

**7. srpnja 2025.**

gđa. Alma Opačak

**Stečajna masa iza PAG PANORAMA d.o.o.**

Poštovani,

Nastavno na prethodnu korespondenciju, u nastavku se nalaze naši komentari o poreznom tretmanu prodaje nekretnine i računovodstvenom efektu evidentiranja iste.

Nadamo se da će naši komentari biti dostatni vašim potrebama. U slučaju dodatnih pitanja ili pojašnjenja savjeta, stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,



Josipa Pleša, mag.oec.

Ovlašteni porezni savjetnik

**Sintel porezno savjetovanje d.o.o. za porezno savjetništvo**

## 1. Činjenično stanje

Prema dostavljenim informacijama, naše je razumijevanje kako je društvo PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju („PAG PANORAMA“), porezni obveznik registriran za potrebe PDV-a, čije je sjedište na adresi Ulica Ivana Lučića 2A, a koje je od 22. travnja 2023. godine brisano iz sudskog registra. PAG PANORAMA je prethodno prema članu društva Olympia Holding AS, Norveška (porezni obveznik sa sjedištem u Norveškoj, nadalje „Olympia Holding“) imalo evidentirane obveze za primljene pozajmice na temelju Ugovora o zajmu između predmetnih društava. S druge strane, Olympia Holding je u svojim poslovnim evidencijama imao evidentirane obveze od Društva X, tuzemnog poreznog obveznika koji ima registrirano sjedište u RH. Sukladno navedenom, naše je razumijevanje kako je Olympia Holding Ugovorom o ustupu potraživanja prenio vlastita potraživanja prema društvu PAG PANORAMA na Društvo X, na temelju čega je PAG PANORAMA postao dužnikom Društva X.

## 2. Pitanja klijenta

Zaprimili smo upit o komentiranju poreznog tretmana transakcije u kojoj PAG PANORAMA isporučuje zemljište po tržišnoj vrijednosti procijenjenom od strane sudskog vještaka Društvu X, pri čemu će se plaćanje zemljišta izvršiti iz prethodno navedenog iznosa potraživanja koje Društvo X ima prema PAG PANORAMI, neovisno o visini istog.

Pri tome je Klijent naveo kako se upit odnosi na zemljište za koje nije izdan akt o građenju. Same novčane naplate predmetne transakcije neće biti, već će prema našem razumijevanju Društvo X isto podmiriti iz potraživanja koja isti ima prema PAG PANORAMI, dok će se ostatak kupoprodajne cijene otpisati na teret razdoblja.

Naš osvrt obuhvaća isključivo analizu poreznih implikacija navedenih transakcija. Ovaj osvrt ne uključuje analizu pravnih aspekata navedenih transakcija i mi ne preuzimamo nikakvu odgovornost po pitanju navedenog. Savjet je pripremljen na temelju pretpostavke da se sudionici transakcija ne smatraju povezanim osobama u smislu odredbi Zakona o porezu na dobit (osim PAG PANORAMA-e i njegovog člana društva), a u slučaju da će klijent ostvariti transakcije s povezanim osobama, iste će biti izvršene u skladu s načelom nepristranosti, poštujući pravilo „van dosega ruke“.

### **3. Porezne implikacije prodaje nekretnine drugom poreznom obvezniku za vrijeme trajanja stečajnog postupka**

Prema čl. 4. st.1. t. 2. Zakona o porezu na promet nekretnina (dalje: Zakon o PPN) 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 na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.

Nadalje, prema navedenom članku nekretninama se smatraju i zemljišta i građevine. Zemljišta mogu biti poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta.

Sukladno Zakonu o PPN obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine, dok je predmet oporezivanja promet nekretnina, iznimno prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, ne smatra se stjecanje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost.

U čl.9.st.1. Zakona o PPN određena je osnovica poreza na promet nekretnina koja predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu. Također, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine, kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo.

Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine ako je ukupan iznos naknade manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Iznimno, ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje (dražbe) ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu RH ili RH, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%.

