

DATUM: 3.11.2022.

PREDMET: Porezni tretman prodaje nekretnine, kao viška stečajne mase, osnivaču – članu društva

PODNOŠITELJ UPITA: Stečajna masa iza KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o., Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4, Rijeka, OIB: 17700165240, zastupana po stečajnoj upraviteljici Lidiji Lesar iz Čakovca, Travnička 26, OIB: 29389899347

Zakonski okvir:

Zakon o porezu na dohodak (Narodne novine, br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20) – dalje u tekstu ZPDH

Pravilnik o porezu na dohodak (Narodne novine, br. 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19, 1/20, 74/20, 1/21, 102/22, 112/22) – dalje u tekstu Pravilnik DOH

Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 115/16, 106/18) - dalje u tekstu ZPPN

Primjenjive zakonske odredbe:

- Članak 64. ZPDH
- Članak 66. ZPDH
- Članak 70. stavci 2. i 3. ZPDH
- Članak 70. Pravilnika DOH
- Članak 71. stavci 8. i 9. Pravilnika DOH
- Članak 77. stavak 1. točka 3. Pravilnika DOH
- Članak 86. Pravilnika DOH
- Članak 4. ZPPN
- Članak 9. ZPPN

Činjenično stanje:

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: 4. St- 127/2021-5 od 13.4.2021., a odlučujući o zahtjevu Financijske agencije, Regionalni centar Rijeka, F. Kurelca 8 za provedbu skraćenog stečajnog postupka, istovremeno je otvoren i zaključen stečajni postupak nad dužnikom KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o. Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4, OIB: 63884375746, MBS: 040382041.

Rješenjem istoga suda, poslovni broj: Tt-21/5714-2 od 26.10.2021. dužnik je brisan iz sudskog registra.

Odlučujući o prijedlogu predlagatelja Adama Szemere, Mađarska, Kiss Janos Atb.utca 63, 1211 Budapest, OIB: 54603657459, kojeg zastupa opunomoćenik Hrvoje Strčić, Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4, Trgovački sud u Rijeci donio je dana 1.4.2022. rješenje posl.br. 15 St-113/2022-5 kojim se određuje nastavak postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o., Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4, Rijeka. Za stečajnog upravitelja Stečajne mase imenovana je Lidija Lesar, Čakovec, Travnička 26, OIB: 29389899347.

Stečajna masa upisana je u sudski registar te joj je dodijeljen OIB: 17700165240.

Naknadno pronađena imovina radi koje je određen nastavak postupka odnosi se na ½ nekretnine upisane u k.č. 684, zk.ul. 865 k.o. Ičići. Navedena nekretnina u naravi predstavlja stambeno-apartmansku zgradu u Ičićima, Poljanska cesta bb, a koja se sastoji od suterena, prizemlja i 2 kata, na svakoj etaži nalaze se po 2 stana, ukupno 8 stanova. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je od ovlaštenog procjenitelja Branko Preočanin, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo (BP-DIG d.o.o. Zagreb, Josipa Kosora 15) te ista na dan 12.5.2022. iznosi 4.086.000,00 € odnosno 30.767.580,00 kn. Vrijednost ½ dijela nekretnine u vlasništvu Stečajne mase iznosi 2.043.000,00 € odnosno 15.383.790,00 kn.

Vezano za porezni tretman članka 285. Stečajnog zakona odnosno vraćanja viška stečajne mase (suvlasničkog udjela od ½ opisane nekretnine) osnivaču, stečajna upraviteljica obratila se sa upitom Poreznoj upravi, Područni ured Rijeka koji je o tome izdao odgovor, klasa: 410-01/22-01/316, urbroj: 513-07-08-22-2 od 15.9.2022. godine.

U odgovoru se u bitnome navodi kako je svako stjecanje vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj, između ostalog i stjecanja u postupku likvidacije i stečaja, oporezivo porezom na promet nekretnina, osim iznimno ukoliko se na stjecanje nekretnina plaća porez na dodanu vrijednost.

