



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED SPLIT

KLASA:410-19/20-02/19
URBROJ:513-07-17-21-6

Split, 09. lipnja 2021. godine

STEČAJNA MASA IZA OMIŠKI
DOM D.O.O. U STEČAJU
Kupreška 98
S P L I T

**PREDMET: Stečajna masa iza Omiški dom d.o.o. u stečaju
kao porezni obveznik, mišljenje, dostavlja se.-**

Novi stečajni upravitelj pravnog subjekta Stečajna masa iza Omiški dom d.o.o. u stečaju (bivši stečajni upravitelj je razriješen) obratio nam se podneskom. Stečajni upravitelj je u dvojbi da li je budući promet nekretnine (građevine – kuće za odmor) oporeziv porezom na dodanu vrijednost ili porezom na promet nekretnina, te na koji način utvrditi možebitnu obvezu poreza na dobit vezano za prodaju nekretnine.

U nastavku dajemo naš odgovor.

1.- Nekretnina (građevina i/ili zemljište) može se oporezivati PDV-om po stopi od 25% ili porezom na promet nekretnina po stopi od 3%. Oporezivanje ovisi o statusu isporučitelja ili primatelja građevine ili zemljišta te statusu građevine (nekorištena ili korištena) ili zemljišta (poljoprivredno ili građevinsko).

Odredbama čl. 40. st. 1. toč. j) i k) te čl. 40. st. 4. i čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/13, 148/13,143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20; Rješenje USRH 99/13, 153/13) **propisano je oslobođenje** od PDV-a za isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze (čl. 40. st. 1. toč. j) i k) ZPDV) , pravo izbora oporezivanja PDV-om isporuke građevine koja je oslobođena PDV-a od strane prodavatelja uz uvjet da kupac takve građevine ima pravo u cijelosti (tj. 100%) odbiti PDV (čl. 40. st. 4. ZPDV), te plaćanje PDV-a od strane kupca građevine ako se prodavatelj neoporezive građevine odlučio za oporezivanje po čl. 40. st. 4. ZPDV-a (čl. 75. st. 3. toč. c) ZPDV).

U smislu oporezivanja PDV-om pod pojmom građevina smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji, a građevinskim zemljištem smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje (npr. građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl.).

Ne plaća se PDV na isporuku građevine ili njenog dijela (uključujući zemljište) ako je ista građevina (ili njen dio) bila nastanjena odnosno korištena, te ako je od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja građevine do datuma sljedeće isporuke građevine proteklo više od 2 godine (u tom slučaju plaća se porez na promet nekretnina).

Trenutak stavljanja nekretnine u uporabu smatra se prvim nastanjenjem/korištenjem, a o tome porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju. Dokaz može biti dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu ili knjigovodstvena evidencija kojom se građevina ili njezin dio stavlja u uporabu ili bilo koji drugi dokument (npr. ugovor o najmu, ugovor o isporuci vode, električne energije, plina i sl.) kojim se dokazuje korištenje nekretnine. Ako se prvo nastanjenje/korištenje ne može dokazati na naprijed navedeni način, tada se datumom prvog nastanjenja/korištenja smatra datum prve isporuke.

Kada se na promet nekretnine ne plaća PDV od strane kupca po stopi od 25% tada kupac treba platiti porez na promet nekretnina po stopi od 3% prema člancima 5. i 12. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 115/16 i 106/18).

PDV se plaća na isporuku građevine (ili njenog dijela) **koja nikada nije bila nastanjena odnosno korištena uključujući zemljište** na kojem se nalazi, na isporuku građevine ili njenog dijela uključujući zemljište na kojem se nalazi kod koje od **datuma prvog nastanjenja** odnosno korištenja do **datuma sljedeće isporuke** nije proteklo više od 2 godine, te na isporuku građevinskog zemljišta.

Dakle, ako je isporučitelj građevine upisan u registar obveznika PDV-a te prodaje nekorištenu građevinu i pripadajuće zemljište ili pak prodaje korištenu građevinu sa zemljištem unutar 2 godine stjecatelju građevine, on kao isporučitelj građevine u oba slučaja treba na izdanom računu stjecatelju građevine obračunati PDV.

Stečajni upravitelj će mišljenja Porezne uprave – Područni ured Split koristiti na način da je u obvezi utvrditi da li su ispunjeni zakonski uvjeti za oslobađanje od PDV-a za isporuku građevine temeljem članka 40. stavak 1. pod j), u kojem slučaju je promet građevine oporeziv porezom na promet nekretnina. Porezna uprava – područni ured Split je u svom mišljenju KLASA:410-19/20-02/19, od 06. lipnja 2019.g. navela „ukoliko je knjiženje u poslovnim knjigama prednika...“, dakle, Porezna uprava- Područni ured Split nema dovoljno činjenica temeljem kojih bi utvrdila da li je građevina korištena ili ne, to mora utvrditi stečajni upravitelj (i sam osnivač i jedini udjelničar dužnika je prigovorio da je nekretnina nesporno korištena – što je dužan i dokazati). Svojim mišljenjima smo više nego dovoljno pojasnili primjenu važećih propisa,

2.- Stečajna i likvidacijska masa, kao pravni slijednik društva nad kojima je proveden postupak stečaja/likvidacije **smatraju se obveznikom poreza na dobit** (uzimajući u obzir da su društva u stečaju obveznici poreza na dobit istu obvezu zadržava i stečajna masa koja je upisana u sudski registar).

Prodaja dugotrajne materijalne imovine s računovodstvenog aspekta i aspekta financijskog izvještavanja definirana je standardima MRS 16 i HSFI 15. Navedeni standardi propisuju da dobit ili gubitak koji proizlazi iz prestanka priznavanja pojedine nekretnine, postrojenja i opreme, treba utvrditi kao razliku između neto iznosa potraživanja od otuđenja i knjigovodstvene vrijednosti imovine.

Prihodi ili rashodi od prodaje dugotrajne materijalne imovine klasificiraju se kao ostali prihodi i ostali rashodi i priznaju se na neto osnovi. Bitno je poštivati prikazivanje prodaje po neto principu pošto korištenje bruto principa nepotrebno uvećava prihode i rashode te stvara osnovu za obračun davanja koja se obračunavaju prema ostvarenim prihodima.

Prilikom prodaje imovine potrebno je napraviti procjenu o tržišnoj vrijednosti imovine koja se prodaje kako bi se umanjio porezni rizik koji proizlazi iz takve transakcije. Pri prodaji dugotrajne materijalne imovine prodajna cijena može biti viša od knjigovodstvene vrijednosti, jednaka

knjigovodstvenoj vrijednosti ili niža od knjigovodstvene vrijednosti. Ukoliko imovina koja se prodaje nije u potpunosti amortizirana, amortizacija se obračunava do kraja mjeseca u kojem je imovina bila u upotrebi odnosno do kraja mjeseca u kojem je prodana.

Sukladno članku 5. stavak 1. Zakona o porezu na dobit ('Narodne novine' br. 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20) porezna osnovica je dobit koja se utvrđuje prema računovodstvenim propisima kao razlika prihoda i rashoda prije obračuna poreza na dobit, uvećana i umanjena prema odredbama Zakona.



Dostaviti:

- 1.- Stečajna masa iza Omiški dom d.o.o. u stečaju, Split**
- 2. Pismohrana – ovdje**