

REAL ESTATE MANAGEMENT d.o.o.
Ilica 251, 10000 Zagreb
OIB: 20516107954

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa ulica 2
10000 Zagreb

Poslovni broj: St-1258/2021

Stečajni dužnik: YEOMAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Frankopanska 2A, OIB: 22724178086

Razlučni vjerovnik: REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o., Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Prijedlogom za diobu kupovnine od 27.11.2022. godine stečajna upraviteljica, između ostalog, predlaže da se kupovina ostvarena unovčenjem stečajne mase – nekretnine, umanjí za trošak PDV-a koji tereti nekretninu, smatrajući da je obveznik plaćanja PDV-a stečajni dužnik.

Podneskom od 03.07.2023. godine Razlučni vjerovnik prigovara opisanom Prijedlogu stečajne upraviteljice jer smatra da je u konkretnoj specifičnoj situaciji obveznik plaćanja PDV-a kupac nekretnine, a ne stečajni dužnik.

Iz podnesaka Razlučnog vjerovnika i stečajne upraviteljice, **kao nesporno proizlazi:**

- da je isporuka predmetne nekretnine oporeziva PDV-om;
- da je stečajni dužnik upisan u registar obveznika PDV-a;
- da je kupac nekretnine upisan u registar obveznika PDV-a;
- da na predmetnoj nekretnini postoje razlučna prava;
- da je predmetna nekretnina unovčena putem elektroničke javne dražbe;
- da se u ovršnim postupcima, pod određenim uvjetima, primjenjuje članak 75. stavak 3. točka D Zakona o PDV-u;

Sporno pitanje, oko kojeg se razilaze mišljenja Razlučnog vjerovnika i stečajne upraviteljice je:

- **tko je obveznik plaćanja PDV-a u predmetnoj specifičnoj situaciji odnosno primjenjuje li se odredba članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u i kod unovčenja nekretnine u stečajnim postupcima;**

Članak 75. stavak 3. točka d) Zakona o PDV-u, propisuje:

„(3) Porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti PDV kada mu se obave sljedeće isporuke: ...d) isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe“.

Članak 247. Stečajnog zakona propisuje:

„(1) Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.“.

Budući da je ovom stečaju nesporno da je kupac nekretnine porezni obveznik upisan u registar PDV-a, da je isporuka predmetne nekretnine oporeziva PDV-om, da na nekretnini postoje razlučna prava te da je ista unovčena primjenom pravila ovršnog postupka na elektroničkoj javnoj dražbi, primjenjuje se citirani članak Zakona o PDV-u odnosno obveza plaćanja PDV-a se obvezno prenosi na kupca nekretnine.

Ovakav stav zauzelo je Ministarstvo Financija, Porezna uprava, kao mjerodavno tijelo države za davanje mišljenja u vezi s oporezivanjem, na sljedeći način:

- objavljivanjem u službenom glasilu Ministarstva Financija, Porezne Uprave RH, naziva „*Porezni vjesnik*“ (čiji uređivački odbor čine sam Ravnatelj Porezne uprave, g. Kutleša, a savjetodavni odbor čine svih 8 pomoćnika Ravnatelja Porezne uprave) **Presude Upravnog suda u Osijeku od 08.06.2022. godine, poslovni broj: Us I 468/2022-6**, kojom presudom je decidirano objašnjeno da se u situaciji isporuke nekretnine oporezive PDV-om, na elektroničkoj dražbi u stečaju, pri čemu je kupac upisan u registar obveznika PDV-a, obavezno primjenjuje institut prijenosa porezne obveze na kupca, sukladno odredbi članka 75. st. 3. toč. d) Zakona o PDV-u.

- Izdavanjem **Mišljenja Ministarstva Financija, Porezne uprave, klasa: 410-01/15-01/1539, Urudžbeni broj: 513-07-21-01/15-2 od 28.9.2015. godine, točka 2.** gdje se navodi da se na isporuke nekretnina u stečajnim postupcima, u situaciji kada je nekretnina oporeziva PDV-om i kupac je upisan u registar obveznika PDV-a, primjenjuje odredba čl. 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u odnosno obvezno primjenjuje institut prijenosa porezne obveze na kupca.