U odnosu na predaju nekretnina osnivaču, a ukoliko je tržišna vrijednost nekretnine koja se predaje osnivaču bez obveze za uplatom novčanih sredstava u korist stečajne mase, veća od iznosa dobiti koja bi se isplatila članu društva i to nakon oporezivanja porezom na dobit i porezom na dohodak od kapitala temeljem udjela u dobiti, smatrati će se da je došlo do izuzimanja koje je oporezivo člankom 66. Zakona o porezu na dohodak.

Mišljenje i obračun:

1) Porez na dohodak

Za potrebe izrade stručnoga mišljenja i obračuna propisanih poreza, osim dokumentacije navedene u opisu, pribavljena je i dokumentacija brisanog društva KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o., OIB: 63884375746:

- Prijave poreza na dobit (ispis iz Informacijskog sustava Porezne uprave) za 2018., 2019., 2020. i 2021. godinu
- Bruto bilanca za razdoblje 01.01.-31.12.2021. koja je sastavni dio PD 2021
- Bilanca i RDG iz GFI za 2018., 2019. i 2020. godinu

Analizom predmetne dokumentacije utvrđeno je da su u bruto bilanci za 2021. proknjižene stavke:

KONTO	POČETNO		PROMET		PROMET UKUPNO		SALDO	
	duguje	potražuje	duguje	potražuje	duguje	potražuje	duguje	potražuje
0511 Građevine izvan uporabe (zgrade, stanovi, apartmani, kuće)	12.921.386,61	-	-	12.921.386,61	12.921.386,61	12.921.386,61	-	-
0590 akumulirana amortizacija ulaganja u građevine	-	-	12.921.386,61	12.921.386,61	12.921.386,61	12.921.386,61	-	-
1200 Potraživanja od kupaca	-	-	12.921.386,61	12.921.386,61	12.921.386,61	12.921.386,61	-	-
2145 Obveze za zajmove članova društva	-	383.685,12	383.685,12	-	383.685,12	383.685,12	-	-
2202 Dobavljači opreme, postrojenja i nekretnina	-	12.539.987,00	12.539.987,00	-	12.539.987,00	12.539.987,00	-	-
4330 Amortizacija građev.objekata	-	-	538.391,11	-	538.391,11	-	538.391,11	-

Iz navedenoga proizlazi da je društvo KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o. na dan 1.1.2021. godine imalo u vlasništvu nekretnine knjigovodstvene vrijednosti 12.921.386,61 kn, da je postojala obveza prema dobavljačima u iznosu od 12.539.987,00 kn te obveze za zajmove prema članovima društva u iznosu 538.391,11 kn.

Tijekom 2021. proknjižene su poslovne promjene i to: potraživanje od kupaca u iznosu od 12.921.386,61 kn, umanjeње vrijednosti imovine za isti iznos, te zatvaranje obveza prema članu društva u iznosu od 383.685,12 kn te prema dobavljačima u iznosu 12.539.987,00 kn. Završni saldo po pitanju imovine i obveza društva iznosi 0,00 kn, a ukupni gubitak iskazan je u visini kapitala i iznosi 20.000,00 kn.

U podacima iz javne objave (GFI) društvo nije iskazalo nikakvu vrijednost imovine niti obveza:

IMOVINA	2018.	2019.	2020.
Dugotrajna imovina	0	0	0
Ostala kratkoročna potraživanja	0	0	2.800
Novac	19.741	19.741	0
UKUPNA IMOVINA	19.741	19.741	2.800
Temeljni kapital	20.000	20.000	20.000
Zadržana dobit/preneseni gubici	0	-7.843	-8.347
Dobit/gubitak poslovne godine	-7.843	-504	-23.363
Kapital i rezerve	12.157	11.653	-11.710

OBVEZE	2018.	2019.	2020.
Obveze prema dobavljačima	7.500	7.500	14.000
Obveze prema zaposlenicima	0	0	0
Ostale kratkoročne obveze	84	588	510
UKUPNO OBVEZE	7.584	8.088	14.510

Ingrid Žudić-Koroman, obrt za poslovno savjetovanje PRIMUS ISTRAN,
 Šugari 3a, 52207 Barban, OIB 95242035163, ingrid.koroman@primusistra.hr, +385 98 440 638
 žiro račun: HR7223400091160579295 SWIFT CODE: PBZGHR2X, PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.