Odredbe članka 40. Zakona o PDV-u propisuju da su PDV-a između ostalog oslobođene isporuke:

- 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,
- zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

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 smatra se i isporuka rekonstruiranih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne dvije godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene. Građevinskim zemljištem u smislu Zakona o PDV-u smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Izvršnim aktom prema Pravilnikom o PDV-u smatra se građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično.

Prema Zakonu o PDV-u poreznom osnovicom pri isporuci dobara i usluga smatra se naknada koju čini sve ono što 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.

U poreznu osnovicu uračunavaju se iznosi poreza, carina, pristojbi i sličnih davanja, osim PDV-a, te sporedni troškovi kao što su provizije, troškovi pakiranja, prijevoza i osiguranja koje isporučitelj dobara ili usluga zaračunava kupcu ili primatelju.

U poreznu osnovicu ne ulaze sniženja cijena, odnosno popusti zbog prijevremenog plaćanja i popusti što se kupcu odobre u trenutku isporuke, kao ni iznosi koje porezni obveznik zaračuna ili primi od kupca kao povrat za izdatke koje je platio u njegovo ime i za njegov račun i koje u evidencije unosi kao prolazne stavke. Porezni obveznik mora imati dokaze o iznosu izdataka u vezi s prolaznim stavkama i ne može odbiti PDV ako je na njih obračunan.



Prema mišljenju Porezne uprave (broj klase: 410-20/02-01/104, urudžbeni broj: 513-07/03-2) izdanom 17.ožujka 2003. *prodaja nekretnina trgovačkih društava u stečaju odvija se u okviru stečajnog postupka koji se provodi prema odredbama Stečajnog zakona.*

*Nadalje, člankom 1. Ovršnog zakona propisano je da se navedenim Zakonom uređuje postupak po kojem sudovi i javni bilježnici provode prisilno ostvarenje tražbina na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava te postupak po kojem sudovi i javni bilježnici provode osiguranje tražbina ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. U postupku ovrhe na nekretnini mjesno je nadležan sud na čijem se području nekretnina nalazi. Vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, u kojem ujedno i navodi mjesto i vrijeme prodaje ako se prodaja obavlja javnom dražbom. Shodno navedenom, ako se nekretnine stječu u stečajnom i ovršnom postupku koji se provode prema odredbama Zakona nema sumnje da je kupoprodajna cijena iz isprava o stjecanju tržišna vrijednost, jer jedino je u tim slučajevima vrijednost doista prošla tržišnu provjeru.*

Slijedom navedenog, možemo zaključiti, ukoliko se isporučuje građevinsko zemljište od strane osobe koja je upisana u registar obveznika PDV-a, tada isporučitelj zemljišta obračunava PDV po stopi od 25%. Porezna osnovica u tom slučaju je ukupna cijena koju je platio stjecatelj zemljišta. Isporučka poljoprivrednog i šumskog zemljišta oslobođena je plaćanja PDV-a, s tim da stjecatelj zemljišta plaća 3% poreza na promet nekretnina.

S obzirom da je u samom upitu od strane Klijenta navedeno kako je riječ o nekretnini, odnosno zemljištu za koje nije izdan akt o građenju, uvažavajući dani zakonodavni okvir smatramo kako će isporuka nekretnine biti oslobođena plaćanja PDV-a, pri čemu će kupac biti obavezan izvršiti plaćanje PPN-a po stopi 3%, ili će se primjeniti prijenos porezne obveze u slučaju da su zadovoljene odredbe članka 40. stavka 4. Zakona o PDV-u, u kojem slučaju kupac neće biti u obavezi platiti PPN 3%.

#### **4. Računovodstvene implikacije prodaje nekretnine, odnosno poljoprivrednog zemljišta u slučaju da se potraživanje za prodaju nekretnine podmiruje iz obveza za primljene pozajmice**

Nastavno na navedeno, pod pretpostavkom da se predmetno zemljište s aspekta poreza na dodanu vrijednost smatra poljoprivrednim zemljištem, PAG PANORAMA će prilikom prodaje zemljišta imati pravo na primjenu oslobođenja plaćanja PDV-a, ili će primijeniti opciju za oporezivanje.

