 792.539,58 kn. Pretporez po ulaznom računu iznosi 103.043,40 kn. Kupljena nekretnina namijenjena je daljnjoj prodaji te je knjižena na konto razreda „6“ kao nekretnina namijenjena daljnjoj prodaji.
2. Nekretnina je prodana fizičkoj osobi. Poduzeće je ispostavilo račun za prodaju nekretnine na iznos od 755.651,44 kn sa uračunatim PDV-om.
3. Prodana nekretnina isknjižena je iz poslovnih knjiga poduzeća.

2200- Dobavljač	
	(1) 792.539,58

1400 - Pretporez	
(1) 103.043,40	

6800 - Nabavna vrijednost nekretnina za preprodaju	
(1) 689.496,18	(3) 689.496,18

1200 - Potraživanje od kupca	
(2) 755.651,44	

2400 - Obveze za PDV	
	(2) 151.130,29

6990 - V. usklađenje dug. imovine	
(3) 604.521,15	(2) 604.521,15

7190 - Troškovi v. usklađenja dug. imovine	
(3) 84.975,03	

Iz navedenih poslovnih promjena vidi se da je poduzeće zbog stanja na tržištu nekretnina prodalo nekretninu po nižoj cijeni nego li je nekretninu nabavilo te je poslovalo sa rashodom od prodaje nekretnine u iznosu od 84.975,03 kn i na taj iznos platilo manje poreza na dobit. Zbog promjena zakonske regulative poduzeće je platilo više poreza na dodanu vrijednost. U nastavku dajemo prikaz i usporedbu potraživanja, obveze za porez i prihoda prije i poslije promjene zakonske regulative.

Tablica 4: Usporedba da je račun izdan prije 01.01.2015. godine – slučaj 1.

	do 31.12.2014.	od 01.01.2015.	razlika
Vrijednost zemljišta	264.414,83	243.144,74	21.270,09
Stan	392.989,29	361.376,41	31.612,88
Prihod od prodaje	657.404,12	604.521,15	52.882,97
PDV	98.247,32	151.130,29	-52.882,97
Ukupno vrijednost računa	755.651,44	755.651,44	0,00

Iz tablice je vidljivo da nije došlo do promjene zakona poduzeće bi:

- platilo manje PDV-a u iznosu od 52.882,97 kn,
- prikazalo bi prihod veći za 52.882,97 kn.
- platilo bi poreza na dobit više za 10.576,59 kn.

U slučaju da je račun odnosno nekretnina prodana do 31.12.2014. godine i račun izdan prije navedenog datuma poduzetnik bi ostvario veću neto dobit za isplatu u ukupnom iznosu od 42.306,38 kn nego li je to ostvario prodajom nekretnine nakon 01.01.2015. godine. Stjecatelj nekretnine fizička osoba platila bi još porez na promet nekretnine na vrijednost zemljišta u ukupnom iznosu 13.220,74 kn.

Ukupan efekt koji se dogodio od 01.01.2015. godine za sudionike je sljedeći:

- država je utržila više 29.085,64 kn,
- stjecatelj je platio manje 13.220,74 kn,
- poduzetnik je ostvario manje dobiti 42.306,38kn.

U ovom slučaju cijeli teret poreza pao je na leđa poduzetnika.

3.2. Slučaj 2. – Kupnja nekretnine od fizičke osobe

Poduzeće je zbog širenja podružnice kupilo dodatni stan u zgradi u kojoj posjeduje stan kako bi se postojeći uredi mogli proširiti zbog povećanja obima posla i broja zaposlenika. Stan je kupljen od fizičke osobe koja nije porezni obveznik. Stan je bio u upotrebi više od dvije godine. Kada se radi o prodavatelju fizičkoj osobi taj kriterij nije potrebno uvažiti već se na stjecanje stana plaća porez na promet nekretnina po stopi od 5%. Stjecatelj koji je porezni obveznik dužan je prijaviti stjecanje nekretnine u roku od 30 dana Poreznoj Upravi prema mjestu gdje se nekretnina nalazi. Ugovorom o kupoprodaji nekretnine ugovorena je ukupna

vrijednost od 150.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja (150.000,00*7,566091). Kupoprodajnim ugovorom poduzeće je za navedeni iznos kupilo stan površine 94,06 m2 i parking mjesto ukupne površine 15,28 m2. Poduzeće je bilo dužno avansno uplatiti 10% ukupne vrijednosti po sklopljenom predugovoru dana 13.04.2015. Konačni ugovor sklopljen je dana 23.04.2015. godine, a nastanak porezne obveze prijavljen je poreznoj upravi dana 27.04.2015. godine.

U svojem knjiženju poduzeće je evidentiralo sljedeće poslovne promjene:

1. Uplata avansa od 15.000,00 EUR-a na dan 13.04.2015. godine po sklopljenom predugovoru.
2. Sklopljen je Ugovor o kupoprodaji na iznos od 150.000,00 EUR-a i ovjeren kod javnog bilježnika.
3. Uplaćena je nepodmirena razlika u iznosu od 135.000,00 EUR-a na dan 23.04.2015. godine po sklopljenom Ugovoru.
4. Dostavljeno je privremeno poreznom rješenje od Porezne Uprave dana 02.06.2015. godine u iznosu od 56.745,68 kn. Navedeni iznos je podmiren odmah po primitku.

