

BIRO PLUS d.o.o.
Dobriše Cesarića 17, 40000 Čakovec
OIB: 26009173736

PUZ IN-GRADNJA u stečaju
Št-174/2017
Ivana Mažuranića 8
Podravske Sesvete

POREZNA ANALIZA PRODAJE NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA

U Čakovcu, 29. studenog 2019.

Sadržaj

I. PREDMET ANALIZE	2
II. ZAKONSKI OKVIR	2
III. POREZNI STATUS NEKRETNOSTI PRODAJANIH U STEČAJNOM POSTUPKU.....	3
A) Činjenično stanje.....	3
B) Testiranje kriterija za utvrđivanje poreznog statusa nekretnosti prodanih u stečajnom postupku	6
1. Porezni status prodavatelja, odnosno isporučitelja nekretnosti	6
2. Porezni status kupca nekretnosti.....	6
3. Korištenje nekretnosti.....	6
IV. MIŠLJENJE VJEŠTAKA O POREZNIM OBVEZAMA U SVEZI S PRODAJOM NEKRETNOSTI 7	7
1. Porezne obveze u svezi s prodajom nastanjenih, odnosno korištenih nekretnosti duže od dvije godine	7
2. Porezne obveze u svezi s prodajom nenastanjenih, odnosno nekorisćenih nekretnosti	8
3. Obveznik uplate PDV-a	8

I. PREDMET ANALIZE

Na zahtjev stečajnog upravitelja Zvonka Hraina provedene su porezne analize na okolnosti poreznih obveza u svezi s prodajom nekretnina stečajnog dužnika i obveznika uplate poreznih obveza.

II. ZAKONSKI OKVIR

U okviru zatražene analize vještak je proučio relevantne propise Republike Hrvatske kojima je propisano oporezivanje nekretnina: Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 115/16 i 106/18 u nastavku: Zakon o PPN-u) i Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/2013, 99/2013, 148/2013, 153/2013 i 143/2014, 115/16 i 106/18 u nastavku: Zakon o PDV-u)

Tako je odredbama članka 4. stavaka 3., 4. i 5. Zakon o PPN-u propisano da su nekretnine zemljišta i građevine. Zemljištima se smatraju poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta, a građevinama se smatraju stambene, poslovne i sve druge zgrade, te njihovi dijelovi.

Nadalje, odredbom članka 5. Zakona o PPN-u propisano je kako se prometom nekretnina, u smislu Zakona o PPN-u ne smatra stjecanje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost (u nastavku: PDV).

Također je člankom 40. stavka 1. točke j) i k) i stavka 4. te člankom 75. stavka 3. točke c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Zakon o PDV-u) propisano oporezivanje nekretnina PDV-om.

Dakle, za oporezivanje nekretnina važni su sljedeći kriteriji:

1. porezni status prodavatelja odnosno isporučitelja nekretnina (da li je isporučitelj nekretnina porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a ili je isporučitelj osoba koja nije upisana u registar poreznih obveznika)
2. je li kupac nekretnine fizička osoba ili je kupac porezni obveznik upisan u registar poreznih obveznika

3. je li nekretnina nastanjena odnosno korištena ili ne (više ili manje od dvije godine)

III. POREZNI STATUS NEKRETNINA PRODANIH U STEČAJNOM POSTUPKU

A) Činjenično stanje

1. Stečajni dužnik u svom vlasništvu ima dvanaest (12) stanova i jedan (1) poslovni prostor u Pitomači, ulica Braće Radića koji su upisani u čkbr. 1330/4, z. k. ul. broj 10772, k.o. Pitomača

2. Dana 18. lipnja 2018. Trgovački sud u Varaždinu donosi zaključak o prodaji nekretnina stečajnog dužnika putem elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije uz određenu vrijednost nekretnina u prikazu tabele 1.

Tabela 1.

