



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED PAZIN

Klasa: 410-19/22-2/4
Ur.br: 513-07-18-22-2
Pazin, 15. 03.2022.

Alein Khan stečajni upravitelj 0915451875
SANING d.o.o u stečaju
odvjetnik.khan@gmail.com

PREDMET: Porez na dodanu vrijednost kod isporuke nekretnina

Poštovani,

u svezi vašeg podneska glede načina utvrđivanja obveze poreza na dodanu vrijednost poreznog obveznika „...“ u stečaju kod isporuke nekretnina u postupku ovrhe (sukladno posebnim propisima) nastavno podsjećamo na odredbe poreznog propisa uz napomenu da se u posebnom postupku a temeljem ispravno utvrđenih činjenica bitnih za oporezivanje kontrolira ispravnost i načina obračunavanja (neobračunavanja) porezne obveze.

Predmet oporezivanja porezom na dodanu vrijednost, sukladno čl. 4. st. 1. toč. 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, br. 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20; Rješenje USRH 99/13, 153/13, dalje: Zakon) je isporuka dobara u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav. Isporuka dobara je prijenos prava raspolaganja materijalnom imovinom u svojstvu vlasnika.

Prilikom isporuke nekretnina važno je utvrditi status poreznog obveznika – isporučitelja, poreznog obveznika - primatelja te porezni status same nekretnine koja je predmet isporuke.

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 oslobođena je poreza na dodanu vrijednost temeljem čl. 40. st. 1. toč.j. Zakona. Građevinom u smislu ovoga Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra se trenutak stavljanja nekretnine u uporabu o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

U skladu s čl. 40. st. 1. toč. k. Zakona, poreza na dodanu vrijednost oslobođena je isporuka zemljišta (npr. poljoprivrednog i šumskog zemljišta), dok isporuka građevinskog zemljišta odnosno zemljišta za koje je izdan akt kojim se odobrava građenje (građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl.) podliježe oporezivanju porezom na dodanu vrijednost dakle izuzeto je od odredbom čl. 40. st. 1. toč. k. Zakona propisanog poreznog oslobođenja.

Porezni obveznik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti porez na dodanu vrijednost kada mu se obavi isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe prema čl. 75. st. 3. toč. d. Zakona.

Dakle, ovršenik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost neće na nekretninu prodanu u postupku ovrhe, a koja podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost, obračunati porez na dodanu vrijednost nego će primijeniti prijenos porezne obveze iz čl. 75. st. 3. toč. d. Zakona, a kupac nekretnine koji je upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost obračunat će porez na dodanu vrijednost na kupljenu nekretninu.

Ako se u postupku ovrhe prodaju nekretnine koje oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a ovršenik u tom slučaju nema poreznih obveza s osnove poreza na dodanu vrijednost.

Međutim, prema čl. 40. st. 4. Zakona porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka navedenih u čl. 40. st. 1. toč. j. i k. Zakona pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti. Pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke. U naznačenom slučaju porezni obveznik – kupac nekretnine upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost u RH biti će obavezan platiti porez na dodanu vrijednost sukladno čl. 75. st. 3. toč. c Zakona.

Ukoliko za zemljište navedeno u upitu nije izdan niti jedan akt kojim se odobrava građenje, ne smatra se građevinskim zemljištem, pa će isporuka takvog zemljišta biti oslobođena plaćanja poreza na dodanu vrijednost prema čl. 40. st. 1. toč. k Zakona, te će stjecatelj na istu morati platiti porez na promet nekretnina sukladno posebnom propisu. U slučaju da je kupac zemljišta (spomenutog) porezni obveznik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost, koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti tada s isporučiteljom može dogovoriti da se takva isporuka oporezuje porezom na dodanu vrijednost, te će u navedenom slučaju isporučitelj primijeniti prijenos porezne obveze sukladno čl. 75. st. 3. toč. c Zakona, a navedeno se primjenjuje u trenutku isporuke.

Kada su predmet isporuke nekretnine, koje se smatraju gospodarskim dobrom, oslobođena plaćanja poreza na dodanu vrijednost, a za iste je pri nabavi ili izgradnji odbijen pretporez sadržan u ulaznim računima, tada isporučitelj mora izvršiti ispravak pretporeza sukladno odredbama čl. 64. i 65. Zakona.

Ističemo, mjestom isporuke dobara koja se ne otpremaju niti prevoze smatra se mjesto gdje se dobra nalaze u trenutku isporuke (čl. 12. Zakona). Prema tome, kad hrvatski porezni obveznik isporučuje dobra (nekretnine) slovenskom poreznom obvezniku mjesto isporuke je RH jer se dobra u trenutku isporuke nalaze u RH pa je hrvatski porezni obveznik kod utvrđivanja porezne obveze dužan postupiti u skladu s odredbama hrvatskog Zakona.

