



ODVJETNIK
HRVOJE ALAGIĆ

J. J. Strossmayera 14C
32000 Vukovar
Tel: 032/670 000
Mob: 091 3388 674
e-mail: hrvojealagic@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA
SAMOSTALNI SEKTOR ZA
DRUGOSTUPANJSKI UPRAVNI POSTUPAK
KOTURAŠKA 43/ IV KAT
10 000 ZAGREB

putem

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED OSIJEK
ISPOSTAVA OSIJEK
ŽUPANIJSKA ULICA 4
31000 OSIJEK

Klasa: UP/1-410-20/2025-001/00984
Ur. broj: 513-007-14-01-2025-0003

Porezni obveznik: HUBER&ELMWOOD ZAGREB d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu,
Ulica Kneza Mislava 14, OIB: 79233697721, zastupano po Hrvoju
Alagiću, odvjetniku u Vukovaru

Protiv: protiv privremenog poreznog rješenja Ministarstva financija,
Porezne uprave, Područnog ureda Osijek, Ispostave Osijek, Klasa:
UP/I-410-20/2025-001/00984, Ur. broj: 513-007-14-01-2025-0003
od 05. lipnja 2025. godine

ŽALBA

protiv rješenja

dvostruko

prilog

ZASTUPANJE

Žalitelj je opunomoćio Hrvoja Alagića, odvjetnika u Vukovaru za zastupanje u ovoj pravnoj stvari čemu punomoćnik u prilogu dostavlja odvjetničku punomoć te moli Naslov da sva daljnja pismena dostavlja direktno na adresu ovog odvjetničkog ureda.

D o k a z: *punomoć za zastupanje*

UVOD

Točkom 1. i 2. izreke pobijanog privremenog poreznog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Osijek, Ispostave Osijek, Klasa: UP/I-410-20/2025-001/00984, Ur. broj: 513-007-14-01-2025-0003 od 5. lipnja 2025. godine, poreznom obvezniku HUBER&ELMWOOD ZAGREB d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Kneza Mislava 14, OIB: 79233697721, utvrđena je osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 7.537.200,06 eura i porez na promet nekretnina u iznosu od 226.116,00 eura, a sve vezano uz nekretninu upisanu u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku, k.o. Osijek, zk.ul. 6265, k.č.br. 5783, KUĆA I DVORIŠTE FRANJEVAČKA 7 sa 258 m² od čega: KUĆA sa 242 m², DVORIŠTE sa 16 m².

Točkom 3. izreke pobijanog privremenog poreznog rješenja porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Točkom 4. izreke pobijanog privremenog poreznog rješenja određeno je da žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

Iz obrazloženja pobijanog privremenog poreznog rješenja proizlazi da Porezna uprava, Područni ured Osijek, Ispostava Osijek smatra da je u konkretnom slučaju riječ o prometu nekretnina na koji se utvrđuje porez na promet nekretnina, a da kao poreznu osnovicu uzima kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.537.200,06 eura uvećano za založno pravo u korist Huber&Elmwood d.o.o. Osijek u iznosu od 6.000.000,00 eura.

Temeljem tako utvrđene vrijednosti nekretnine porezno tijelo utvrdilo je porez na promet nekretnina u iznosu od 226.116,00 eura.

Pobijano privremeno porezno rješenje dostavljeno je poreznom obvezniku dana 17.07.2025. godine.

Pobijano privremeno porezno rješenje nije na Zakonu osnovano.

GRANICE POBIJANJA RJEŠENJA

Žalitelj ovom žalbom pobija predmetno rješenje kako po osnovu tako i po visini.

ŽALBENI RAZLOZI

Predmetno porezno rješenje se pobija iz sljedećih žalbenih razloga:

- povrede pravila postupovnog prava,
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
- pogrešne primjene materijalnog prava.

OBRAZLOŽENJE

Porezno tijelo točno utvrđuje da je riječ o nekretnini koja je u uporabi dulje od dvije godine i za koju je čl. 40. st. 1. t. j. Zakona o PDV-u propisano da se na isporuku takve nekretnine ne obračunava PDV.

Međutim, porezno tijelo poropušta utvrditi da je čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u određeno da porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka nekretnina koje su obuhvaćene čl. 40. st. 1. t. j. pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo odbitka pretporeza u cijelosti na isporuku takve nekretnine.

Dakle, u konkretnom slučaju porezni obveznik se odlučio na oporezivanje PDV-om te u tom smislu porezno tijelu dostavilo i račun sa iskazanim PDV-om.

Odredbom čl. 5. st. 2. Zakona o porezu na promet nekretnina određeno je da se prometom nekretnina u smislu Zakona o porezu na promet nekretnina ne smatra stjecanje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost.

Dakle, u konkretnom slučaju, porezno tijelo na predmetnu isporuku nekretnine nije trebalo obračunati porez na promet nekretnine.

Opreza radi, porezni obveznik osporava i visinu utvrđene porezne osnovice za obračun poreza na promet nekretnina.

