

Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović, odvjetničko društvo d.o.o.
Ulica Tadije Smičiklase 18
Zagreb
OIB: 95898073413

Ilica 213
10000 Zagreb
Hrvatska

Tel +385 1 3906 374
Email info@uhy.rudan.hr
Web www.uhyincroatia.com

Zagreb, 28.05.2024.g.

Poštovani,

Na vaš pisani upit u svezi oporezivanja nekretnina upućen emailom dana 28.05.2024.g. odgovaramo kako slijedi:

1. ZAKONSKI OKVIR

Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24)
Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (NN br. 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21, 73/21, 41/22, 133/22, 43/23, 1/24, 39/24)
Opći porezni zakon (NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22)
Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)

2. ČINJENIČNO STANJE

Nekretnina (stan) prodaje se na dražbi u stečajnom postupku;
Prodavatelj je društvo (stečajni dužnik);
Kupac nekretnine je društvo koje je u sustavu PDV-a;
Zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan sagradio je stečajni dužnik prije dosta godina, ali predmetni stan nikada nije nastanjen (nisu ugrađene sanitarije, plaća se samo paušal za režije).

Pitanje je može li se u predmetnom slučaju koristiti prijenos porezne obveze?

3. MIŠLJENJE

Plaćanje fiksnih režijskih troškova nije dokaz da se predmetna nekretnina koristi (čl.72.b. Pravilnika o PDV-u). Nema oscilacija u potrošnji energenata a i svi se na plaćaju. Predmetna nekretnina je nedovršena tako da se ne može koristiti niti ima dokaza da je ikada korištena. Na tu činjenicu nema utjecaja da su okolni stanovi u funkciji odnosno se koriste.
Prema odredbama čl.11. Općeg poreznog zakona porezna činjenice su utvrđuju prema njihovoj gospodarskoj biti.
Temeljem odredbi čl.40.st.1. toč.j. Zakona o PDV-u radi se o novoj nekretnini koja je u sustavu PDV-a te prodavatelj mora obračunati PDV po stopi 25%.
Za ovaj slučaj ne može se primijeniti prijenos porezne obveze, a ako se primijeni i prodavatelj i kupac su u problemu. Prodavatelj duguje PDV, a kupac nije smio odbiti pretporez.

S poštovanjem,

mr.sc. Dragan Rudan, Direktor
Ovlašteni revizor i Ovlašteni porezni savjetnik
Odobrenje za rad od 4. prosinca 2007. g.
Klasa: UP/I-131-01/07-01/66
Urudžbeni broj: 513-07-21-11/07-3