1000 - Žiro-račun	
X	(1) 113.884,13
	(3) 1.021.029,52
	(4) 56.745,68

0261 - Predujmovi za građevine u nabavi	
(1) 113.884,13	(3) 113.884,13

2222 - Dobavljač fizička osoba	
(3) 1.134.913,65	(2) 1.134.913,65

0271 - Građevine u pripremi	
(2) 1.134.913,65	
(4) 56.745,68	

Poduzeće je bilo u obvezi samo prijaviti stjecanje nekretnine što je i učinjeno dana 27.04.2015. godine. Po izvršenoj prijavi Porezna uprava je ispostavila privremeno porezno rješenje. Poduzeće je dana 02.06.2015. godine primilo rješenje te je u roku od 15 dana podmirilo iznos od 56.745,68 kn. S obzirom da je poduzeće navedenu nekretninu kupilo za vlastite potrebe, te da će prostor trebati adaptirati poduzeće je građevinu stavilo u pripremu. Građevinske usluge koje će koristiti od drugih poreznih obveznika biti će obračunat sa prijenosom porezne obveze po čl. 75. st. 3. t. a Zakona o PDV-u, ali će sam poduzetnik biti u obvezi obračunati i platiti PDV po naručenim i ispostavljenim građevinskim uslugama za koje je i sam krajnji korisnik. U nastavku rada prikazan je primjer kupoprodajnog ugovora, prijave prometa nekretnina i rješenje Porezne uprave.

Mate Mastić, Zagreb, Branimirova 15, OIB: 8888888888, s jedne strane kao prodavatelj (u daljnjem tekstu : prodavatelj)

i

M d.o.o., Split, Pazdigradska 7, OIB: 77777777777, kojeg zastupa član uprave Maja Vržina, s druge strane kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1 .

Na temelju predugovora sklopljenog dana 13.04.2015. godine prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine upisane u zk.ul. 527/23 k.o. Zagreb površine 109,34 m2, koje su vlasništvo prodavatelja u cijelosti, a sve prema stanju Izvatka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, broj: 255/15 od 13.4.2015. godine., čija je preslika sastavni dio ovog ugovora.

Članak 2 .

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretnine navedene u članku 1. ovog ugovora iznosi 150.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

Članak 3 .

Prodavatelj izričito izjavljuje da pristaje da si kupac na temelju ovog ugovora bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja, ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva s imena i vlasništva prodavatelja na svoje ime i vlasništvo, u cijelosti.

Članak 4 .

Ugovorne strane su suglasne da se kupac nalazi u posjedu nekretnina koje su predmet ovog ugovora, te da od dana sklapanja ovog ugovora snosi sve troškove u vezi s vlasništvom i korištenjem istih nekretnina.

Članak 5 .

Prodavatelj jamči kupcu da na nekretninama koje su predmet ovog ugovora ne postoje nikakva upisana ili neupisana prava ili tereti u korist trećih osoba, koja isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca.

Članak 6 .

Ovaj Ugovor sastavljen je u dva primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan primjerak. U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 23.04.2015. godine.

Kupac: M d.o.o. Prodavatelj : Mate Mastić

PODACI O ISPORUČITELJU NEKRETNINE	
naziv/ime i prezime	Mate Mastić
mjesto, ulica i kbr	Zagreb, Branimirova 15
OIB	88888888888

VRSTA PROMETA	
temeljem ugovora	1 - Ugovor o kupoprodaji
temeljem sudske odluke	
naziv isprave	

PODACI O STJECANJU NEKRETNINE KOJA SE ISPORUČUJE	
način stjecanja	2 - Kupoprodaja
datum stjecanja	23.04.2015.
cijena stjecanja/izgradnje	1.134.913,65

NADLEŽNA ISPOSTAVA		CI O PROMETU NEKRETNINE	
područni ured	Zagreb	pravomoćnosti sudske odluke	23.04.2015
ispostava	Zagreb	datum isporuke	23.04.2015

PODACI O DRUGIMOTUĐITELJIMA/ ISPORUČITELJIMA

RED. BR.	OIB	OSOBNO IME/NAZIV

PODACI O STJECATELJU NEKRETNINE

RED. BR.	OIB	OSOBNO IME/NAZIV	DRŽAVLJANSTVO/DRŽAVA SJEDIŠTA	VISINA UDJELA 1	VISINA UDJELA 2
1	77777777777	M d.o.o.	Hrvatska	100	100

PODACI O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	
vrijednost nekretnine	1.134.913,65
iznos preuzetog duga	
opis duga	
opterećenost nekretnine	
nekretnina na PPDS	NE
ukupna površina nekretnine	109,34
površina koja je u prometu	109,34

TIP IZGRAĐENE NEKRETNINE			
stan/apartman	☐	nekretnine različitih namjena (kuća, dvorište i poljoprivredno zemljište)	☐
stambeni objekt (kuća)	☐		
povremeni boravak	☐	posebne nekretnine	☐
parkiralište	☐	vrsta posebne nekretnine	
garaža	☐	oprema i uređaj grobnog mjesta	☐
parkirno-garažno mjesto (PGM)	☐	naziv groblja	
poslovni prostor	☐		
gospodarske zgrade	☐		
ostalo	☐	ruševine	☐
ostalo opis			
opis nekretnine u naravi	Stan sa parking mjestom		