Red. br.	Nekretnina	Vrijednost nekretnine
1.	suvlasnički dio 1097/10000, etažno vlasništvo (E-1) poslovni prostor S1 u etaži prizemlja ukupne površine 77,25 m ²	298.500,00
2.	suvlasnički dio 833/10000, etažno vlasništvo (E-2) stan S2 u etaži prizemlja ukupne površine 58,70 m ²	276.250,00
3.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-4) stan S4 u etaži prizemlja ukupne površine 40,36 m ²	183.750,00
4.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-5) stan S5 ukupne površine 40,36 m ²	183.750,00
5.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-6) stan S6 ukupne površine 47,40 m ²	183.750,00
6.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-7) stan S7 ukupne površine 40,36 m ²	258.000,00
7.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-8) stan S8 ukupne površine 40,36 m ²	274.00,00
8.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži 2. kata vlasništvo (E-9) stan S9 ukupne površine 47,39 m ²	183.750,00
9.	suvlasnički dio 1256/10000, u etaži 2. kata vlasništvo (E-10) stan S10 ukupne površine 88,52 m ²	481.000,00
10.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži potkrovlja (E-11) stan S11 ukupne površine 40,36 m ²	186.500,00
11.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži potkrovlja vlasništvo (E-12) stan S12 ukupne površine 47,40 m ²	284.750,00
12.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži potkrovlja vlasništvo (E-13) stan S13 ukupne površine 47,40 m ²	244.750,00
13.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži potkrovlja vlasništvo (E-14) stan S14	220.500,00

Red. br.	Nekretnina	Vrijednost nekretnine
	ukupne površine 40,36 m ²	
/////		2.985.524,00

3. U zaključku o prodaji određeni su sljedeći uvjeti prodaje predmetnih nekretnina:

a) Nekretnine prikazane u tabeli 1. ne mogu se prodati na prvoj javnoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti, na drugoj javnoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti, a na trećoj javnoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti

b) Sve troškove i poreze u svezi s prodajom nekretnina koje su predmet prodaje snosi kupac

4. Predmetne nekretnine prodane su na prvoj javnoj dražbi kupcima uz postignutu kupovinu u prikazu tabele 2.

Tabela 2.

Red. br.	Nekretnina	Kupac	Prodajna vrijednost
1.	suvlasnički dio 1097/10000, etažno vlasništvo (E-1) poslovni prostor S1 u etaži prizemlja ukupne površine 77,25 m ²	Specijalistička internistička ordinacija Gordana Kotur dr. med. d.o.o.	298.500,00
2.	suvlasnički dio 833/10000, etažno vlasništvo (E-2) stan S2 u etaži prizemlja ukupne površine 58,70 m ²	Mateo Konstadinović, Virovitica, Pavla Radića 110, OIB: 62828217827	276.250,00
3.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-4) stan S4 u etaži prizemlja ukupne površine 40,36 m ²	Nada Galjar-Levar, Pitomača, Braće Radića 6, OIB: 30340116255	183.750,00
4.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-5) stan S5 ukupne površine 40,36 m ²	Nada Galjar-Levar, Pitomača, Braće Radića 6, OIB: 30340116255	183.750,00
5.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-6) stan S6 ukupne površine 47,40 m ²	Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, OIB: 23057039320	183.750,00
6.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata	Ana-Marija	258.000,00

Red. br.	Nekretnina	Kupac	Prodajna vrijednost
	vlasništvo (E-7) stan S7 ukupne površine 40,36 m ²	Konstadinović, Virovitica, B. Radića 110, OIB:07455290040	
7.	suvlasnički dio 574/10000,u etaži 1. kata vlasništvo (E-8) stan S8 ukupne površine 40,36 m ²	Mateja Tot, Kladare, Kladare 8, OIB: 49233912275	274.00,00
8.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži 2. kata vlasništvo (E-9) stan S9 ukupne površine 47,39 m ²	Vladimir Barukčić, Sedlarica 130, Sedlarica, OIB: 24967956678	183.750,00
9.	suvlasnički dio 1256/10000,u etaži 2. kata vlasništvo (E-10) stan S10 ukupne površine 88,52 m ²	Antun Karas, Suhara 9, Kozarevac, OIB: 29751880597	481.000,00
10.	čkbr. 1330/4 stambena zgrada i dvorište u ulici Braće Radića upisana u z. k. ul. broj 10772, suvlasnički dio 574/10000,u etaži potkrovlja (E-11) stan S11 ukupne površine 40,36 m ²	Božidar Skelin, Mala Črešnjeвица 50 c, Mala Črešnjeвица, OIB: 89532884747	186.500,00
11.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-12) stan S12 ukupne površine 47,40 m ²	Marijan Tudić, Velika Črešnjeвица 45, Velika Črešnjeвица, OIB: 17477112067	284.750,00
12.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-13) stan S13 ukupne površine 47,40 m ²	Valerija Vedriš, Stjepana Sulimanca 16,Pitomača, OIB: 95391660357	244.750,00
13.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-14) stan S14 ukupne površine 40,36 m ²	Ana-Marija Konstadinović, Virovitica, B. Radića 110, OIB:07455290040	220.500,00
///	Ukupno		2.985.524,00

B) Testiranje kriterija za utvrđivanje poreznog statusa nekretnina prodanih u stečajnom postupku

U nastavku provest će testiranje kriterija za oporezivanje nekretnina prodanih u stečajnom postupku.