Za potrebe pripreme mišljenja o računovodstvenim implikacijama prodaje nekretnine, polazišna pretpostavka je da PAG PANORAMA vodi poslovne evidencije sukladno HSFI-ju. HSFI br. 6. propisuje da se:

*6.63. Dobici ili gubici proizašli od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne imovine priznaju se u računu dobiti i gubitka kad se navedena imovina prestane priznavati, u skladu s HSFI-om 14 – Prihodi i HSFI-om 15 – Rashodi. Dobici ili gubici priznaju se kao ostali prihodi ili ostali rashodi.*

*6.64. Dobici ili gubici koji proizlaze iz prestanka priznavanja pojedinog predmeta dugotrajne materijalne imovine utvrđuju se kao razlika između iznosa koji se prima za otuđenu imovinu, ako postoji, i knjigovodstvene vrijednosti imovine.*

Sukladno navedenom, preporuka je u poslovnim knjigama evidentirati samo neto razliku između prodajne cijene i sadašnje vrijednosti osnovnog sredstva i to kao dobit ili gubitak od prodaje, a ne evidentirati posebno troškove od sadašnje vrijednosti i prihode od prodajne cijene.

Vezano uz porezni efekt isporuke nekretnine s aspekta oporezivanja porezom na dobit, uzimajući u obzir dostavljenu dokumentaciju, iz Ugovora o ustupu potraživanja razvidno je da stjecatelj ima potraživanja prema isporučitelju, te da će isto biti podmireno isporukom zemljišta od strane isporučitelja. Na taj način nastaju obveze stjecatelja prema isporučitelju u visini tržišne vrijednosti isporučenog zemljišta, dok se ujedno namiruju prethodna potraživanja stjecatelja prema isporučitelju.

Pod pretpostavkom da će se međusobne obveze zatvoriti (kompenzacijom ili prijebojem), te da ostatak iznosa koji proizlazi iz razlike između tržišne vrijednosti zemljišta i prethodnog potraživanja neće biti plaćen, preporuka je radi pravilnog računovodstvenog i poreznog postupanja donijeti Odluku o načinu postupanja s navedenim obvezama i potraživanjima, kojom bi se utvrdilo:

- da isporučitelj otpisuje potraživanje prema stjecatelju u iznosu te nepodmirene razlike,
- da stjecatelj taj iznos evidentira kao otpust obveze.

Prema odredbama čl. 203. Zakona o obveznim odnosima, kada vjerovnik izjavi dužniku da neće zahtijevati ispunjenje dužnikove obveze, a dužnik se s time suglasi, dug je otpušten. To

znači da je otpust duga sporazum, jer je za njegovu valjanost potrebna suglasnost obje strana, što znači da jednostrana izjava vjerovnika nije dovoljna. Stoga, ako dužnik ne pristane da mu se dug oprost, izjava vjerovnika nema pravni učinak. Prema članku 203. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima taj sporazum ne mora biti sklopljen u istom obliku u kojemu je sklopljen i posao prema kojemu je nastala obveza (pisani oblik). Prema tome, sporazum može biti i u pisanom obliku.

Otpis potraživanja ima utjecaj na oporezivanje porezom na dobit, što ćemo pojasniti u nastavku s aspekta isporučitelja i stjecatelja, odnosno dužnika i vjerovnika.

S aspekta vjerovnika koji je izvršio otpis potraživanja, prema odredbi članka 7. stavka 1. točke 13. Zakona o porezu na dobit, porezna osnovica uvećava se, inter alia, za sve druge rashode koji nisu izravno u svezi s ostvarivanjem dobiti i druge svote povećanja porezne osnovice, a koji nisu bili uključeni u poreznu osnovicu. S obzirom na navedeno, otpis potraživanja koji provodi isporučitelj predstavlja rashod koji se porezno ne priznaje za svrhe poreza na dobit, te je sukladno navedenoj odredbi potrebno uvećati osnovicu za obračun poreza na dobit za iznos otpisa potraživanja.

S druge strane stjecatelj u svojim poslovnim knjigama evidentira navedeni iznos kao prihod otpisa obveze, čime se povećava porezna osnovica za utvrđivanje poreza na dobit.

\* \* \*

Mišljenje je pripremljeno na temelju podataka i informacija koje ste nam dostavili. Ako dostavljene informacije nisu točne, odnosno ako su nepotpune, pripremljeno mišljenje može biti netočno. U tom slučaju za njega ne preuzimamo nikakvu odgovornost.