NAMJENA		INFRASTRUKTURA		NAGIB TERENA	
poljoprivredno zemljište	☐	struja	☐	ravno	☐
vrsta uporabe		voda	☐	kosina	☐
šuma ili šumsko zemljište	☐	plin	☐	klizište	☐
građevinsko zemljište	☐	kanalizacija	☐	nepravilno	☐
građevinska dozvola		bez infrastrukture	☐		
namjena građevinskog zemljišta					
prirodno neplodno zemljište	☐				

UVJETI ZA OBRAČUN POREZA NA DODANU VRIJEDNOST	
optiranje	NE
datum prvog nastanjenja/korištenja	
prva isporuka	NE
rekonstruirana građevina	NE

OBILJEŽJA IZGRAĐENE NEKRETNINE					
katnost	5	DOVRŠENOST		INFRASTRUKTURA	
kat	5	dovršen	☐	struja	☐
dizalo	DA	roh	☐	voda	☐
broj	2	dovršen	☐	plin	☐
balkon, terasa, lođa	DA	NAČIN GRIJANJA		kanalizacij	☐
tavan		lokaln	☐	bez	☐
sutere		etažno	☐	STANJE	
energetski	B	centraln	☐	luksuzn	☐
godina	2007	daljinski izvor	☐	dobro	☐
godina adaptacije		bez izvora	☐	za	☐

LOKACIJE

RE BR.	ŽUPANIJA	OPĆINA	NASELJE	ULICA	KUĆNI BROJ	KUĆNI BROJ DODATAK	KATASTARSKA OPĆINA	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	PODBROJ	ZK ULOŽAK	KPU	BROJ PODULOŠKA	ETAŽA	POVRŠINA
1	Zagrebačka	Zagreb	Zagreb	Branimirova	10		Zagreb	527/23			NE			0,00

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED ZAGREB
ISPOSTAVA ZA POREZE GRAĐANA

KLASA: UP/I-410-20/2015-001/05255
URBROJ: 511-002-23-10-2015-0003

ZAGREB, Avenija Dubrovnik 32, 10. svibnja 2015.

OIB: 77777777777

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured ZAGREB, Ispostava ZA POREZE GRAĐANA, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 77. i 89. Općeg poreznog zakona (Narodne novine br. 147/08, 18/11, 78/12, 136/12 i 73/13), i članka 14. stavka 1. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 148/13 i 141/14) donosi

P R I V R E M E N O P O R E Z N O R J E Š E N J E

Poreznom obvezniku M D.O.O., SPLIT, PAZDIGRADSKA 7 utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 1.134.913,65 kn.

Na poreznu osnovicu utvrđuje se porez na promet nekretnina po stopi od 5% u iznosu od 56.745,68 kn

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja u korist računa: HR2810010051713328484 - porez na promet nekretnina, uz obveznu naznaku modela HR67 i poziva na broj odobrenja (primatelja) 77777777777.

Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Ugovorom o kupoprodaji sklopljenim dana 23.04.2015. ostvaren je promet nekretnine/a između poreznog obveznika M D.O.O., OIB: 77777777777, SPLIT, PAZDIGRADSKA 7 kao stjecatelja i

1. MATE MASTIĆ, OIB: 88888888888, ZAGREB, BRANIMIROVA 15 kao otuditelja.

Promet nekretnine/a smatra se predmetom oporezivanja u smislu članka 4. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14).

Predmet oporezivanja je/su nekretnina/e koja/e u naravi predstavlja/ju:

Dvosobni stan 122-2F na petom katu ukupne površine 94,06 m2 i garažno parkirno mjesto broj 102 u podrumu -1, ukupne površine 15,28 m2, u Zagrebu, Branimirova 10.

Udio poreznog obveznika u vrijednosti nekretnine iz isprave o stjecanju iznosi 1.134.913,65 kn.

Porezni obveznik prijavio je nastanak porezne obveze Poreznoj upravi dana 27.04.2015.

Prema članku 9.Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br.69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14)osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koja je utvrđena na temelju isprave o stjecanju u iznosu od 1.134.913,65 kn.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 5% sukladno članku 10.Zakona o porezu na promet nekretnina.

Porezna uprava utvrdila je poreznu osnovicu sukladno članku 9. stavku 3. Zakona o porezu na promet nekretnina primjenjujući pri tome odredbu članka 89. stavka 1. Općeg poreznog zakona, odnosno na temelju podataka iz prijave poreznog obveznika utvrđena je porezna osnovica u visini iskazane ugovorene kupoprodajne vrijednosti nekretnine. Međutim, ako ovo tijelo naknadno utvrdi da se iskazana ugovorena vrijednost nekretnine ne može smatrati tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze, prema članku 89.stavku 4. Općeg poreznog zakona ovlašteno je naknadno procijeniti stvarnu tržišnu vrijednost nekretnine, odnosno u daljnjem postupku poreznim rješenjem utvrditi poreznu osnovicu procjenom na temelju vrijednosti druge usporedive nekretnine ili na temelju procjene ovlaštene stručne osobe-vještaka.

Porezni obveznik, u podnesenoj prijavi poreza na promet nekretnina, naveo je činjenice temeljem kojih je i odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 19. Zakona o porezu na promet

nekretnina.

Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 116. Općeg poreznog zakona, članku 29.Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05 i 41/08) i članku 3.Zakona o kamatama (Narodne novine br. 94/04).

Žalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 167. stavak 2.Općeg poreznog zakona.

Na temelju navedenog i sukladno člancima 77.i 89.Općeg poreznog zakona u skraćenom postupku doneseno je ovo privremeno porezno rješenje.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 30 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka ovoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu ili mjestu izdavanja neposredno ili putem pošte preporučeno odnosno može se izjaviti i usmeno na zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak .Na žalbu se plaća 50,00 kn upravne pristojbe prema tbr.
3.Tarife koja je sastavni dio Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 106/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

SLUŽBENA OSOBA
MARIJA KOJUNDŽIJA
Kojundžija

DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnine
2. Ispostavi nadležnoj prema prebivalištu otuditelja nekretnine
3. Pismohrani - ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
POREZNA UPRAVA
ZAGREB
PODRUČNI URED ZAGREB
MINISTARSTVO FINANCIJA

3.3. Slučaj 3. – Kupnja nekretnine od pravne osobe

Poduzeće je dana 15.03.2016. godine sklopilo kupoprodajni ugovor sa poreznim obveznikom o kupnji poslovnog prostora. Dana 21.03.2016. godine poslovni prostor je isporučen te je primljen račun na iznos od 295.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isporuke nekretnine odnosno preuzimanja. Poduzeće je kupilo poslovni prostor ukupne površine od 124,78 m2 kako bi proširilo postojeće poslovne prostore. S obzirom da je porezni obveznik isporučitelj nekretnine koristio poslovni prostor više od dvije godine, te da je obveznik PDV-a račun je izdan sa prijenosom porezne obveze.

U svojem knjiženju poduzeće je evidentiralo sljedeće poslovne promjene:

1. Primljen je račun za nabavljenu nekretninu na iznos od 295.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednost po srednjem tečaju HNB u ukupnom iznosu od 2.227.755,63 kn (295.000,00 EUR-a x 7,551714). Nekretnina je stavljena u pripremu kako bi se izvršile potrebne rekonstrukcije i adaptacije sukladno potrebama poduzeća. Nakon rekonstrukcije poduzeća će staviti prostor u upotrebu.
2. Navedeni račun je podmiren sa žiro računa u cijelosti odmah po primitku.

2200 - Dobavljač	
(2) 2.227.755,63	(1) 2.227.755,63

0271 - Građevine u pripremi	
(1) 2.227.755,63	

24011 - Obveza PDV-a iz PPO - 25%	
	(1a) 556.938,91

14011 - Pretporez po ul. rač. PPO - 25%	
(1a) 556.938,91	

1000 - Žiro-račun	
X	(2) 2.227.755,63

Primljeni račun za kupljenu nekretninu

Z d.o.o.

Ruđera Boškovića 12

21000 Split

OIB: 11111111111

M d.o.o.

Pazdigradska 7

21000 Split

OIB: 77777777777

RAČUN BR. 100-PP1-1

Obavještavamo Vas da smo izvršili isporuku nekretnina prema Ugovoru o kupoprodaji od 15.03.2016., te Vam ispostavljamo sljedeći račun:

Nekretnina označena kako čes.zem. 5573 Z.U. 1754, poduložak 12, što u naravi predstavlja 23/13342 posebnog dijela čest.zem.5573 K.O. Split koji je povezan s cjelinom ureda na IV katu , oznake PP1-2 površine 124,78 m2

Ukupna cijeni od 295.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB iznosi:

2.227.755,63 kn

UKUPNA NAKNADA: 2.227.755,63 kn

UKUPAN IZNOS RAČUNA: 2.227.755,63 kn

Napomena: Prijenos porezne obveze temeljem čl.75. st.3.c i čl. 79.st.7. Zakona o PDV-u.

Molimo Vas da uplatu izvršite prema članku 3. Ugovora o kupoprodaji, nakon čega zaračunavamo zakonske zatezne kamate. Za slučaj spora nadležan je Trgovački sud u Splitu.

Split, 21.03.2016.

Vrijeme izdavanja računa: 10:27 h

Datum isporuke:21.03.2016.

Račun izdao: AJ

Način plaćanja: Transakcijski račun

Upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Splitu MBS 060222222. Temeljni kapital u iznosu od 1.225.300,oo kn uplaćen u cijelosti. Član uprave: Ante Antić. Žiro račun broj 2360000-1105470112 otvoren kod Zagrebačke banke.

