

**MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC Odvjetničko društvo d.o.o.**

Ulica Ivana Lučića 2A

10 000 Zagreb

n/r gđa Natalija Perić

U Zagrebu, 19.11.2025. godine

**Predmet: Porezni aspekt isporuke nekretnine**

**Upit:**

Odvjetnica Natalija Perić iz društva MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC Odvjetničko društvo d.o.o. postavila je upit vezan uz ispravnost poreznog aspekta isporuke nekretnine koju prodaje stečajna masa društva PAG PANORAMA d.o.o., a nastavno na zapisnik sa Skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ivana Lučića 2 A, MBS: 110013642, OIB: 75093889861, održane pred Trgovačkim sudom u Osijeku, dana 26. rujna 2025 (u nastavku: Zapisnik). Uz upit također je dostavljena i bruto bilanca društva PAG PANORAMA d.o.o. na 01.10.2020. godine odnosno prije otvaranja stečaja.

Iz dostavljene bruto bilance, a vezano uz postavljeni upit, vidljivo je sljedeće:

Opis	Iznos u HRK	Iznos u EUR
<b>Konto 600</b>	<b>82.921.495,17 kn</b>	<b>11.005.573,72 €</b>
Konto 6000	81.948.379,46 kn	10.876.419,07 €
Konto 6001	973.115,71 kn	129.154,65 €
<b>Konto 609</b>	<b>24.353.049,46 kn</b>	<b>3.232.205,12 €</b>
Konto 6090	24.353.049,46 kn	3.232.205,12 €

S obzirom na to da nije dano detaljno obrazloženje o tome odnose li se na navedene stavke iz bruto bilance na nekretninu iz upita te činjenicom da ne raspolažemo informacijom o tome jesu li navedene vrijednosti na isti način iskazane u početnoj bilanci nakon otvaranja stečaja, nismo u mogućnosti precizno izračunati porezne efekte.

Stoga će u skladu s prethodno iskazanim podacima iz bruto bilance, u sklopu ovog mišljenja **također obrađen i porezni aspekt prodaje nekretnine pod pretpostavkom** da se iznos konta 6000 od 81.948.379,46 HRK / 10.876.419,07 EUR te iznos konta 6090 ispravak potraživanja od 24.353.049,46 HRK / 3.232.205,12 EUR odnosi na nekretninu iz

upita čime se dobiva krajnja vrijednost nekretnine od 57.595.330,00 HRK / 7.644.213,95 EUR te da su u početnoj bilanci nakon otvaranja stečaja navedene iste vrijednosti.

Ukoliko nam se dostave precizni odgovori na što se odnose vrijednosti iskazane na kontima, bit ćemo u mogućnosti napraviti točan izračun poreznih efekata.

Ističemo kako se u ovom mišljenju ne obrađuje pravni aspekt kao ni razlog zbog kojeg se nekretnina čija je vrijednost prema procjembenom elaboratu procijenjena u visini od 6.980.000,00 EUR prodaje po iznosu od 1.009.465,01 EUR.

U skladu s postavljenim upitom u nastavku slijede odgovori.

### **Odgovor:**

Iz dostavljenog Zapisnika proizlazi obračun porezne obveze kako slijedi:

*U odnosu na porez na kapitalnu dobit u visini od 12% prema mišljenju porezne savjetnice obveznik plaćanja je stečajna masa, a izračunava se kao dobitak (procijenjena vrijednost nekretnine 6.980.000,00 EUR), umanjen za kapitalni gubitak koji za 2024., iznosi 2.423,91 EUR, što pretpostavljeno iznosi 837.309,13 EUR.*

Naime, navedeni izračun je netočan s obzirom na to da je procijenjena vrijednost nekretnine, a koja u ovom slučaju iznosi 6.980.000,00 EUR, trebala biti umanjena za nabavnu vrijednost nekretnine (prema našem razumijevanju korigiranu za ispravak vrijednosti) u iznosu od 7.644.213,95 EUR što u ovom slučaju nije iskazano (pod pretpostavkama koje su navedene na početku).

Pod pretpostavkom da drugih prihoda poslovanja nema, tako utvrđeni gubitak se povećava za ostale rashode razdoblja u slučaju da isti postoje te krajnja razlika predstavlja gubitak razdoblja.

Stoga u ovom slučaju i pod pretpostavkama od ranije, ne postoji obveza plaćanja poreza na dobit s obzirom na to da se ne ostvaruje prihod razdoblja kako slijedi:

Redni broj	Opis	Iznos	Napomena
1.	Prodajna cijena nekretnine	6.980.000,00 €	
2.	Nabavna vrijednost nekretnine	- 7.644.213,95 €	
3. (1.-2.)	Gubitak razdoblja od ove transakcije	- 664.213,95 €	
4.	Vrijednosno usklađenje dijela nekretnine	- 3.232.205,12 €	Porezno priznati rashod

5.	Gubitak od vrijednosnog usklađenja potraživanja od kupaca (porezno neutralno)	- 5.970.534,99 €	Porezno nepriznati rashod (porezno neutralno)
6.	Ukupni porezni gubitak razdoblja	- 3.896.419,07 €	Porezni gubitak razdoblja

Iz priloženog je vidljivo da se u ovom slučaju ne ostvaruje prihod odnosno da je ostvaren gubitak na temelju kojeg ne postoji obveza obračunavanja obveze poreza na dobit.

Ističemo kako se gubitak od vrijednosnog usklađenja potraživanja od kupaca smatra porezno nepriznatim rashodom isključivo u poreznom smislu (kako je i prikazano u gornjoj tablici), a ne i računovodstvenom smislu (koji će biti veći i za ovaj gubitak).

**Da dobit i postoji, dobit bi bila oporeziva sa stopom od 10 % ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi do 1.000.000,00 EUR odnosno stopom od 18 % ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi veći od 1.000.000,00 EUR u skladu s člankom 28. Zakona o porezu na dobit, a nikako stopom od 12 % kako se navodi u Zapisniku.** Naime, porezna stopa od 12% primjenjuje se na isplatu dobiti fizičkim osobama vlasnicima (porez na dohodak od kapitala), a ne kao stopa poreza na dobit.

\*\*\*

*Ovaj savjet temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske, koji su na snazi u vrijeme pisanja navedenog savjeta. Porezni savjetnik posebno napominje da se u slučaju provedbe poreznog nadzora od strane poreznog tijela ne može isključiti rizik da porezno tijelo, sagledavajući okolnosti konkretnog slučaja, a temeljem dane dokumentacije i podataka od strane Klijenta, te osobne procjene svakog pojedinog poreznog inspektora zauzme i drugačiji stav od gore navedenog.*

*PKF Tax Consulting Antičić d.o.o. je društvo članica PKF International Limited mreže pravno neovisnih društava i ne preuzima nikakvu odgovornost ili odgovornost za poduzimanje ili nepoduzimanje radnji od strane bilo kojeg drugog samostalnog društva članice ili korespondentnog društva ili društava. Dostavom ovog savjeta smatra se da je Porezni savjetnik upoznao Klijenta s njegovom eventualnom obvezom prijave prekograničnih aranžmana koja proizlazi iz odredbi Zakona o administrativnoj suradnji u području poreza.*

PKF Tax Consulting Antičić d.o.o.  
Ovlašteni porezni savjetnik  
Diana Loborec