Ako imate razloga vjerovati da nismo upoznati sa svim relevantnih činjenicama, molimo da nas odmah obavijestite kako bismo mogli analizirati dodatne informacije i prilagoditi svoje mišljenje u skladu s tim. Savjetovali smo vas na temelju našeg razumijevanja zakona važećih na datum mišljenja. Postoje situacije u kojima se tumačenje zakona od strane Porezne vlasti može razlikovati od našeg.

Mišljenje je namijenjeno isključivo stranci koja ga je zahtijevala. Bez naše prethodne izričite pismene suglasnosti, strogo je zabranjen bilo kakav oblik reprodukcije, širenja, kopiranja, otkrivanja, mijenjanja, distribucije i/ili objave ovog mišljenja.

Naše mišljenje predstavlja interpretacije zakonodavstva sa svrhom pravilnog računovodstvenog evidentiranja poslovnih događaja, te obračunavanja i plaćanja poreznih obveza. Odluka u vezi konačno odabranog načina evidentiranja, obračunavanja i plaćanja obveznih davanja odgovornost je uprave naručitelja.



SINTEL POREZNO SAVJETOVANJE d.o.o.  
Naselje Slavonija I 4/7, 35000 Slavonski Brod  
MB: 06086624  
OIB: 83746425378  
IBAN: HR0624020061101275161

**Stečajna masa iza PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju**  
Ulica Augusta Cesarca 12  
35000 Slavonski Brod

Datum računa

04.07.2025

**Račun 8/1/1**

Račun

Šifra kupca	PDV ID. BR./OIB	Datum isporuke	Dospijeće računa
11	67295864220	04.07.2025	09.07.2025

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	Cijena	Iznos
1	Porezno savjetovanje	kom	1,000	700,00	700,00
			<b>1,000</b>		<b>700,00 €</b>

Oslobođenje od PDV-a

Zakonska osnova

Obveznik nije u sustavu PDV-a, PDV nije obračunat temeljem čl. 90 st. 1 i st. 2 Zakona o PDV-u

Fiskalizacija računa

Način plaćanja	Oznaka operatera	Datum	Vrijeme
Transakcijski račun	1	04.07.2025	11:08:59

Napomena

Odgovorna osoba za izdavanje računa	Napomena
Josipa Pleša	Izrada pisanog mišljenja

Poziv na broj

HR00 11-8-10



50147

Sintel porezno savjetovanje

<kraj>

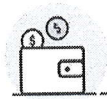
SINTEL POREZNO SAVJETOVANJE d.o.o

Račun 8

Stranica: 1

Odgovorna osobe: Josipa Pleša, član uprave, Temeljni kapital 5.000,00 EUR isplaćen u cjelosti, Trgovački sud u Osijeku-stalna služba u Slavanskom Brodu, MBS:030301949, NKD:6920





Detalji transakcije

## Plaćanje putem direktnih kanala

---

REFERENTNI BROJ  
20250707001167309416

IME PLATITELJA  
ALMA OPAČAK

RAČUN PLATITELJA  
HR4423400093111018648

IZNOS I VALUTA TRANSAKCIJE  
700,00 EUR

IZNOS I VALUTA TRANSAKCIJE  
700,00 EUR

Opis transakcije  
Račun 8/1/1

Datum izvršenja  
07.07.2025.

TEČAJ PLATITELJA  
1.000000

DATUM ZAPRIMANJA  
07.07.2025.

PRIMATELJ  
SINTEL POREZNO SAVJETOVANJE D.O.O.

RAČUN PRIMATELJA  
HR0624020061101275161

IDENTIFIKACIJA PLATITELJA

Stvarni dužnik  
Stečajna masa iza PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju

MODEL I POZIV NA BROJ PLATITELJA  
HR05 24511-365-001167309416

IDENTIFIKACIJA PRIMATELJA

MODEL I POZIV NA BROJ PRIMATELJA  
HR00 11-8-10

BROJ AUTORIZACIJE

TEČAJ PRIMATELJA  
1.000000

KRAJNI PRIMATELJ

Šifra namjene