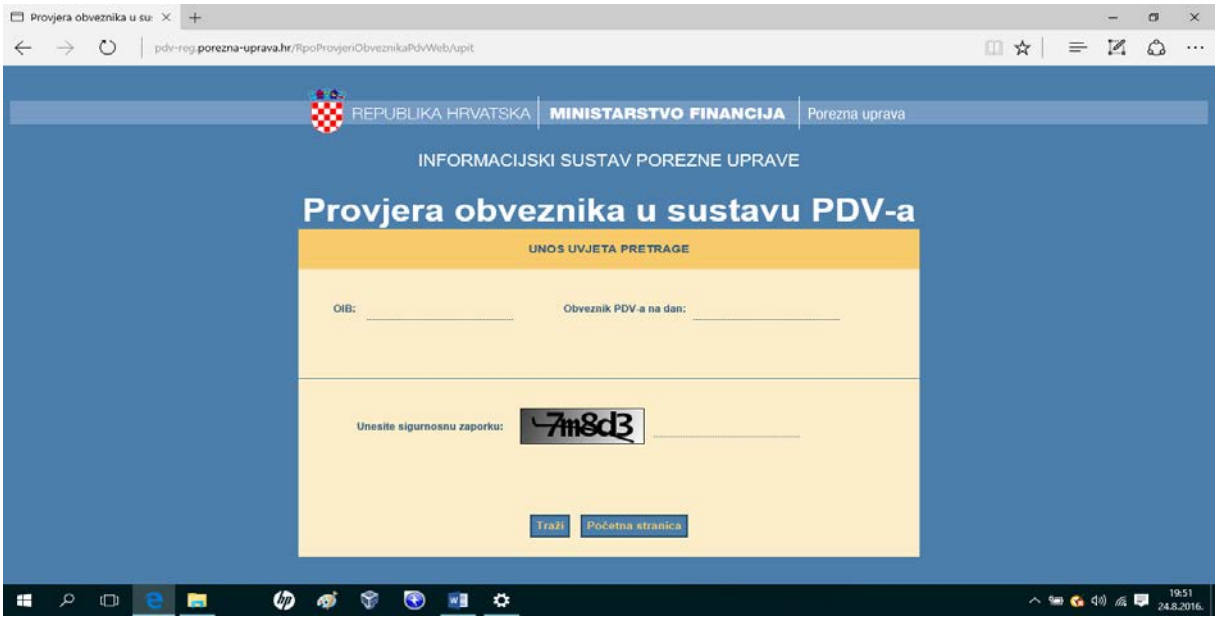
Poduzeće će s obzirom na dva glavna kriterija u kojem je primilo račun za nekretninu od drugog poduzeća poreznog obveznika koji je nekretninu koristio više od dvije godine u svom obrascu PDV-a prikazati obvezu PDV-a i priznati pretporez u obrascu PDV-a za travanj 2016. godine i to na sljedećim pozicijama obrasca:

- II.4. - primljene isporuke u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze po stopi od 25% u iznosu od 556.938,91 kn,
- III.4. – pretporez od primljenih isporuka u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze) po stopi od 25% u iznosu od 556.938,91 kn.

Obrazac PDV-a poduzeće je predalo 20.04.2016. godine putem aplikacije ePorezna, s obzirom da je poduzeće u obrascu prijavilo obvezu i pretporez novčanog odljeva za podmirenje obveze nije bilo.

3.4. Slučaj 4. – Prodaja nekretnine pravnoj osobi

Poduzeće je dana 10.05.2016. godine sklopilo kupoprodajni ugovor za prodaju poslovnog prostora površine od 48,50 m2 koji je u upotrebi od 12.03.2004. godine. Kupac je poduzeće Z d.o.o. koje je porezni obveznik odnosno u sustavu PDV-a. Provjera je obavljena putem stranice Ministarstva financija – Porezna Uprava na internet stranici http://pdv-reg.porezna-uprava.hr/RpoProvjeriObveznikaP.



Slika 2. Provjera obveznika u sustavu PDV-a

Kako su ispunjeni svi kriterije poduzeće će ispostaviti račun sa prijenosom porezne obveze na dan isporuke nekretnine. Po kupoprodajnom ugovoru dogovorena je cijena u iznosu od 2.350,00 EUR-a na dan isporuke nekretnine po srednjem tečaju HNB u ukupnom iznosu od 855.590,04 kn (2350x48,5x7,506822). Isporuka nekretnine obavljena je dana 16.05.2106. godine te je isti dan ispostavljen račun ispostavljen račun na gore naveden iznos. Uz račun poduzeće je isprintalo i priložilo potvrdu o provjeri da li je poduzeće Z d.o.o. u sustavu PDV-a kao dokaz u slučaju poreznog nadzora.

Ispostavljeni račun za prodaju poslovnog prostora

M d.o.o.
Pazdigradska 7
21000 Split
OIB: 77777777777
Žiro-račun: 2484008-1101232889
IBAN: HR22 2484 0081 1014 3288 9
Tel: 021/777-777

Z d.o.o.
Doverska 2
21000 Split
OIB: 22222222222

Račun br.:101-360-255

Red.br	Opis	Količina	Cijena	Iznos (kn)
1.	Vrijednost zemljišta	1	294.750,77	294.750,77
2.	Stan	1	560.839,27	560.839,27
			Osnovica	855.590,04
			Ukupno:	**855.590,04**

Napomena: Tuzemni prijenos porezne obveze temeljem odredbi čl. 75.st.3.t.c Zakona o PDV-u

Način plaćanja: Transakcijski račun
Oznaka operatera: AJ
Vrijeme i datum izrade računa: 10:23h, 17.05.2016.
Split, 16.05.2016. godine

Registrirano u Trgovačkom sudu u Splitu
MBS:0600000111
Temeljni kapital: 410.000,00 kn uplaćen u cijelosti
Član uprave: Maja Vržina
IBAN HR22 2484 0081 1014 3288 9

U svojem knjiženju poduzeće je evidentiralo sljedeće poslovne promjene:

1. Prodan je poslovni prostor, te je ispostavljen račun za prodaju poslovnog prostora na iznos od 855.590,04 kn.
2. Kupac je podmirio obvezu po ispostavljenom računu na žiro račun.
3. Prodana nekretnina isknjižena je iz poslovnih knjiga poduzeća, a nabavna vrijednost poslovnog prostora 721.538,50 kn.

