

Informator: 6740-6741, **Datum objave:** 15.07.2022., **Područje:** 3.16.03. Ovršni postupak,
Poveznica: <https://informator.hr/vi-pitate-mi-odgovaramo/isporuka-nekretnine-u-postupku-ovrhe>

Vi pitate - mi odgovaramo

ISPORUKA NEKRETNINE U POSTUPKU OVRHE

Pravna osoba, upisana u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost, pribavila je od stečajnog dužnika pravne osobe koja je također obveznik poreza na dodanu vrijednost, nekretninu nadmetanjem na elektroničkoj javnoj dražbi u stečajnom postupku, koju je provela Financijska agencija. Radi se o stanu, koji je izgrađen 2016., ali nikada nije bio korišten odnosno nastanjen. Mora li isporučitelj (ovršnik) na takvu isporuku nekretnine obračunati porez na dodanu vrijednost?

Ovršnik koji je obveznik poreza na dodanu vrijednost, na nekretninu isporučenu u postupku ovrhe drugom obvezniku poreza na dodanu vrijednost, ne obračunava porez na dodanu vrijednost, nego primjenjuje prijenos porezne obveze.

Prema članku 40. st. 1. toč. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Nar. nov., br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20 i 39/22 – u nastavku teksta: Zakon), porez na dodanu vrijednost oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom u smislu Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji.

Sukladno navedenom, porez na dodanu vrijednost plaća se na isporuke građevina ili njihovih dijelova, uključujući i zemljišta na kojem se nalaze, koje nikada nisu bile nastanjene odnosno korištene ili kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine.

Prema članku 75. st. 3. toč. d) Zakona, porezni obveznik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost u Republici Hrvatskoj, obavezan je platiti porez na dodanu vrijednost na isporuke nekretnina koje mu je prodao ovršnik u postupku ovrhe.

Prema tome, pri prodaji nekretnina u postupku ovrhe na koje se plaća porez na dodanu vrijednost (kao u konkretnom slučaju gdje ovršnik isporučuje nekretninu prije prvog nastanjenja), koju kupuje porezni obveznik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost, primjenjuje se prijenos porezne obveze sukladno čl. 75. st. 3. toč. d) Zakona.

To znači da ovršnik koji je upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost, na nekretninu isporučenu u postupku ovrhe drugom obvezniku poreza na dodanu vrijednost, ne obračunava porez na dodanu vrijednost, nego primjenjuje prijenos porezne obveze. Kupac nekretnine koji je upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost, na kupljenu nekretninu obračunat će porez na dodanu vrijednost koji može odbiti kao pretporez. (6.09.5., M. M. K./A. P., 23. 6. 2022.)