Krajnje je nejasno na osnovu čega porezno tijelo utvrđuje kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.537.200,06 eura s obzirom da je iz isprave o stjecanju, Aneksa, razvidno da je kupoprodajna cijena ugovorena u iznosu od 1.229.760,05 eura, a koja cijena u sebi uključuje novčani iznos od 700.000,00 eura kao i novčani iznos od 529.760,05 eura, a koji iznos predstavlja ostatak duga po založnom pravu upisanom za korist Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 10.000.000,00 kn.

Porezno tijelo očito pogrešno zaključuje da je Aneksom utvrđena kupoprodajna cijena od 1.537.22,06 eura.

Nadalje, porezno tijelo kupoprodajnu cijenu uvećava za 6.000.000,00 eura odnosno za cijelokupnu visinu založnog prava upisanog na predmetnoj nekretnini u korist Huber&Elmwood d.o.o. Osijek.

Pozivajući se na odredbu čl. 9. st. 3. Zakona o porezu na promet nekretnina kojim je propisano da se ukupnim iznosom naknade smatra sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja plati za stjecanje nekretnine kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivših vlasnika i drugo.

Porezno tijelo propušta utvrditi da je iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa ugovoru o kupoprodaji nekretnine jasno navedeno da je kupoprodajna cijena 1.229.760,05 eura i da je ista u cijelosti plaćena prijebom sukladno specifikaciji u prilogu.

Dakle, kupac se nije obvezao preuzeti dugove bivšeg vlasnika, a porezno tijelo propušta utvrditi o kakvom se založnom pravu radi, postoji li i u kojem iznosu dug bivšeg vlasnika po predmetnom založnom pravu.

Naime, prilikom zaključenja i uknjižbe predmetnog založnog prava u iznosu od 6.000.000,00 eura porezno tijelo je dobilo presliku predmetnog ugovora o založnom pravu putem javnog bilježnika te je iz istoga moglo utvrditi da je riječ o okvirnom zaduženju osiguranom simultanom hipotekom na više nekretnina.

Porezno tijelo je propustilo utvrditi postoji li uopće dug bivšeg vlasnika po predmetnom založnom pravu i ukoliko postoji koliki je.

Umjesto potpunog i točnog utvrđivanja činjeničnog stanja porezno tijelo je bez ikakvog obrazloženja cijelokupan nominalan iznos založnog prava pribrojilo kupoprodajnoj cijeni i te tako došlo do osnovice u iznosu od 7.537.200,06 eura.

Pri tome je porezno tijelo imalo i dostavljen elaborat procjene predmetne nekretnine iz 2022. godine koje je u potpunosti ignoriralo.

Dakle, porezno tijelo je tijekom poreznog postupka pogrešno je primjenilo Zakon o porezu na promet nekretnina smatrajući da se u konkretnom slučaju treba obračunati porez na promet nekretnina iako je već obračunat porez na dodanu vrijednost.

Porezno tijelo je i pogrešno i netočno utvrdilo činjenično stanje u smislu utvrđivanja porezne osnovice za obračun poreza na promet nekretnina jer je u osnovicu bez ikakve osnove pribrojio nominalni iznos hipoteke u iznosu od 6.000.000,00 eura smatrajući da se radi o preuzetim dugovima bivšeg vlasnika iako je to suprotno samom tekstu ugovora i aneksu u kojima je jasno defirmirano kolika je kupoprodajna cijena i da se preuzima dug samo prema Zagrebačkoj banci d.d.

Isto tako, porezno tijelo je povrijedilo pravila postupnog prava jer je sa jednakom pažnjom trebao utvrđivati činjenice koje idu u prilog poreznom obvezniku, odnosno trebalo je poreznog obveznika pozvati na eventualano obrazloženje založnog prava u iznosu od 6.000.000,00 eura odnosno zatražiti pravo stanje duga po predmetnom založnom pravu.

ZAKLJUČAK I ŽALBENI ZAHTJEVI ŽALITELJA

S obzirom da je porezno tijelo u postupku donošenja pobijanog rješenja povrijedilo pravila postupnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrdilo činjenično stanje te pogrešno primijenilo materijalno pravo, kao i da je žalitelj ovom žalbom nesporno ukazao

na sve propuste poreznog tijela, to žalitelj predlaže da II-stupanjsko tijelo donese slijedeće

RJEŠENJE

- I. Uvažava se žalba poreznog obveznika HUBER&ELMWOOD ZAGREB d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Kneza Mislava 14, OIB: 79233697721.
- II. Poništava se privremeno porezno rješenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Osijek, Ispostave Osijek, klasa: UP/I-410-20/2025-001/00984, ur. broj: 513-007-14-01-2025-0003 od 05. lipnja 2025. godine i predmet se vraća I-stupanjskom tijelu na ponovljeni postupak.

U Vukovaru, 18. kolovoza 2025. godine

Punomoćnik:

ODVJETNIK
HRVOJE ALAGIĆ
VUKOVAR, J.J. Strossmayera 14C
mob. 091 33 63 674
e-mail: hrvojealagic@gmail.com