1200 - Potraživanje od kupca	
(1) 855.590,04	(2) 855.590,04

7811 - Prihod od prodaje dug. imovine	
	(1) 855.590,04

1000 - Žiro račun	
(2) 855.590,04	

0230 - Poslovni prostoru upotrebi	
S^O 721.538,50	(3) 721.538,50

0290 - Amortizacija poslovnog p. u upotrebi	
(3) 721.538,50	S^O 721.538,50

Poduzeće s obzirom na dva glavna kriterija ima pravo na izbor oporezivanja, te je poduzeće iskoristilo mogućnost te izvršilo prijenos porezne obveze i obrascu PDV za svibanj prijavilo isporuku na poziciji:

- I.1. – Isporuke u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze u iznosu od 855.590,04 kn,
- VIII.3.2. – Isporuka iz članka 40. stavak 4. Zakona u iznosu od 855.590,04 kn

Ispravak pretporeza za nekretnine provodi se u roku od deset godina. S obzirom da je razdoblje korištenja nekretnine duže od deset godina, te da se nekretnina prodaje poreznom obvezniku ispravak pretporeza nije potrebno provoditi.

Obrazac PDV-a za dostavljen je Poreznoj upravi putem aplikacije ePorezna dana 20.06.2016. godine u zakonski propisanom roku. Kako je isporuka nekretnine prijavljena putem aplikacije ePorezna u obrascu PDV-a navedenu isporuku nekretnine nije potrebno prijavljivati na obrascu PPN.

Tablica 5: Usporedba da je račun izdan prije 01.01.2015. godine - slučaj 4.

	do 31.12.2014.	od 01.01.2015.	razlika
Vrijednost zemljišta	252.433,79	294.750,77	-42.316,98
Stan	482.525,00	560.839,27	-78.314,27
Prihod od prodaje	734.958,79	855.590,04	-120.631,25
PDV	120.631,25		120.631,25
Ukupno vrijednost računa	855.590,04	855.590,04	0,00

Iz tablice je vidljivo da nije došlo do promjene zakona poduzeće bi:

- platilo više PDV-a u iznosu od 120.631,25 kn,
- prikazalo bi prihod u iznosu manjem za 120.631,25 kn.
- platilo bi manje poreza na dobit za 24.126,25 kn.

U slučaju da je račun odnosno nekretnina prodana do 31.12.2014. godine i račun izdan prije navedenog datuma poduzetnik bi ostvario manju neto dobit za isplatu u ukupnom iznosu od 96.505,00 kn nego li je to ostvario prodajom nekretnine nakon 01.01.2015. godine. Stjecatelj nekretnine pravna osoba platila bi porez na promet nekretnine na vrijednost zemljišta u ukupnom iznosu od 12.621,69 kn.

Ukupan efekt koji se dogodio od 01.01.2015. godine za sudionike je sljedeći:

- država je utržila više 24.126,25 kn
- stjecatelj je platio manje 12.621,69 kn,
- poduzetnik je ostvario veću neto dobit 96.505,00 kn.

U ovom slučaju poduzetnik isporučitelj nekretnine nije ima obvezu plaćati PDV na isporuku nekretnine, već je prikazao veću dobit i platio porez na dobit. Stjecatelj nekretnine nije platio porez na promet nekretnine, te ima veću nabavnu vrijednost nekretnine, a sa tim i veće troškove amortizacije pri čemu plaća manju porez na dobit. Država nije naplatila porez na nekretnine, a sam efekt poreza na dobit biti će niveliran jer je jedno poduzeće platilo više poreza na dobit u jednom poreznom razdoblju, a drugo je plaćalo manje kroz deset godina kroz period amortizacije. Teret poreza kada se ukupno uzme je niveliran.

3.5. Analiza slučaja i utjecaja na poslovanje poduzeća

U ovom radu promatrana je kupnja i prodaja nekretnina poduzeća zbog širenja postojećih poslovnih ureda, te su promatrana četiri slučaja. Poduzeće je u prvom slučaju prodalo stan fizičkoj osobi koji nije bio korišten. S obzirom na navedeno bilo je obvezno obračunati i platiti PDV za navedenu isporuku. Kako je poduzeće cijenu po predugovoru dogovorilo 2011. godine po većoj cijeni za m2 uz obvezu obračuna PDV-a poduzeće je poslovalo sa gubitkom. Isporučitelji nekretnina zbog stanja na tržištu nekretnina i pada cijene po m2 u odnosu na prijašnja razdoblja prisiljeni su sniziti cijene i poslovati sa gubitkom pogotovo u slučaju kada je u cijeni m2 uračunat i PDV. Država u tom slučaju ima korist od ubiranja PDV-a koji se smanjuje za iznos neuplaćenog poreza na promet nekretnina stjecatelja nekretnine. Ovakva situacija nije povoljna za poduzeće jedino u slučaju kada se poveća cijena nekretnine što baš i nije poželjno u ovom vremenskom razdoblju kada je ponuda veća od potražnje.

