

Kal 9.7. 2019

TRGOVAČKI SUD 3  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO

08-05-2019

poštom — neposredno  
u..... primj. .... priloga  
pristojba .....

V.M. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

10 000 Zagreb, Jarušića 9/1 OIB: 43088865001

Stečajni upravitelj: Martin Lukin, Zagreb, Gračanska cesta 145 F.

tel: 4646-113, Fax: 4646-114, 098/1841-745, e-mail: odvjetnik.martin.lukin@zg.t-com.hr

U Zagrebu, 08.svibnja 2019.g

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

**Na broj: St – 5993 / 2016**

Stečajni sudac: gosp.Nikola Ribarić

### PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Sukladno ovosudnom Zaključku od 20.03.2019.g kao i sukladno podnesku stečajnog upravitelja od 12.04.2019.g, ovim podneskom stečajni upravitelj se očituje odnosno dostavlja sljedeće podatke vezano za obračun poreza (*PDV ili Porez na promet nekretnina*) prilikom prodaje predmetnih nekretnina u ovom stečajnom postupku i to kako slijedi.

Stečajni upravitelj dostavlja uz ovaj podnesak Dopis Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured od 18.04.2019.g, a kojim dopisom je Porezna uprava konkretno odgovorila na postavljeno pitanje stečajnog upravitelja od 12.04.2019.g i to koja će se vrsta poreza obračunavati (*PDV 25 % ili Porez na promet nekretnina 3 %*) te kako će isto biti obračunato, na predmetno zemljište (*koje zemljište nije građevinsko zemljište sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost*) a koje će biti prodano u stečajnom postupku putem elektronske javne dražbe na FINI . Stoga sukladno naprijed navedenom u predmetnom stečajnom postupku prilikom prodaje predmetne nekretnine i to zemljišta (*stečajni upravitelj nema nikakvih saznanja da je u predmetnom slučaju za isto zemljište izdan izvršni akt o odobrenju građenja, odnosno nema izvršnog akta o građenju, a sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost građevinsko zemljište smatra se ono zemljište za koje je izdan izvršni akt o građenju*) koje nije građevinsko zemljište u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost, kao i što je stečajni dužnik V.M. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju u sustavu Porezu na dodanu vrijednost (PDV), proizlaze sljedeće dvije situacije:

A) ukoliko je kupac fizička osoba-građanin ili drugi porezni obveznik koja nije u sustavu odnosno nije obveznik Poreza na dodanu vrijednost (PDV), tada se obračunava i plaća Porez na promet nekretnina koju plaća stjecatelj-kupac, a što prema postojećem Zakonu o porez na promet nekretnina porezna stopa sada iznosi 3 %.

B) ukoliko je kupac drugi porezni obveznik pravna ili fizička osoba koja je u sustavu odnosno obveznik je Poreza na dodanu vrijednost (PDV), tada dolazi do prava na izbor

1) na način da se obračunava tuzemni prijenos porezne obveze po članku 75 stavak 3 točka c Zakonu o porezu na dodanu vrijednost ili 2) sukladno članku 40 st.1 toč. k) Zakonu o porezu na dodanu vrijednost predmetno zemljište oslobođeno je plaćanja PDV-a, ali tada kupac-stjecatelj plaća Porez na promet nekretnina po stopi koja sada iznosi 3 %.

S poštovanjem.

Priloga. 1

Stečajni upravitelj  
Martin Lukin



205

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINACIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZAGREB

KLASA: 410-01/2019-001/871  
URBROJ: 513-07- 01/19-2

Zagreb, Av. Dubrovnik 32  
18. travnja 2019.godine

Stečajni upravitelj Martin Lukin  
Gračanska cesta 145 F  
10 000 Zagreb

OIB: 12398076495

Predmet: prodaja zemljišta u stečajnom postupku

Porezni obveznik Martin Lukin iz Zagreba, Gračanska cesta 145 F, OIB:12398076495, kao stečajni upravitelj društva V.M. Nekretnine d.o.o. u stečaju, iz Zagreba, Jaruščica 9/1, OIB:43088865001, nad kojim se vodi stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem St-5993/16, traži mišljenje o poreznom tretmanu prodaje zemljišta u stečajnom postupku.