1. Porezni status prodavatelja, odnosno isporučitelja nekretnina

Stečajni dužnik porezni je obveznik upisan u registar obveznika PDV-a.

Stoga je stečajni dužnik prilikom prodaje nekretnina obvezan izdati račun prema odredbama članka 79. Zakona o PDV-u i na računu navesti podatke bitne za oporezivanje (osnovica za oporezivanje, stopa PDV-a, eventualno porezno oslobođenje).

2. Porezni status kupca nekretnine

Kupci dvanaest stanova fizičke su osobe koje nisu upisane u registar obveznika PDV-a, dok je kupac poslovnog prostora porezni obveznik upisan u registar PDV-a.

3. Korištenje nekretnina

Iz dostupne dokumentacije (rješenje o otvaranju stečajnog postupka, Ugovor o zakupu, režijskih troškova) vidljivo je da su četiri od trinaest prodanih nekretnina i to poslovni prostor E-1 te stanovi E-4, E-5 i E-9 bile korištene duže od dvije godine, a devet od trinaest prodanih nekretnina i to stanovi E-2, E-6, E-7, E-8, E-10, E-11, E-12, E-13 i E-14 nije bilo nastanjeno ni korišteno do trenutka prodaje.

Prema kriteriju korištenja četiri prodane nekretnine koje su bile nastanjene, odnosno korištene duže od dvije godine sukladno članku 40. stavak 1. t. j) i k) pri prodaji ima status oslobođenih isporuka PDV-om i kupac je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina, a ostalih devet prodanih nekretnina koje nisu bile nastanjene odnosno korištene do trenutka prodaje oporezuje se PDV-om.

IV. MIŠLJENJE VJEŠTAKA O POREZNIM OBVEZAMA U SVEZI S PRODAJOM NEKRETNINA

Testiranje kriterija za oporezivanje nekretnina prodanih u stečajnom postupku utvrđeno je da se s aspekta poreznih propisa od trinaest prodanih nekretnina tri nekretnine oporezuju porezom na promet nekretnina, a deset nekretnina PDV-om.

Vrsta porezne obveze ovisna je o korištenju nekretnine i poreznom statusu kupca nekretnine i to:

1. Porezne obveze u svezi s prodajom nastanjenih, odnosno korištenih nekretnina duže od dvije godine

Prema kriteriju korištenja četiri prodane nekretnine, od kojih su tri, u naravi stanovi, prodane fizičkim osobama, a jedna u naravi poslovni prostor, pravnoj osobi, bile su nastanjene, odnosno korištene duže od dvije godine. Stoga su te nekretnine, sukladno članku 40. stavak 1. t. j) u statusu oslobođenih isporuka PDV-om i kupci su obveznici plaćanja poreza na promet nekretnina.

Izuzetak je kupac poslovnog prostora E-1 koji je kao porezni obveznik izabrao pravo izbora oporezivanja koje proizlazi iz članka 40. stavak 4. Zakona o PDV-u.

S aspekta Zakona o porezu na dodanu vrijednost stečajni dužnik obavezan je kupcima stanova i poslovnog prostora izdati račune s iskaznom ostvarenom kupovninom bez obračuna PDV-a, uz naznaku na računima za stanove „oslobođenje plaćanja PDV-a prema članku 40. stavak 1. t. j) Zakona o PDV-u i naznaku na računu za poslovni prostor „prijenos porezne obveze prema čl. 75. st. 3. t. c) Zakona o PDV-u.

2. Porezne obveze u svezi s prodajom nenastanjenih, odnosno nekorisćenih nekretnina

Prema kriteriju korištenja devet prodanih nekretnina, u naravi stanovi, prodani fizičkim osobama nisu bile nastanjene, odnosno korištene duže od dvije godine. Stoga te nekretnine, ne ispunjavaju status oslobođenih isporuka PDV-om koji je propisano člankom 40. stavak 1. t. j) Zakona o PDV-u i kupci su obveznici plaćanja PDV-a.

S aspekta Zakona o porezu na dodanu vrijednost stečajni dužnik obvezan je kupcima stanova izdati račune s iskaznom kupovninom, PDV-om po stopi od 25% i zbrojnim iznosom ostvarene kupovnine i PDV.

3. Obveznik uplate PDV-a

Sukladno zaključku Trgovačkog suda u Varaždinu porezne obveze u svezi s prodajom nekretnina snosi kupac.

