



KALE-VISION porezno savjetništvo d.o.o.
Ivana Grande 118, Šašincev
10360 Sesete
OIB 34933815473
Odobrenje za rad: 05-16/12 od 04. svibnja 2016.

U Sesvetama, 12. svibnja 2023.

DICENTRA d.o.o.
Froudeova ulica 7
10 000 Zagreb
OIB 79709472695

Predmet: Mišljenje ovlaštenog poreznog savjetnika vezano na porezni položaj nekretnina

Poštovani,

Dana 04. svibnja 2023. zatražili ste tumačenje poreznog položaja nekretnina koje se nalaze u stečajnom postupku trgovačkog društva M.I.K.I.S. d.o.o. u stečaju, odnosno pitanje je da li bi navedene nekretnine trebale biti oporezive PDV-om ili porezom na promet nekretnina. U nastavku iznosim detaljno pojašnjenje poreznog položaja nekretnina.

Kada je riječ o poreznom položaju prometa nekretnina tada je od presudne važnosti dobro razlučiti između kojih subjekata se promet odvija, odnosno kakav je porezni status kupca, odnosno prodavatelja, a potom i razdoblje korištenja nekretninom (do ili više od dvije godine). Naime, u prometu nekretnina se za **obveznike PDV-a** primjenjuju odredbe čl. 40. st. 1. toč. j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Nar. nov., br. 73/13.- 33/23. - dalje u tekstu: Zakon o PDV-u) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Nar. nov., br. 79/13. – 43/23. – dalje u tekstu: Pravilnik o PDV-u). Iz navedenih odredbi Zakona o PDV-u proizlazi da je PDV-a oslobođena:



KALE-VISION porezno savjetništvo d.o.o.
Ivana Grande 118, Šašincev
10360 Sesete
OIB 34933815473
Odobrenje za rad: 05-16/12 od 04. svibnja 2016.

- 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 slijedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine,
- k) isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Dakle, iz navedenih odredbi Zakona o PDV-u proizlazi da je za **prodavatelje obveznike PDV-a**, isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze, oslobođena PDV-a. No, to se NE odnosi na građevine (objekte pričvršćene na zemlju ili učvršćene u zemlji) koje nisu nastanjene – korištene, odnosno nekretnine prije prvog nastanjenja ili nekretnine kod kojih od datuma prvog nastanjenja (korištenja) do datuma slijedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Takve nekretnine su zajedno s građevinskim zemljištem oporezive PDV-om neovisno o tome tko je kupac (pravna ili fizička osoba, obveznik ili ne obveznik PDV-a).

Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra se sukladno čl. 40. st. 7. Zakona o PDV-u, trenutak stavljanja nekretnine u uporabu, o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju. Nadalje, u čl. 72.b Pravilnika o PDV-u propisano je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje dokazuje jednim od slijedećih 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.

Iznimno, ako se prvi nastanak odnosno korištenje ne može dokazati jednim od dokumenata koji su propisani, datumom prvog nastanjenja ili korištenja smatrat će se datum prve isporuke. Vezano na utvrđivanje prve godine nastanjenja, odnosno korištenja, kada se podaci o korištenju razlikuju, Ministarstvo financija dalo je objašnjenje u stajalištu (MF Klasa: 410-20/15-01/07 od 13. srpnja 2015.) čiji dio glasi: „... Godina prvog nastanjenja, odnosno



KALE-VISION porezno savjetništvo d.o.o.

Ivana Grande 118, Šašinovec

10360 Sesete

OIB 34933815473

Odobrenje za rad: 05-16/12 od 04. svibnja 2016.

korištenja određuje se prema kriterijima navedenima u članku 72.b stavku 2. Pravilnika. Dakle, ukoliko je primjerice nekretnina u knjigovodstvenim evidencijama knjižena na konto 0 (dugotrajna imovina) u 2008., a ugovor o isporuci električne energije ili vode sklopljen u 2010. godini, tada se smatra da je godina prvog nastanjenja 2008. godina.“

Protekom roka od dvije godine, kada građevina dolazi u status oslobođene isporuke, porezni obveznik koji je prodavatelj građevine ima **pravo izbora na oporezivanje**. Sukladno čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u, pravo izbora na oporezivanje znači da prodavatelj može, prema čl. 75. st. 3. t. c) Zakona o PDV-u prodati građevinu kupcu koji je obveznik PDV-a i primijeniti tuzemni prijenos porezne obveze (pritom je važno da je kupac obveznik PDV-a koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti). Nadalje, ako je kupac osoba koja nema mogućnost odbitka pretporeza u cijelosti, tada nije moguće na promet nekretnine primijeniti prijenos porezne obveze, već u tom slučaju dolazi do oslobođene isporuke nekretnine (sukladno čl. 40., st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u), pri čemu kupac plaća 3% poreza na promet nekretnina, a prodavatelj je u obvezi ispraviti pretporez (ako od odbitka pretporeza do otuđenja nekretnine nije prošlo više od 10 godina).

