



513-07-21-01 410-19/25-02/47 2

**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
SREDIŠNJI URED**

KLASA: 410-19/25-02/47  
URBROJ: 513-07-21-01/25-2

Zagreb, 10. travnja 2025.

**STEČAJNA UPRAVITELJICA BAŠIRŠIĆ NADA  
VRBOVSKO EKO ENERGIJA d.o.o. u stečaju  
([nadabarasic50@net.hr](mailto:nadabarasic50@net.hr))**

Predmet: Porez na dodanu vrijednost

Dostavili ste upit u vezi poreza na dodanu vrijednost (dalje: PDV). U upitu navodite da se obraćate u svojstvu stečajne upraviteljice društva Vrbovsko eko energija d.o.o. u stečaju (dalje: Društvo) koje na području Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Vrbovsko, ima upisano pravo građenja: 1/1, na kojem pravu građenja je izgrađeno Kogeneracijsko postrojenje i pokretnine koje čine Kogeneracijsko postrojenje električne snage na 1,9 MWEL uz dodatnu kogeneracijsku jedinicu snage 300kWel. Među ostalim navodite da se predmetno postrojenje sastoji od termouljnog kotla, ORC modula za proizvodnju električne energije, rashladnog sustava za hlađenje kondenzatora, kotlovnice i transformatorske stanice te ostale opreme, koje čine pripadak prava građenja. Navodite također da je predmetna imovina u bilanci Društva na dan 31.12.2020. godine, prije otvaranja stečaja koji je otvoren 10.12.2021. godine, evidentirana kao dugotrajna materijalna imovina: zgrada i postrojenje i oprema. U upitu nadalje citirate odredbe članka 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te, među ostalim, navodite da je sukladno članku 7. stavku 1. toga Zakona pripadak (pertinencija ili pobočna stvar) pokretna stvar koju je njezin vlasnik namijenio da kao sporedna trajno služi svrsi glavne, a stoji u takvu prostornu odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni. Navodite da se sukladno članku 7. stavku 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za pripadke stvari smatra da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjene nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti. Nadalje, navodite da je člankom 2. stavkom 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da se stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačava s nekretninama. Prema navodima u upitu, vještak je izvršio procjenu građevine i kogeneracijskog postrojenja s pokretninama koje su pripadak prava građenja, a budući da su na predmetnoj imovini Društva, stečajnog dužnika, upisana založna prava u korist trećih osoba-banaka, ista će se kao jedinstvena cjelina prodavati u stečaju po pravilima ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Obzirom na navedeno postavili ste pitanje da li se kod predmetne prodaje prava građenja, upisanog u zemljišnim knjigama, s pokretninama Kogeneracijsko postrojenje kako je navedeno u ZK izvatku i rješenju o prodaji, a koji se prodaju kao cjelina i na pokretnine koje su pripadak prava građenja te se kao takve u pravom prometu smatraju nekretninama i prodaju se po pravilima ovršnog postupka,

primjenjuje Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/13, 148/13, 143/14, 15/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24 i 52/25, dalje u tekstu: Zakon) kao kod isporuke nekretnine pa se može koristiti i prijenos porezne obveze ili se isporuka pokretnina (postrojenje i oprema) posebno oporezuje te stečajni dužnik mora obračunati i platiti PDV.

U vezi navedenog odgovaramo u nastavku.

Prema odredbama članka 4. stavka 1. Zakona predmet oporezivanja PDV-om je isporuka dobara i obavljanje usluga u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav, stjecanje dobara unutar Europske unije te uvoz dobara.

Odredbama članka 7. stavka 1. Zakona propisano je da je isporuka dobara u smislu članka 4. stavka 1. točke 1. Zakona prijenos prava raspolaganja materijalnom imovinom u svojstvu vlasnika. Materijalnom imovinom smatra se isporuka električne energije, plina, grijanja, hlađenja i slično.

Obavljanje usluga je, sukladno odredbama članka 8. stavaka 1. i 2. Zakona o PDV-u, svaka transakcija koja se ne smatra isporukom dobara u smislu članka 7. Zakona.

Obavljanjem usluga također se smatra:

1. prijenos prava,
2. suzdržavanje od neke radnje ili trpljenje neke radnje ili stanja,
3. obavljanje usluga po nalogu nadležnih državnih tijela ili u njihovo ime ili na temelju odredbi zakona.

Sukladno odredbama članka 40. stavka 1. točke j) i stavka 7. Zakona plaćanja PDV-a 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. Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra se trenutak stavljanja nekretnine u uporabu o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Prema odredbama članka 40. stavka 4. Zakona porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka navedenih u članku 40. stavku 1. točkama j) i k) Zakona pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti. Pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke.

Odredbama članka 75. stavka 1. Zakona propisano je da PDV mora plaćati svaki porezni obveznik koji obavlja oporezive isporuke dobara i usluga, osim kada je PDV u skladu s odredbama članka 75. Zakona obvezna plaćati druga osoba. Člankom 75. stavkom 3. točkom d) Zakona propisano je da je porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obvezan platiti PDV kada mu se obavi isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

Člankom 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96 do 94/17) propisano je da je pravo građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Odredbama članka 290. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se na prijenos prava građenja na odgovarajući način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnoga posla, odluke suda i nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja. S pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava.

Obzirom na navedeno, napominjemo da u upitu nije navedeno dovoljno informacija, stoga se ne možemo sa sigurnošću očitovati te na postavljena pitanja odgovaramo načelno. Ističemo da se činjenice bitne za oporezivanje utvrđuju u postupku poreznog nadzora.

Pravo građenja je, u pravnom pogledu, izjednačeno s nekretninom, međutim, tek se prijenos vlasništva sagrađene nekretnine temeljem prava građenja na druge osobe smatra oporezivim prometom. Što se tiče pokretnina koje su pripadak prava građenja, ako se sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima one smatraju nepokretnima odnosno izjednačavaju s nekretninom, mišljenja smo da se u tom slučaju pri njihovoj isporuci kao cjeline primjenjuju odredbe Zakona vezane uz oporezivanje nekretnina PDV-om.

Nadalje, u slučaju ako se u postupku ovrhe prodaju nekretnine koje su prema članku 40. stavku 1. točki j) Zakona oslobođene plaćanja PDV-a tada je načelno kupac takve nekretnine obvezan platiti porez na promet nekretnina. Međutim napominjemo da u tom slučaju ovršenik ima pravo izbora za oporezivanje ako je kupac nekretnine porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti te se tada primjenjuje prijenos porezne obveze propisan člankom 75. stavkom 3. točkom c) Zakona.

Ako predmetna nekretnina nije korištena njena isporuka u postupku ovrhe oporeziva je PDV-om te je u tom slučaju obvezna primjena odredbe o prijenosu porezne obveze na kupca prema članku 75. stavku 3. točki d) Zakona.

RAVNATELJ



Božidar Kutleša, dipl.iur.