



AŽURNOST D.O.O.
REVIZIJA, RAČUNOVODSTVO I POREZNO SAVJETOVANJE
31000 OSIJEK, GORNJODRAVSKA OBALA 89/1

TEL. (031) 283-782, FAX (031) 283-781, e-mail: azurnost@os.t-com.hr

OIB 84977313556

Očitovanje vezano uz Ispravak pretporeza pri isporuci odnosno prodaji nekretnina – stanova društva Daymons d.o.o. u stečaju

Društvo Daymons d.o.o. u stečaju kao porezni obveznik pri prodaji nekretnina – stanova koji su korišteni u razdoblju duljem od dvije (2) godine pri isporuci nekretnine osobi koja nije porezni obveznik - fizičkoj osobi treba primijeniti porezno oslobođenje odnosno isporuka predmetnih nekretnina oslobođena je poreza na dodanu vrijednost (PDV-a) prema članku 40.st.1.t.j) Zakona o PDV-u. To znači da će promet biti oporeziv porezom na promet nekretnina, a prodavatelj društvo Daymons d.o.o. u stečaju treba provesti ispravak pretporeza koji je koristio pri gradnji nekretnine obzirom da se nekretnine – stanovi prodaju u razdoblju od 10 godina od godine izgradnje.

Navedena obveza proizlazi iz članka 65. Zakona o PDV-u i članka 140. Pravilnika o PDV-u, a ispravak se provodi za razdoblje nakon promjene uvjeta mjerodavnih za odbitak pretporeza. Pri prodaji nekretnina, promjenom uvjeta smatra se i prelazak iz statusa oporezive u status oslobođene isporuke nekretnina koji nekretnina stječe protekom roka od dvije godine od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja što u konkretnom slučaju predstavlja davanje stanova u najam fizičkim osobama.

Razdoblje za ispravak pretporeza je 10 godina, a računajući i godinu izgradnje istječe 2027. godine. To u konkretnom slučaju znači da treba provesti ispravak (vratiti) korišteni pretporez za 9 godina u koje treba uključiti i godinu u kojoj se dogodila promjena dakle 2019. godinu. Godišnji ispravak pretporeza iznosi 1/10 svote PDV-a.

Pri utvrđivanju svote ispravka pretporeza za nekretnine koje je porezni obveznik stekao gradnjom treba uzeti u obzir primljene račune na kojima je zaračunan PDV koji je odbijen kao pretporez ali i primljene račune s prijenosom porezne obveze prema čl.75.st.3.t. a) Zakona o PDV-u jer je i u tom slučaju porezni obveznik – društvo Daymons d.o.o. u stečaju priznao pretporez (iskazao je istodobno i obvezu i pretporez.

Ispravak pretporeza provodi se odjednom za cijelo preostalo razdoblje ispravka i iskazuje se u prijavi PDV-a koji se podnosi za razdoblje oporezivanja u kojem je obavljena isporuka u skladu s čl.140. st.9. Pravilnika o PDV-u.

U Osijeku, 15. lipnja 2022. godine

Za Ažurnost d.o.o.

Nataša Tučanac

Ažurnost d.o.o.
Revizija, računovodstvo i
porezno savjetovanje
Osijek, Gornjodravska Obala 89/1