

U Zagrebu 10. listopada 2023.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br. St-1258/2021

Stečajna sutkinja: Marijana Lukić Grbavac

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

PODNEŠAK - OČITOVANJE stečajne upraviteljice

Sukladno Zaključku naslovnog Suda od dana 22. rujna 2023., stečajna upraviteljica očituje se na navode iz podneska razlučnog vjerovnika/prigovor na prijedlog diobe od dana 4. srpnja 2023 kako slijedi.

I. Za razumijevanje iskazane obveze PDV-a i ispravnog tumačenja postupka i zakona, potrebno je prethodno istaknuti bitne, a u ovom stečajnom postupku poznate činjenice.

Stečajni dužnik YEOMAN d.o.o. u stečaju, bio je vlasnik nekretnine, kao jedine imovine odnosno jedinog predmeta stečajne mase, i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, u zk.ul.br. 73650, k.o. Šestine, kč.br. 372/1 – stambena zgrada br. 120/D i dvorište, Mlinovi, ukupne površine 687 m², kč.br. 372/24 – oranica, Mlinovi, površine 86 m², kč.br. 372/25 – oranica površine 4 m², i kč.br. 372/26 - oranica Pirovec, površine 6 m², sveukupno površine 783 m².

Razlučno pravo u prvom hipotekarnom redu je u korist vjerovnika REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o.

Predmetna nekretnina gore opisana predstavlja nedovršenu, odnosno neizgrađenu stambenu zgradu, u roh-bau, nikad korištenu, nikad nastanjenu, te nikad (prije otvaranja stečajnog postupka) u prometu. Predmetna nekretnina nalazi se na građevinskom zemljištu, za koju izgradnju je imala potrebne dozvole. Građevinskim zemljištem se smatra svako zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Prodaja predmetne nekretnine vršila se putem elektroničke javne dražbe koju je provodila Financijska agencija i to unutar stečajnog, a ne ovršnog postupka. Unatoč tome što se primjenjuju određene odredbe Ovršnog zakona, potrebno je razlikovati ovršni i stečajni postupak.

Naime, predmetna nekretnina nije bila predmet ovrhe niti se provodio ovršni postupak u kojem su stranke bile ovrhovoditelj i ovršenik niti je ovrhu provodilo ovršno tijelo poput ovršnog suda.

Nekretnina je predstavljala stečajnu masu stečajnog dužnika i prodala se u okviru stečajnog postupka. Stoga, prodaju nekretnine treba promatrati upravo iz perspektive stečaja, a ne ovrhe.

II. Članak 40. Zakona o porezu na dodanu vrijednost propisuje sljedeće:

„(1) PDV-a su oslobođene:

- j) 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. Građevinom u smislu ovoga Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji,*
- k) isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.“*

PDV se plaća na isporuku građevine (ili dijela građevine) koja nikada nije bila korištena uključujući zemljište na kojem se ista nalazi kod koje od datuma prvog korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od 2 godine. Dakle, ukoliko isporučitelj građevine upisan u registar obveznika PDV-a prodaje nekorištenu građevinu i pripadajuće zemljište ili pak prodaje korištenu građevinu sa zemljištem unutar 2 godine stjecatelju građevine koji je također upisan u registar obveznika PDV-a, utoliko on kao isporučitelj građevine u oba slučaja treba na izdanom računu stjecatelju građevine obračunati PDV.

Isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze kao što je roh-bau oporeziva je PDV-om.

Ako je isporučitelj nekretnine obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, prilikom prodaje nove nekretnine (još nekorištena, na zalihi, roh-bau, korištena do dvije godine), prodaje rekonstruirane građevine te prodaje građevinskog zemljišta, obavezan je kupcu obračunati 25% PDV-a bez obzira na to je li taj kupac pravna ili fizička osoba i je li obveznik PDV-a.