Stoga je s aspekta poreznih propisa, a što potvrđuje i sudska praksa¹ stečajni dužnik obvezan kupcima nekretnina koje se oporezuju PPN-om izdati račune s iskaznom kupovninom, a kupcima nekretnina koje se oporezuju PDV-om račune s iskazanom kupovninom, PDV i zbrojnim iznosom ostvarene kupovnine i PDV uz izuzetak račun kojeg će izdati kupcu poreznom obvezniku na kojem će navesti prijenos porezne obveze prema čl. 75. st. 3. t. c) Zakona o PDV-u.

Dolje u tabeli 3. daje se prikaz sadržaja i iznosa računa svake pojedine prodane nekretnine.

¹ Presuda Viskog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Poslovni broj: 52 Pž-1738/2019-2 od 20. ožujka 2019.

Tabela 3.

Red. br.	Nekretnina	Kupac	Iznos kupovnine bez PDV-a	Iznos PDV-a	Ukupna cijena
1.	suvlasnički dio 1097/10000, etažno vlasništvo (E-1) poslovni prostor S1 u etaži prizemlja ukupne površine 77,25 m ²	Specijalistička internistička ordinacija Gordana Kotur dr. med. d.o.o. ²	298.500,00	0,00	298.500,00
2.	suvlasnički dio 833/10000, etažno vlasništvo (E-2) stan S2 u etaži prizemlja ukupne površine 58,70 m ²	Mateo Konstadinović, Virovitica, Pavla Radića 110, OIB: 62828217827	276.250,00	69.062,50	345.312,50
3.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-4) stan S4 u etaži prizemlja ukupne površine 40,36 m ²	Nada Galjar-Levar, Pitomača, Braće Radića 6, OIB: 30340116255	183.750,00	0,00	183.750,00
4.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-5) stan S5 ukupne površine 40,36 m ²	Nada Galjar-Levar, Pitomača, Braće Radića 6, OIB: 30340116255	183.750,00	0,00	183.750,00
5.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-6) stan S6 ukupne površine 47,40 m ²	Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, OIB: 23057039320	183.750,00	45.937,50	229.687,50
6.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-7) stan S7 ukupne površine 40,36 m ²	Ana-Marija Konstadinović, Virovitica, B. Radića 110, OIB: 07455290040	258.000,00	64.500,00	322.500,00
7.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži 1. kata vlasništvo (E-8) stan S8 ukupne površine 40,36 m ²	Mateja Tot, Kladare, Kladare 8, OIB: 49233912275	274.00,00	68.500,00	342.500,00
8.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži 2. kata vlasništvo (E-9) stan S9 ukupne površine 47,39 m ²	Vladimir Barukčić, Sedlarica 130, Sedlarica, OIB: 24967956678	183.750,00	0,00	183.750,00
9.	suvlasnički dio 1256/10000, u etaži 2. kata vlasništvo (E-10) stan S10 ukupne površine 88,52 m ²	Antun Karas, Suhara 9, Kozarevac, OIB: 29751880597	481.000,00	120.250,00	601.250,00
10.	suvlasnički dio 574/10000, u etaži potkrovlja (E-11) stan S11 ukupne površine 40,36 m ²	Božidar Skelin, Mala Črešnjevica 50 c, Mala Črešnjevica, OIB: 89532884747	186.500,00	46.625,00	233.125,00
11.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži potkrovlja vlasništvo (E-12) stan S12 ukupne površine 47,40 m ²	Marijan Tudić, Velika Črešnjevica 45, Velika Črešnjevica, OIB: 17477112067	284.750,00	71.187,50	355.937,50
12.	suvlasnički dio 674/10000, u etaži potkrovlja vlasništvo (E-13) stan S13 ukupne površine 47,40 m ²	Valerija Vedriš, Stjepana Sulimanca 16, Pitomača, OIB:	244.750,00	61.187,50	305.937,50

² Prijenos porezne obveze

Red. br.	Nekretnina	Kupac	Iznos kupovnine bez PDV-a	Iznos PDV-a	Ukupna cijena
		95391660357			
13.	suvlasnički dio 674/10000,u etaži potkrovlja vlasništvo (E-14) stan S14 ukupne površine 40,36 m ²	Ana-Marija Konstadinović, Virovitica, B. Radića 110, OIB:07455290040	220.500,00	55.125,00	275.625,00
///	Ukupno		2.985.524,00	354.375,00	3.861.625,00

U Čakovcu, 29. studenog 2019.

BIRO PLUS d.o.o.

Vještak Ksenija Špoljarić