Dokaz:

- *Presuda Upravnog suda u Osijeku od 08.06.2022. godine, poslovni broj: Us I 468/2022-6;*
- *Preslika naslovnice službenog glasila porezne Uprave „Porezni vjesnik“ s popisom uređivačkog odbora i objavom citirane presude Upravnog suda u Osijeku od 08.06.2022. godine;*
- *Mišljenje Ministarstva Financija, Porezne uprave, klasa: 410-01/15-01/1539, Urudžbeni broj: 513-07-21-01/15-2 od 28.9.2015. godine, točka 2.;*

S druge strane, stečajna upraviteljica smatra da se u konkretnoj situaciji ne primjenjuje odredba Zakona o PDV-u, članka 75. st. 3 toč. d), jer da ista definira porezni tretman nekretnine isporučene u ovršnom postupku, a ne i u stečaju, a ovako zauzet stav temelji na dostavljenom mišljenju djelatnika trgovačkog društva „*TEB poslovno savjetovanje*“, privatnog poslovnog subjekta koji naplatno vrši usluge savjetovanja, a kojim mišljenjem nije obuhvaćena tema oporezivanja isporuke nekretnina u stečaju.

Da se odredba članka 75. st. 3 toč. d) Zakona o PDV-u primjenjuje i na isporuke nekretnina u stečajnim postupcima, a ne samo u ovršnim, govori ne samo dostavljeno Mišljenje Ministarstva Financija, Porezne uprave nego i činjenica da je razlučni vjerovnik otvaranjem stečaja zakonski onemogućen unovčavati predmet razlučnog prava u ovrsi, već se isti prodaje u stečaju. Pa bi primjenom ovih odredbi samo u ovršnim postupcima, kako netočno tumači stečajna upraviteljica, razlučni vjerovnici otvaranjem stečaja bili stavljeni u nepovoljniji položaj od onog da su se namirivali u ovrsi, budući da se u ovrsi ostvarena kupovina iz koje se namiruju razlučni vjerovnici ne bi umanjivala za iznos PDV-a, dok u stečaju bi.

Razlučni vjerovnik ponovo skreće pažnju stečajnom upravitelju na potrebu razlikovanja dva načina prodaje nekretnine u stečaju i s tim u vezi primjenu i ne primjenu pravila ovrhe. Jedan način je prodajom putem FINE elektroničkom javnom dražbom – uz primjenu pravila ovrhe, a drugi način je neposrednom pogodbom – bez primjene pravila ovrhe. Budući da je u ovom slučaju nedvojbeno da je nekretnina prodana putem elektroničke javne dražbe, odnosno primjenom pravila ovrhe, a uzimajući u obzir i ostale ispunjene uvjete, nedvojbeno je primjena odredbe članka 75. st. 3. toč. d) Zakona o PDV-u, kojom je propisan obvezni prijenos porezne obveze na kupca.

Zaključno, a polazeći od nespornih činjenica:

- da je predmetna nekretnina oporeziva PDV-om
- da su oba subjekta kupoprodajne transakcije - stečajni dužnik i kupac, obveznici PDV-a
- da je porezni tretman isporuke nekretnina oporezivih PDV-om, u ovršnom postupku, u pogled obveze obračuna i plaćanja PDV-a, ukoliko je kupac u sustavu PDV-a, uređen člankom 75. stavkom 3. točkom d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost

- da se u stečajnom postupku na unovčenje nekretnina na kojim postoje različna prava primjenjuju pravila o ovrši na nekretninama,

a prvenstveno vodeći se zauzetim stavom Ministarstva Financija, Porezne Uprave o ovom pitanju, nedvojbeno proizlazi da kupac nekretnine, koji je upisan u registar obveznika PDV-a, na isporuku Nekretnine oporezive PDV-om, koja je unovčena putem elektroničke javne dražbe, plaća PDV, odnosno da se po sili Zakona primjenjuje institut prijenosa porezne obveze s prodavatelja na kupca.

Slijedom navedenog potrebno je da Sud ispravi Prijedlog za diobu kupovnine od 22.11.2022. godine na način da se iz stavke troškova koji neposredno terete nekretninu izuzme stavka PDV-a.

Razlučni vjerovnik ujedno moli i predlaže što skorije zakazivanje ročišta radi diobe kupovnine.

Prilozi:

- Presuda Upravnog suda u Osijeku od 08.06.2022. godine, poslovni broj: Us I 468/2022-6 (Prilog 1);
- Preslika naslovnice službenog glasila porezne Uprave „Porezni vjesnik“ s popisom uređivačkog odbora i objavom citirane presude Upravnog suda u Osijeku od 08.06.2022. godine (Prilog 2);
- Mišljenje Ministarstva Financija, Porezne uprave, klasa: 410-01/15-01/1539, Urudžbeni broj: 513-07-21-01/15-2 od 28.9.2015. godine, točka 2 (Prilog 3).
- Stručni članak UDK 336.2, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Mr. sc. Tanja Rašić Krajnović, Časopis računovodstvo i financije 4/2016 (Prilog 4);

Zagreb, 27. listopada 2023. godine

REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o.,