Ali, kada porezni obveznici upisani u registar obveznika PDV-a isporučuju nekretninu nekom drugom poreznom obvezniku, a radi se o nekretnini koja je korištena više od dvije godine ili rekonstruiranoj građevini korištenoj više od dvije godine te zemljištu koje nije građevinsko, ti porezni obveznici imaju mogućnosti izbora oporezivanja te transakcije: mogu koristiti oslobođenje od oporezivanja prema članku 40. st. 1. t. j.) Zakona o PDV-u i tada se taj promet oporezuje PPN-om ili pak mogu odabrati porezni tretman prema članku 75. st. 3) t. c) Zakona o PDV-u, prema kojem se primjenjuje tuzemni prijenos porezne obveze.

Dakle, isporuka nekretnine oporeziva je u cijelosti PDV-om kada se radi o novoj nekorištenoj nekretnini ili nekretnini koja je korištena, ali od njene prve uporabe, odnosno korištenja nije prošlo više od dvije godine.

Slijedom navedenog, u ovom stečajnom postupku radi se o nekretnini koja nikad prije nije bila u prometu, nedovršena, u roh-bau, nekorištena i nalazi se na građevinskom zemljištu. Stečajni dužnik je pravna osoba upisana u registar obveznika PDV-a, te je kupac također pravna osoba upisana u registar obveznika PDV-a.

Stoga je ispravno i zakonski utemeljeno iskazati obvezu PDV-a iz iznosa kupovnine, a što je i učinjeno.

III. Sve i da se radi o ovršnom postupku, osnovno pravilo je da ako je ovršenik obveznik PDV-a onda je i obavezan platiti PDV za isporuke nekretnina koje je prodao u postupku ovrhe. Prethodna činjenica u odnosu je sa temeljnim načelom utvrđivanja obveznika obračuna PDV-a kod prodaje. Naime, 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. Porezni obveznik, koji je upisan u registar obveznika PDV-a u

Republici Hrvatskoj prema Zakonu o PDV-u (čl. 75., st. 3, t. d) plaća PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u ovršnom postupku.

Međutim, kako se ovdje ne radi o ovršnom postupku već o stečajnom postupku, isporuke u postupku stečaja sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost podliježu oporezivanju porezom na dodanu vrijednost, a pri tome je stečajni dužnik porezni obveznik.

Naime, odredbama članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u propisano je da u slučaju isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe PDV na taj promet plaća kupac. Na temelju te odredbe nastaju zablude na način da neki smatraju da promet svake nekretnine u ovršnom postupku podliježe PDV-u. To je, međutim, sasvim pogrešno shvaćanje. Naime, članak 75. uređuje pitanje tko plaća PDV – prodavatelj ili kupac, a ne je li sâm promet dobra oporeziv PDV-om. Da bi prodaja nekretnine u ovršnom postupku (kao i u 'redovnom' prometu) podlijegala oporezivanju PDV-om bitno je da su i prodavatelj (u ovom slučaju ovršenik) i kupac obveznici PDV-a i da su zadovoljene pretpostavke da se tu nekretninu smatra oporezivom PDV-om na temelju pravila iz članka 40. stavka 1. točke j) i k) Zakona o PDV-u.

Osim gore opisane zabune nastaju problemi i s prodajom nekretnina u stečajnom postupku, koji nije isto što i ovršni postupak, iako se u njemu primjenjuju neke odredbe Ovršnog zakona. Stečajni postupak time ipak nije postao ovršni postupak i zato se odredba članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u pri prodaji nekretnina u stečajnom postupku ne primjenjuje, nego se odnosi doista samo na ovršni postupak.

Nadalje, članak 20. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost propisuje:

„(1) Isporuke dobara i obavljanje usluga u postupku likvidacije, stečaja uključujući isporuke iz stečajne mase ili likvidacijske mase i ostalih sličnih postupaka podliježu oporezivanju.

(3) Porezni obveznik u postupku stečaja je stečajni dužnik.“

Sukladno Pravilniku o PDV-u, trgovačko društvo u stečaju koji je obveznik PDV-a obvezno je zaračunati PDV na sve isporuke dobara koje podliježu oporezivanju tijekom provedbe stečajnog postupka.

IV. Slijedom navedenog, stečajni dužnik je dužan obračunati PDV na prodanu predmetnu nekretninu i u tom smislu ostaje se kod Prijedloga za diobu kupovnine od dana 30. studenog 2022.

stečajna upraviteljica
Ines Jukić, mag.iur