U drugom slučaju poduzeće je kupilo nekretninu od fizičke osobe koja nije u sustavu PDV-a, te za poduzeće nije bilo nikakvih promjena. Na dogovoreni iznos platilo je porez na promet nekretnina po rješenju Porezne uprave u iznosu od 5% na dogovorenu naknadu po prijavi obrasca PPN.

Treći i četvrti slučaj predstavljaju kupnju i prodaju između poreznih obveznika koji se nalaze u sustavu PDV-a i za koje je ispunjen uvjet za pravo izbora oporezivanja, u kojem je izabran način obračuna PDV-a sa prijenosom porezne obveze po čl. 75. st. 3. t. c. Pogodnost ovih slučajeva je da nema odljeva novčanih sredstava za podmirenje poreznih obveza, već se isporuke i stjecanje prikazuju kroz obrasce PDV i kod isporučitelja i stjecatelja. Ovakva situacija je povoljna za poduzeće jer da je npr. u slučaju broj četiri kupac bila fizička osoba van sustava PDV-a poduzeće bi trebalo obračunati PDV na isporuku i time bi se promijenila dobit poduzeća. Svako poduzeće bi trebalo prilikom prodaje i kupnje nekretnine provjeriti kako će to utjecati na poslovanje poduzeća, odnosno na dobit. Također je potrebno napraviti kalkulaciju davanja državi kako bi se utvrdila isplativost kupnje ili prodaje nekretnine. Problem se može pojaviti kod poduzeća koje su ugovarala prodaju novih nekretnina nekorištenih više od dvije godine, a nisu u cijenu m2 uračunale PDV. Kod takvih situacija PDV ako je uračunat u cijenu m2 smanjit će maržu prodavatelja.

U slučaju poduzeća M d.o.o. kupljeni su prostori koji se nalaze odmah do postojećih poslovnih prostora, poduzeće je prilikom prodaje u slučaju jedan poslovalo sa gubitkom dok je u slučaju tri poslovalo sa dobitkom. Kada se zbroje te razlike poduzeće je ostvarilo svoje ciljeve, te ukupno poslovalo sa dobitkom i proširilo postojeće uredske prostorije. Osim same

računovodstvene dobiti potrebno je pogledati i širu sliku koja se odnosi na samo premještanje postojećih ureda na nove lokacije, gubitak vremena, radne snage, transporta, zastoja u radu, obavještavanje poslovnih partnera i sl. Za poduzeće bi bilo u svakom slučaju bolje da je nekretninu iz slučaja jedan prodalo prije stupanja na snagu promjena po Zakonu o PDV-u koje su nastupile 01.01.2015. godine .

4. ZAKLJUČAK

Ulazak Republike Hrvatske u Europsku uniju zahtjevao je usklađivanje zakonskih regulativa, a dio koji uređuje oporezivanje nekretnina stupio je na snagu 01.01.2015. godine. Cilj rada je na konkretnom primjeru prikazati način na koji se oporezuje promet nekretnina nakon nastalih promjena i efekt tih promjena na studiji slučaja. Do stupanja regulativa na snagu u slučaju kada je isporučitelj osoba koja nije porezni obveznik stjecatelj je plaćao porez na promet nekretnina, a u slučaju ako je isporučitelj porezni obveznik za „stare“ nekretnine plaćao se porez na promet nekretnina, te u slučaju „novih“ nekretnina na vrijednost zemljišta dok se PDV plaćao samo na vrijednost građevine. Promjenama prilikom isporuke nekretnine potrebno je utvrditi da li nekretnina podliježe oporezivanju PDV-om u iznosu od 25%. U slučaju ako nekretnina ne podliježe plaćanju PDV-a plaća se porez na promet nekretnina u iznosu od 5%. Nekretnina se gleda kao jedinstvena cjelina i nema odvajanja vrijednosti zemljišta i vrijednosti građevine već se sve gleda kao jedinstvena isporuka.

Uvođenjem obveze prijave prometa nekretnina na propisanim obrascima osiguralo se praćenje cijena koje su se stvarno postigle na tržištu. Tako da je osim za utvrđivanje poreza na isporuke nekretnina poslužilo i za praćenje tržišnih cijena prema vrsti transakcija i prema vrsti nekretnina s obzirom da je obrazac puno detaljniji nego prethodni obrazac koji se koristio za prijavu prometa nekretnina.

Zakonskim promjenama od 01.01.2015. godine za građane, odnosno fizičke osobe koje nisu porezni obveznici tj. nisu u sustavu PDV-a sve je ostalo isto. Osobe koje nisu u sustavu PDV-a prilikom isporuke nekretnine nemaju obvezu obračuna PDV-a već stjecatelj nekretnine mora izvršiti prijavu prometa nekretnine na propisanom obrascu i platiti porez na promet nekretnine u iznosu od 5% na ugovorenu vrijednost ili po procijeni Porezne uprave po rješenju u roku od 15 dana od primitka rješenja. Kod pravnih ili fizičkih osoba u sustavu PDV-a situacija je promijenjena te isporučitelj mora voditi računa tko je kupac nekretnine i koliki je vremenski period nekretnina u upotrebi. Kada porezni obveznik prodaje nekretninu osobi koja nije porezni obveznik te je nekretnina korištena manje od dvije godine isporuka će biti oporeziva u cijelosti PDV-om, dok u slučaju korištenja duljeg od dvije godine podliježe plaćanju poreza na promet nekretnina. Iz navedenog je vidljivo da se stjecatelju više isplati kupiti nekretninu od poreznog obveznika koji je nekretninu koristio više od dvije godine ili od osobe koja nije porezni obveznik jer plaća manji porez prilikom stjecana nekretnine. U slučaju kada porezni obveznik prodaje poreznom obvezniku nekretninu promet je oporeziv PDV-om u slučaju korištenja do dvije godine, dok se kod korištenja duljeg od dvije godine promet oslobađa

