



513-07-08 410-01/24-01/289 6

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED RIJEKA

KLASA: 410-01/24-01/289  
URBROJ: 513-07-08-25-6

Rijeka, 28.02.2025. godine

Ranka Herljević  
Stečajni upravitelj I.B. nekretnine d.o.o.  
Soboli 5  
Čavle 51219

Predmet: Porez na dodanu vrijednost  
- mišljenje, dostavlja se

Dostavili ste upit Ministarstvu financija Poreznoj upravi pisanim putem, a u vezi primjene odredbi Zakona o porezu na dodanu vrijednost Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24; Rješenje USRH 99/13, 153/13, u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21, 73/21, 41/22, 133/22, 43/23, 1/24, 39/24, u daljnjem tekstu: Pravilnik o PDV-u).

Vaše postavljeno pitanje glasi:

Na Trgovačkom sudu u Rijeci provodi se postupak radi naknadne diobe stečajne mase iza I.B. Nekretnine d.o.o., OIB 63729325670 te se elektroničkom javnom dražbom, primjenom odredbi Ovršnog zakona prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika. Prema navodima stečajne upraviteljice u upitu, nekretnina je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižnom odjelu Rijeka označena kao k.o. Kastav k.č.br. 5570/2, kuća, dvorište, 5570/2 oranica, ukupne površine 737 m<sup>2</sup>. Prema katastarskom planu na dan 06.02.2024. godine na predmetnoj čestici je ucrtan objekt. Međutim na snimci stanja iz 1968. godine ne vidi se da je objekt postojao.

Pregledom terena utvrđeno je da predmetna čestica u naravi čini zemljište u izgrađenom dijelu građevinskog područja te da na zemljištu nema izgrađene kuće ni tragova da je kuća postojala.

Prema navodima stečajne upraviteljice u upitu, za navedenu česticu nema izdanih akata o građenju. Iz raspoložive dokumentacije se ne može utvrditi kada je objekt (kuća)



izgrađen odnosno uklonjen, budući se na snimci iz 1968. godine ne vidi da je objekt postojao, na izvatku katastarskog plana kuća je ucrтана, a na snimkama je nema.

Za predmetnu nekretninu izrađen je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke prema kojem nekretninu u naravi čini zemljište u izgrađenom dijelu građevinskog područja te da za česticu nema izdanih akata o građenju.

Budući je u tijeku provedba radnji u svrhu donošenja zaključka o prodaji nekretnina, postavlja se pitanje je li isporuka predmetne nekretnine oporeziva PDV-om ili porezom na promet nekretnina.

Na postavljeno pitanje nastavno odgovaramo:

Predmet oporezivanja PDV-om, prema odredbama članka 4. stavka 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24; Rješenje USRH 99/13, 153/13 u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u), je isporuka dobara i obavljanje usluga u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav, stjecanje dobara unutar EU te uvoz dobara.

Transakcijama koje su predmet oporezivanja razumijevaju se sve transakcije čije je oporezivanje propisano Zakonom, a mogu biti oporezive ili oslobođene plaćanja poreza, sukladno članku 8. stavku 1. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20, 1/21, 73/21, 41/22, 133/22, 43/23, 1/24, 39/24, u daljnjem tekstu: Pravilnik o PDV-u).

Člankom 40. stavkom 1. točkom j) Zakona PDV-u, PDV-a je oslobođena 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 toga Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji.

Člankom 40. stavkom 1. točkom k) i stavkom 6. Zakona PDV-u, propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka zemljišta osim građevinskog zemljišta. Građevinskim zemljištem smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Nadalje, prema odredbi članka 40. stavka 4. Zakona o PDV-u porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka navedenih u stavku 1. točkama j) i k) toga članka 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.

Člankom 72.a stavkom 1. Pravilnika o PDV-u propisano je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično.

Člankom 75. stavkom 3. točkom c) Zakona o PDV-u propisano je da je porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj, obavezan platiti PDV kada mu se obavi isporuka nekretnina, prema članku 40. stavku 1. točkama j) i k) ovoga Zakona, ako se isporučitelj odlučio za oporezivanje u skladu s člankom 40. stavkom 4. ovoga Zakona.

Porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je, sukladno članku 75. stavku 3. točki d) Zakona o PDV-u, platiti PDV za isporuke nekretnina koje mu je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

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, prema odredbi članka 21. Pravilnika o PDV-u.

Sukladno člancima 11. i 12. Općeg poreznog zakona, porezne činjenice utvrđuju se prema njihovoj gospodarskoj biti.



Budući da ne raspolažemo s dovoljno podataka u nastavku pružamo načelni odgovor.

Iz navedenih odredbi Općeg poreznog zakona, Zakona o PDV-u i Pravilnika o PDV-u proizlazi da se u svrhu oporezivanja PDV-om, zemljište koje ne sadržava građevinu koju treba kvalificirati kao „objekt”, ne može kvalificirati kao građevina već kao zemljište.

Ukoliko je u konkretnom slučaju riječ o isporuci zemljišta za koje nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje ista je oslobođena PDV-a. Sukladno članku 5. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, broj 115/16, 106/18) predmetna isporuka podliježe oporezivanju sukladno odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina.

Napominjemo da je, u slučaju kad isporučitelj obavlja isporuku zemljišta za koje nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje, u postupku ovrhe, kupcu upisanom u registar obveznika PDV-a, isporučitelj mogao izabrati oporezivanje PDV-om temeljem članka 40. stavka 4. Zakona o PDV-u 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. U tom slučaju, na isporuku se primjenjuje odredba članka 75. stavka 3. točke c) Zakona o PDV-u o prijenosu porezne obveze na kupca.

U slučaju kad isporučitelj obavlja isporuku zemljišta za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje, u postupku ovrhe, kupcu upisanom u registar obveznika PDV-a, predmetna isporuka podliježe plaćanju PDV-a, te je obvezna primjena odredbe o prijenosu porezne obveze na kupca prema članku 75. stavku 3. točki d) Zakona o PDV-u. U tom smislu, smatra se da u cijeni postignutoj u postupku ovrhe nije sadržan PDV, odnosno postignuta cijena predstavlja naknadu na koju je primatelj isporuke obavezan obračunati PDV temeljem odredbe članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u. Isporučitelj na obavljenu isporuku ne obračunava PDV, na računu navodi napomenu „prijenos porezne obveze” te se poziva na odredbu članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u.

Pročelnik

Denis Buterin

**Dostaviti:**

1. Ranka Herljević, stečajni upravitelj I.B. nekretnine d.o.o.: Soboli 5, Čavle 51219
2. Ministarstvo financija Porezna uprava Ispostava Rijeka: [rijeka\\_ipu\\_pis@porezna-uprava.hr](mailto:rijeka_ipu_pis@porezna-uprava.hr)