

REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o.

Zagreb, Ilica 251

OIB: 20516107954

Zagreb, 2.1.2023.

Predmet: odgovor na upit – pisano mišljenje, daje se

Postavljeni nam upit razumijevamo na način da vas zanima porezni status isporuke nekretnina s osnova odredbi Zakona o PDV-u u konkretnom slučaju kako slijedi.

Stečajni dužnik bio je vlasnik nekretnine, u naravi stambena zgrada i dvorište, na kojoj su bila upisana razlučna prava u vašu korist kao vjerovnika u prvom hipotekarnom redu. Nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom u mjesecu kolovozu 2022. godine. Nadležni Trgovački sud je u mjesecu rujnu 2022. godine donio rješenje o dosudi kojim se predmetna nekretnina dosuđuje najboljem ponuditelju za postignutu kupovninu u iznosu od 4.521.500,00 kn te se utvrđuje da će se nekretnina predati kupcu zaključkom o predaji nekretnine kao i da će zemljišnoknjižni Sud izvršiti upis prava vlasništva i brisanje zabilježbi i tereta, sve to na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde nadležnog Trgovačkog suda da je kupac položio kupovninu u cijelosti.

Iz javno objavljenih dokumenata predmetnog postupka nad stečajnim dužnikom na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda (rješenje o prodaji iz mjeseca ožujka 2022. godine, zaključak iz mjeseca travnja 2022. godine) proizlazi da je nadležni Trgovački sud odredio prodaju u stečajnom postupku predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama (sukladno čl. 247 st. 1. Stečajnog zakona, Narodne novine, br.: 71/15, 104/17, 36/22, dalje SZ), utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu 3.402.000,00 kn prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina kao početna cijena za predmetnu nekretninu na elektroničkoj javnoj dražbi (sukladno čl. 247. st. 5. SZ-a) kao i da se na prvoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ (tri četvrtine) njene utvrđene vrijednosti te da sve poreze koji se plaćaju s osnove prodane nekretnine snosi kupac.

Odgovaramo kako slijedi.

Prema odredbi članka 40. stavak 1. točka j) Zakona o PDV-u, plaćanja PDV-a je oslobođena 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, dok se građevinom u smislu ovoga Zakona smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji.

Dakle, oporezive isporuke jesu isporuke građevina i njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, prije prvog nastanjenja/korištenja ili isporuke kod kojih od datuma prvog nastanjenja/korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. U protivnome su isporuke građevina i njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, oslobođene plaćanja PDV-a, ali je tada promet takvih nekretnina oporeziv porezom na promet nekretnina.

Prema dodatno dostavljenim nam podacima navodite da se radi o nekretnini koja je u izgradnji i nikad nije dovršena ni useljena tj. stavljena u uporabu, dakle o nedovršenoj nekretnini koja nikada nije bila u uporabi, što znači da se radi o isporuci oporezivoj PDV-om u smislu citirane zakonske odredbe.

Nadalje navodite da su i isporučitelj i kupac obveznici PDV-a, pa imajući u vidu cjelokupno činjenično stanje opisano u postavljenom nam upitu i ovdje ranije u odgovoru, nalazimo da se radi u bitnome o činjeničnom stanju poput onog iz presude Upravnog suda Poslovni broj: UsI-468/2022-6 od 8.6.2022. godine, a koja presuda je objavljena u glasilu Porezne uprave RH – Poreznom vjesniku br.9. iz rujna 2022. godine:

- prema navodima tužitelja radilo se da je tužitelj kao kupac na elektroničkoj javnoj dražbi u mjesecu svibnju 2020. godine u stečajnom postupku vođenom pred nadležnim Trgovačkim sudom kupio nekretnine kao dio stečajne mase na temelju zahtjeva tog Suda za njenu prodaju, gdje je vrijednost nekretnina utvrđena po stalnom sudskom vještaku u iznosu 4.890.000,00 kn, a za postignutu cijenu od 1.240.001,00 kn, pa je Trgovački sud rješenjem o dosudi iz mjeseca kolovoza 2020. godine dosudio predmetne nekretnine kupcu-tužitelju koji je uplatio kupoprodajnu cijenu, a stečajni dužnik mu je ispostavio račun-otpremnici u kojem je iskazao isporuku navedenih nekretnina po cijeni od ukupno 1.240.001,00 kn, te je Trgovački sud u rješenju o namirenju iz mjeseca listopada 2020. godine naveo kako je iznos PDV-a dužna platiti stečajna masa odnosno isporučitelj nekretnine,