poreza te postoji mogućnost izbora oporezivanja. Iz navedenog vidljivo je da je za poduzeće bolje isporučiti nekretninu koja je korištena dulje od dvije godine, te kupiti nekretninu od poreznog obveznika koji je koristio nekretninu dulje od dvije godine. Kod stjecanja kada je obračunat poreza na promet povećavaju se troškovi stjecanja, dok se u slučaju obračuna PDV-a vrši odljev novčanih sredstava. U budućnosti će svako poduzeće prilikom stjecanja i isporuke utvrditi isplativost transakcije s obzirom na obveze obračuna i plaćanja poreza na promet nekretnina, te samu korist od navedenih transakcija kako je napravljeno i u ovoj studiji.

LITERATURA

Časopisi:

1. Baica, N., (2014): Izmjene i dopune Zakona o PDV-u od 1.siječnja 2015., Računovodstvo i porezi u praksi, br. 12, str.129-139.
2. Baica, N., (2015): Oporezivanje nekretnina PDV-om od 01.01.2015.-kratki prikaz, Računovodstvo i porezi u praksi, br. 6, str.19-21.
3. Brkanić, V., (2013): Oporezivanje građevinskih usluga i nekretnina od 01. srpnja 2013., Računovodstvo, revizija i financije, br. 7, str. 103-111.
4. Markota, Lj., (2014): Novosti u PDV-u od 01. siječnja 2015., Računovodstvo, revizija i financije, br.10, str. 21-28.
5. Markota, Lj., (2015): Oporezivanje isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta od 01. siječnja 2015., Računovodstvo, revizija i financije, br. 2, str. 42-52.
6. Markota, Lj., (2014): Porezni položaj prometa nekretnina i novosti od 01.siječnja 2015., Računovodstvo, revizija i financije, br.9, str. 80-91.

Pravilnik/Zakon:

1. Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, Zagreb broj 143
2. Narodne novine, (2014): Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 143
3. Narodne novine, (2013): Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, Zagreb, broj 73
4. Narodne novine, (2014): Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidencija prometa nekretnina, Narodne novine, Zagreb, broj 157

Internet:

1. Republika Hrvatska, Ministarstvo Financija, Porezna uprava raspoloživo na http://www.poreznauprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf [29.08.2016.]

POPIS TABLICA

Tablica 1: Rok za podnošenje obrasca PPN
Tablica 2: Pregled vrste stope poreza s obzirom tko prodaje građevinu
Tablica 3: Ispunjavane obrasca PDV
Tablica 4: Usporedba da je račun izdan prije 01.01.2015. godine-slučaj 1.
Tablica 5: Usporedba da je račun izdan prije 01.01.2015. godine-slučaj 4.

POPIS SLIKA

Slika 1. Promet građevina po kriteriju za oporezivanje
Slika 2. Provjera obveznika u sustavu PDV-a
Slika 3. Aplikacija sustava ePorezna za prijavu obrasca PPN

SAŽETAK

Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku uniju 01.07.2013. godine izmijenjen je Zakon o porezu na dodanu vrijednost. Predmet ovog rada je oporezivanje nekretnina prilikom kupnje i prodaje pravne osobe koja je porezni obveznik. Kada isporuku nekretnine obavlja pravna ili fizička osoba koja nije porezni obveznik, stjecatelj plaća porez na promet nekretnina kako je to bilo uređeno i prije izmjene Zakona po stopi od 5%. Izmjene za oporezivanje nekretnina su u primjeni od 01.01.2015. godine. Navedenim izmjenama, osobe koje su porezni obveznici moraju voditi računa da li je kupac porezni obveznik i da li je nekretnina u upotrebi više ili manje od dvije godine, kako bi znao na koji način će točno obračunati porez i prijaviti promet nekretnina.

Ključne riječi: porez, nekretnina, dodana vrijednost, porezni obveznik, upotreba.

SUMMARY

When Croatia joined to the European Union 01.07.2013. the Law on Value Added Tax is amended. The subject of this document is the taxation of real estate when buying and selling of a legal person who is the taxpayer. When the delivery of the property performed by a legal or private person who is not a taxpayer, the acquirer pays the tax on real estate as it was arranged before the amendments to the Low at a rate of 5%. Changes to the taxation of real estate are in use since 01.01.2015. The aforementioned amendments, persons who are taxpayers must take into account whether the customer is a taxpayer and whether the property is used more or less than two years in order to know how to accurately calculate the tax and how to report buying or selling real estate.

Keywords: tax, real estate, added value, the taxpayer, use.