Naime, društvo V.M. Nekretnine d.o.o. u stečaju je obveznik PDV-a, i u stečajnom postupku prodavat će se putem elektronske javne dražbe na FINI, zemljište za koje nije izdan akt o građenju te ono nije građevinsko zemljište sukladno odredbama Zakona o PDV-u.

Radi navedenog postavlja se pitanje koja će se vrsta poreza obračunati na predmetno zemljište koje će biti prodano u stečajnom postupku putem elektronske javne dražbe na FINI, PDV po stopi od 25% ili porez na promet nekretnina po stopi od 3%.

U svezi navedenog odgovaramo u nastavku.

Predmet oporezivanja PDV-om je prema odredbama članka 4. stavka 1. točaka 1. i 3. Zakona o PDV-u (Nar. nov. br. 73/13. do 106/18.) isporuka dobara i obavljanje usluga u tuzemstvu uz naknadu koje obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav, stjecanje dobara unutar EU te uvoz dobara.

Člankom 20. Pravilnika o PDV-u (Nar. nov. br. 79/13 do 1/19), propisano je da isporuke dobara i obavljanje usluga u postupku likvidacije, stečaja i ostalih sličnih postupaka, podliježu oporezivanju, kao i isporuke dobara članovima ili osnivačima društva po završetku postupka likvidacije. Porezni obveznik u postupku stečaja je stečajni dužnik.

Iz navedenih zakonskih odredbi proizlazi da u slučaju kada trgovačko društvo koje je obveznik PDV-a, u postupku stečaja isporučuje dobra kupcima, obvezno je na takve isporuke obračunati PDV. Osnovica za obračun PDV-a je naknada za isporučena dobra, a naknadom se smatra sve ono što primatelj dobara treba dati ili platiti za isporučena dobra, osim PDV-a.

Odredbama članka 40. stavka 1. točke k) Zakona o PDV-u, propisano je da je od plaćanja PDV-a oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Prema čl. 40. stavka 6. Zakona, građevinskim zemljištem koje je oporezivo PDV-om, smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Izvršnim aktom kojim se odobrava građenje, a prema čl. 72.a Pravilnika o PDV-u, smatra se građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično.

Slijedom navedenog, kada porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a isporučuje zemljište za koje nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje, i to fizičkoj osobi - građaninu ili drugom poreznom obvezniku, navedena isporuka oslobođena je plaćanja PDV-a, a stjecatelj je obavezan platiti porez na promet nekretnina.

Međutim, u slučaju kada takvo zemljište isporučuje drugom poreznom obvezniku, isporučitelj ima pravo na izbor oporezivanja isporuka nekretnina oslobođenih plaćanja PDV-a iz članka 40. stavka 1. točke 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.

Ako se isporučitelj i stjecatelj odluče za oporezivanje isporuke nekretnina koja je inače oslobođena plaćanja PDV-a, tada se primjenjuje prijenos porezne obveze iz članka 75. stavka 3. točke c) Zakona. U tom slučaju stjecatelj mora obračunati i platiti PDV uz istovremeno pravo na odbitak pretporeza. Na takvu isporuku na koju se primjenjuje prijenos porezne obveze, stjecatelj ne plaća porez na promet nekretnina.

Posebno se napominje da se zemljište za koje je izdan izvršni akt o gradnji, primjerice građevinska dozvola, smatra građevinskim zemljištem i podliježe oporezivanju PDV-om, neovisno od toga što je građevinska dozvola prestala važiti.

S poštovanjem,

Pročelnica

Ana Herak