- navedeni iznos PDV-a od 248.000,20 kn kupac-tužitelj je iskazao svojim pretporezom kojeg je platio stečajnom dužniku po odluci Suda, a koji mu se poreznim nadzorom osporava (što je u suštini bio predmet toga upravnog spora),

- Upravni sud u obrazloženju presude u bitnome navodi da je u konkretnom slučaju obvezna primjena prijenosa porezne obveze na kupca prema članku 75. stavak 3. točka d) Zakona o PDV-u (koja propisuje da je porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u RH obvezan platiti PDV kada mu se obave isporuke nekretnina koje je predao ovršenik u postupku ovrhe) zato jer je nekretnina prodana u stečajnom postupku na elektroničkoj javnoj dražbi FINA-e uz primjenu pravila ovršnog postupka,

- Upravni sud zaključuje da je obračun i plaćanje PDV-a pa tako i pravo na pretporez propisano Zakonom o PDV-u, pa pozivanje na pravomoćne odluke Trgovačkog suda i postupanje u skladu s tim odlukama nije od utjecaja jer je nesporno da je tužitelj-kupac porezni obveznik upisan u registar PDV-a pa se primjenjuje (obvezni, po sili zakona, bez mogućnosti opcije - prisilni) prijenos porezne obveze na kupca prema članku 75. stavak 3. točka d) Zakona o PDV-u, a porezni obveznik u stečaju ne obračunava PDV na prodanu nekretninu.

Dakle, u poreznim stvarima koje su u svojoj biti upravne stvari nadležan je Upravni sud koji je stoga jedini Sud u prvom stupnju (uz Visoki upravni sud u drugom stupnju) nadležan tumačiti primjenu poreznog prava, a čija je presuda objavljena i u glasilu Porezne uprave RH (Poreznom vjesniku).

Stoga, zaključno, smatramo kako se izraženi stav Suda u primjeni materijalnog prava, ovdje konkretno odredbe članka 75. stavak 3. točka d) Zakona o PDV-u, a koja propisuje da je porezni

obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u RH obavezan platiti PDV kada mu se obave isporuke nekretnina koje je predao ovršenik u postupku ovrhe, ima primijeniti u svakom slučaju u kojem je činjenično stanje istovjetno onom iz presude:

- da se radi o transakciji (kupo)prodaje nekretnine u stečajnom postupku na elektroničkoj javnoj dražbi FINA-e uz primjenu pravila ovršnog postupka,
- da se radi o transakciji između dva sudionika (isporučitelja i kupca) koji su obveznici PDV-a,
- da prema odredbi članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u, porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe. Odredbe članka 21. stavak 1. i 2. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost propisuju da u situaciji kada zakonom utvrđeno tijelo u postupku ovrhe proda neko dobro, ne smatra se da je došlo do isporuke između dužnika i ovršnog tijela, već do izravne dužnikove isporuke kupcu koja podliježe oporezivanju,
- da iz zakonskih odredbi nespornim proizlazi da se kod prodaje nekretnina u postupku ovrhe na čiji se promet plaća PDV, kupcu poreznom obvezniku upisanom u registar PDV-a, po sili zakona primjenjuje prijenos porezne obveze, bez mogućnosti izbora/opcije (za isporuke građevina i njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, prije prvog nastanjenja/korištenja ili isporuke kod kojih od datuma prvog nastanjenja/korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine), što znači da na izdanom računu isporučitelj-ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neće iskazati PDV već će se pozvati na primijenjeni institut prijenosa tog poreza na kupca u ovršnom postupku. Taj kupac obračunati će PDV na kupljenu nekretninu na postignutu cijenu u postupku ovrhe, koji iznos PDV-a može odbiti kao pretporez.

Porezno savjetništvo Lovrić i partneri d.o.o.

Porezno savjetništvo
Lovrić i partneri d.o.o.
Zagreb

Direktor:

Krešimir Soldo, dipl.oec.

Direktor:

Ivica Lovrić, dipl.oec. i univ.spec.oec.

Ovlašteni porezni savjetnik,

br. odobrenja: 05-18/17