Nadalje, posebno treba obratiti pažnju kada se **nekretnine prodaju u postupku ovrhe**, jer je tada između obveznika PDV-a moguće primijeniti tuzemni prijenos porezne obveze sukladno čl. 75. st. 3. t. d) Zakona o PDV-u, i to u slučaju ako je promet oporeziv PDV-om, odnosno ako se nekretninom koristilo **do dvije godine**. Nakon proteka roka od 2 godine za nastanjenje odnosno korištenje nekretnine, vrijede gore opisana pravila koja se primjenjuju kada nije u pitanju ovrha.

U slučaju kada **prodavatelj nije obveznik PDV-a** primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina (Nar. nov., br. 115/16. – 106/18. – dalje u tekstu: Zakon o porezu na promet nekretnina), što znači da će promet navedene isporuke biti u cijelosti oporeziv porezom na promet nekretnina. U takvom slučaju porez na promet nekretnina plaća kupac. Naime, na temelju odredbi Zakona o porezu na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj se



KALE-VISION porezno savjetništvo d.o.o.
Ivana Grande 118, Šašinovec
10360 Sesete
OIB 34933815473
Odobrenje za rad: 05-16/12 od 04. svibnja 2016.

oporezuje svako stjecanje nekretnine, bez obzira na činjenicu stječe li se nekretnina uz naplatu i bez naplate i bez obzira na to kako su stranke nazvale ugovor ili drugi pravni posao. Dakle, to znači da su porezom na promet nekretnina po stopi od 3% oporezive nekretnine koje su oslobođene PDV-a prema čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, odnosno ako ne postoji obveza plaćanja PDV-a, tada postoji obveza plaćanja poreza na promet nekretnina.

Na temelju dostavljene dokumentacije i na temelju prethodno opisanih pravila oporezivanja u prometu nekretnina, mogu se utvrditi slijedeće činjenice:

- Kupac DICENTRA d.o.o. obveznik je PDV-a koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti,
- Prodavatelj nekretnina je M.I.K.I.S. d.o.o. u stečaju, te je provjerom utvrđeno da nije riječ o obvezniku PDV-a, odnosno porezni obveznik je izašao iz sustava PDV s 31.12.2013. godine,
- Prema izvratku *Godišnje potrošnje mjernih mjesta* izdano od Hep-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, kao i KD vodovod i kanalizacija Rijeka d.o.o. vidljivo je da većina nekretnina korištena dulje od 2 godine.

Na temelju utvrđenih činjenica, s obzirom da **prodavatelj nije obveznik PDV-a, promet navedenih nekretnina bi trebao biti oporeziv porezom na promet nekretnina po stopi od 3% kojeg plaća u cijelosti kupac.**

U slučaju ako bi se prodaja navedenih nekretnina odvijala u više poreznih razdoblja, pa bi po toj osnovi M.I.K.I.S. d.o.o. u stečaju postao obveznikom PDV-a po sili Zakona, tada se za sve nekretnine (koje će se prodavati nakon što je M.I.K.I.S. d.o.o. u stečaju postao obveznikom PDV-a), koje su korištene dulje od dvije godine (a to su sve one nekretnine kod kojih je po brojlama vidljiva potrošnja dulja od dvije godine), kod kojih se kao kupac pojavljuje DICENTRA



KALE-VISION porezno savjetništvo d.o.o.
Ivana Grande 118, Šašincev
10360 Sesete
OIB 34933815473
Odobrenje za rad: 05-16/12 od 04. svibnja 2016.

d.o.o. (porezni obveznik koji je u sustavu PDV-a i ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti),
primjenjuje tuzemni prijenos porezne obveze sukladno čl. 75. st. 3. t. c) Zakona o PDV-u.

S poštovanjem.

KALE-VISION porezno savjetništvo d.o.o.

Mr. sc. Katarina Horvat Jurjec, dipl. oec, ovl. rač.

ovlašteni porezni savjetnik (odobrenje za rad broj: 05-16/12, od 04.05.2016.)


