



Ostvarivanje prava na odbitak poreza na dodanu vrijednost prilikom kupnje nekretnina

Kategorija: Porez na dodanu vrijednost

Godina: 2015

Broj klase: 410-19/15-01/197

Urudžbeni broj: 513-07-21-01/15-1

Mjesto: Zagreb

Datum: 21.09.2015.

Obzirom na učestale upite poreznih obveznika o ostvarivanju prava na odbitak poreza na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) prilikom kupnje nekretnina prodanih u ovršnom postupku, jer na takvu isporuku nije primijenjen prijenos porezne obveze u nastavku vas obavještavamo o oporezivanju PDV-om u postupku ovrhe.

1. Prodaja nekretnina u postupku ovrhe

Od 1. siječnja 2015. godine PDV-a je sukladno članku 40. stavku 1. točkama j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14, u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u) 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 te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Iz navedene odredbe proizlazi da se od 1. siječnja 2015. PDV plaća na isporuke građevina ili njihovih dijelova koje nikada nisu bile nastanjene odnosno korištene uključujući zemljišta na kojem se nalaze, zatim na isporuke građevina ili njihovih dijelova uključujući zemljišta na kojem se nalaze kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te na građevinsko zemljište.

Porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je sukladno članku 75. stavku 3. točki d) Zakona o PDV-u platiti PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

Člankom 21. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 79/13, 85/13, 160/13, 35/14 i 157/14, u daljnjem tekstu: Pravilnik o PDV-u) propisano je 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.

Iz odredbe Zakona o PDV-u proizlazi da se kod prodaje nekretnina u postupku ovrhe na koje se plaća PDV, a koje kupuje porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a primjenjuje prijenos porezne obveze.

Navedeno znači da ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neće na nekretninu prodanu u postupku ovrhe obračunati PDV nego će primijeniti prijenos porezne obveze, a kupac nekretnine koji je upisan u registar obveznika PDV-a obračunat će PDV na kupljenu nekretninu koji može odbiti kao pretporez. Kupac nekretnine u tom slučaju na postignutu cijenu u postupku ovrhe obračunava PDV-a po stopi 25% koji može odbiti kao pretporez neovisno o tome da li mu je ovršenik izdao račun što proizlazi iz odredbe članka 133. stavka 3. Pravilnika o PDV-u.

Ako se u postupku ovrhe proda nekretnina na koju se plaća PDV, osobi koja nije porezni obveznik, tada je ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a obavezan na isporučenu nekretninu obračunati PDV. U tom slučaju smatra se da postignuta cijena predstavlja cijenu u koju je uključen PDV obzirom da je ovršenik porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a. U tom slučaju PDV se izračunava primjenom preračunate stope PDV-a na postignutu cijenu.

U slučaju ako se u postupku ovrhe prodaju nekretnine koje su prema članku 40. stavku 1. točki j) i k) Zakona o PDV-u oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a ovršenik u tom slučaju nema poreznih obveza s osnove PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

Međutim, ovršenik kao isporučitelj nekretnine koja se prodaje u postupku ovrhe ima pravo izbora za oporezivanje ako je kupac nekretnine iz članka 40. stavka 1. točke j) i k) Zakona o PDV-u porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. U tom slučaju primjenjuje se prijenos porezne obveze propisan člankom 73. stavkom 3. točkom c) Zakona o PDV-u, što znači da ovršenik neće obračunati PDV, već će kupac nekretnine porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti obračunati PDV na kupljenu nekretninu koji može odbiti kao pretporez. Kupac nekretnine u tom slučaju na postignutu cijenu u postupku ovrhe obračunava PDV-a po stopi 25% koji može odbiti kao pretporez.

Ako se u postupku ovrhe prodaju nekretnine u vlasništvu ovršenika koji nije upisan u registar obveznika PDV-a, tada kupac takve nekretnine plaća porez na promet nekretnina, a ovršenik koji nije upisan u registar obveznika PDV-a nema poreznih obveza s osnove PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

2. Prodaja pokretnina u postupku ovrhe

U postupku ovrhe prodaju se i pokretnine (primjerice prijevozna sredstva) te se tada primjenjuju odredbe članka 21. Pravilnika o PDV-u, što znači da ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neovisno o tome tko je kupac mora obračunati PDV na isporučena dobra. U tom slučaju smatra se da postignuta cijena predstavlja cijenu u koju je uključen PDV obzirom da je ovršenik porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a. U tom slučaju PDV se izračunava primjenom preračunate stope PDV-a na postignutu cijenu.

Ako se u postupku ovrhe prodaju prijevozna sredstva za koja ovršenik nije mogao koristiti pravo na odbitak PDV-a zbog ograničenja prava na odbitak pretporeza iz članka 61. stavka 1. točke a) Zakona o PDV-u, tada je isporuka takvih prijevoznih sredstava oslobođena plaćanja PDV-a prema članku 40. stavku 2. Zakona o PDV-u. Stoga u tom slučaju na isporuku prijevoznog sredstva za koje nije korišteno pravo na odbitak pretporeza ovršenik koji je upisan u

registar obveznika PDV-a neće obračunati PDV, već je kupac obvezan platiti posebni porez na stjecanje rabljenih motornih vozila sukladno Zakonu o posebnom porezu na motorna vozila (Narodne novine broj 15/13 i 108/13).

Prilikom prodaje pokretnina u vlasništvu ovršenika koji nije upisan u registar obveznika PDV-a, ovršenik ne obračunava PDV. Ako se u postupku ovrhe prodaje motorno vozilo, kupac takvog motornog vozila obvezan je platiti posebni porez na stjecanje rabljenih motornih vozila sukladno Zakonu o posebnom porezu na motorna vozila.

Objavljeno: 21.09.2015.