

Trgovački sud u Rijeci
Zadarska 1 i 3
Rijeka

Na broj: St-458/2024

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza SPEKTAR - GRADNJA d. o. o., Pula (Grad Pula - Pola)
Ulica Bože Gumpca - Via Božo Gumbac 53A, OIB: 46317742628, zastupano po stečajnoj
upraviteljici Antoniji Ljubenko, Pula, Ulica Bože Gumpca 53A, OIB: 38955759387

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

Stečajna upraviteljica se ovim putem, sukladno raspravnom rješenju Naslovnog suda od dana 2. listopada 2025.g. očituje na navode punomoćnika razlučnog vjerovnika u vezi obveze plaćanja PDV-a na prodanu nekretninu u stečajnom postupku.

Punomoćnik razlučnog vjerovnika je na predmetnom ročištu naveo kako smatra da unovčena nekretnina ne spada u sustav PDV-a, budući su sve dozvole izdane ranije od pet godina te da stoga, više dužnik ne bi bio u obvezi podmiriti PDV. Također, punomoćnik razlučnog vjerovnika navodi da nema dokaza da je dužnik bio u sustavu PDV-a.

Stečajna upraviteljica navodi kako je predmetna nekretnina u stvarnosti tzv. *roh-bau* građevina te ima samo građevinsku dozvolu. Također, stečajni dužnik je obveznik PDV-a, a što proizlazi iz ispisa provjere obveznika u sustavu PDV-a na dan 09.10.2025.

Za oporezivanje prometa nekretnina ključan je članka 40. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/2013, 99/2013, 148/2013, 153/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020, 39/2022, 113/2022, 33/2023, 114/2023, 35/2024, 152/2024, 52/2025) koji definira da su PDV-a oslobođene isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja.

Međutim da bi se odlučilo koji će se porez (PDV ili porez na promet nekretnina) obračunati i platiti potrebno je uzeti u obzir više kriterija i to:

1. Porezni status isporučitelja nekretnine, odnosno je li isporučitelj porezni obveznik PDV-a,
2. Nastanjenje (korištenje) nekretnine,
3. Porezni status kupca nekretnine.

Prvenstveno, kao što je prethodno navedeno, u ovom slučaju je isporučitelj odnosno stečajni dužnik obveznik PDV-a.

Nadalje, pri određivanju poreznog tretmana građevine uzima se u obzir je li građevina nastanjena (korištena) i ako jest, jesu li od datuma prvog nastanjenja (korištenja) do datuma isporuke protekle dvije godine. Naime, nekretnine koje nikada nisu bile nastanjene odnosno korištene oporezive su PDV-om, neovisno o tome kada su izgrađene. Dakle, isporuke nedovršene građevine (*roh-bau* građevine) uvijek su oporezive PDV-om. Navedeno proizlazi iz činjenice da nije bila moguća upotreba ili nastanjenje nedovršenih građevina, čak i u slučaju da je početak gradnje bio prije pet ili više godina.

Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem nekretnine smatra se, prema članku 40. st. 7. Zakona o PDV-u, trenutak stavljanja nekretnine u uporabu, o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju. Nadalje, člankom 72. b Pravilnika o PDV-u (Narodne novine br. 79/2013, 85/2013, 160/2013, 35/2014, 157/2014, 130/2015, 115/2016, 1/2017, 41/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 1/2020, 138/2020, 1/2021, 73/2021, 41/2022, 133/2022, 43/2023, 1/2024, 39/2024, 16/2025, 68/2025) propisano je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje dokazuje jednim od sljedećih dokumenata:

- a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
- b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,
- c) bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i slično.

Dakle, navedena nekretnina je roh-bau građevina i nema niti može imati išta od navedene dokumentacije. Također, članak 72. b, stavak 5. potvrđuje prethodno rečeno jer određuje upravo da: „***Isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze kao što je roh-bau oporeziva je PDV-om***“.

Slijedom svega navedenog, možemo zaključiti kako je predmetna nekretnina nedvojbeno u sustavu poreza na dodanu vrijednost.

Zaključno, u slučaju kad je nekretnina u sustavu PDV-a, porezni tretman kod prodaje u stečajnom postupku ovisi i o tome je li kupac obveznik PDV-a ili osoba koja nije obveznik PDV-a (fizička osoba). Naime, kada je kupac osoba koja nije porezni obveznik, tada se postignuta cijena na dražbi smatra cijenom u koju je uključen PDV. Navedeno tumačenje potvrđuje i Porezna uprava u mišljenju kl.br. 410-19/15-01/197 ur.br. 513-07-21-01/15 od 21. rujna 2015.g. koje se dostavlja u prilogu ovog podneska.

Stečajna upraviteljica
Antonia Ljubenko

U Puli, 09. listopada 2025.g.

Prilozi:

- 1. Provjera obveznika u sustavu PDV-a,
- 2. Mišljenje porezne uprave.