Za pojašnjenje i dostavu dokumentacije na temelju koje su provedena opisana knjiženja u bruto bilanci a radi otklanjanja dvojbe da je u pitanju ista nekretnina koja je predmetom naknadnog postupka nad Stečajnom masom, poslan je upit knjigovodstvenom servisu D-INVOICE d.o.o. DARDA (laura@d-invoice.hr) koji je o tome dostavio dokumentaciju:

- Račun broj 1 od 26.10.2021. izdavatelja Kolektiv konstruktor d.o.o., OIB: 63884375746, izdan primatelju Nobilis Kristof, Mađarska, 10000 Zagreb, OIB 02561868846, opis isporuke „stambeni prostor“, porezna osnovica 12.921.386,61 kn, PDV 0% (sa napomenom „oslobodeno PDV-a čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o PDV-u); račun nije potpisan, navedena je oznaka blagajnika: „KRISTOF NOBILIS“
- Prijedlog kompenzacije, broj 2021-1 od 10.11.2021., nepotpisan, na iznos od 12.539.987,00 kn, kojom Kolektiv konstruktor d.o.o., OIB: 63884375746, prebija potraživanje po osnovi izdanog računa IR:1 od 26.10.2021., dospjelog 10.11.2021. sa obvezom prema Nobilis Kristof, Mađarska, 10000 Zagreb, OIB: 02561868846, po osnovi „početno 2021“ od 1.1.2021., dospijeca 1.1.2021.

Nije dostavljeno rješenje Porezne uprave o razrezu poreza na promet nekretnina temeljem računa broj 1 od 26.10.2021.

Predmetna dokumentacija u skladu sa važećim zakonskim propisima ne zadovoljava uvjete vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava jer iz njihova sadržaja nije razvidna priroda poslovnih događaja te kao takvi nisu razmatrani za potrebe sastava ovog mišljenja.

Obzirom na sve navedeno, a kako ne postoji obveza isplate neraspoređene dobiti osnivaču to vrijednost nekretnine utvrđena procjenom ovlaštenog sudskog vještaka predstavlja neto primitak fizičke osobe odnosno vrijednost izuzimanja imovine od strane članova trgovačkih društava za njihove privatne potrebe, koja je osnovica za obračun poreza na dohodak od kapitala po osnovi izuzimanja, u slučaju donošenja rješenja iz čl. 285. SZ.

Porez na dohodak od kapitala po osnovi izuzimanja imovine obračunava, obustavlja i uplaćuje isplatitelj (u konkretnom slučaju Stečajna masa iza KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o.) istodobno s isplatom primitka, kao porez po odbitku, po stopi od 30% i to od iznosa primitka isplaćenog poreznom obvezniku od kojeg se utvrđuje dohodak od kapitala po osnovi izuzimanja, uvećanom za porez na dohodak i prirezu porezu na dohodak. Iz tako utvrđenog primitka isplatitelji obračunavaju, obustavljaju i uplaćuju porez na dohodak.

Za potrebe utvrđivanja razdoblja nastanka porezne obveze, mišljenja sam da u konkretnom slučaju ista nastaje danom donošenja rješenja o predaji nekretnine osnivaču.

Također, obzirom da je osnivač nerezident RH (u spisu nema podataka koji ukazuju na suprotno), ne postoji obveza obračuna i uplate prireza porezu na dohodak.

O obračunatom i uplaćenom porezu na dohodak od kapitala, isplatitelj je dužan u propisanim rokovima podnijeti Izvješće o primicima, porezu na dohodak i prirezu te doprinosima za obvezna osiguranja – Obrazac JOPPD.

Obračun poreza na dohodak:

porez	Opis	iznos
DOHODAK	neto primitak	15.383.790,00
	koef za preračunavanje	1,428571429
	bruto primitak	21.976.842,86
	porez 30%	6.593.052,86

Ingrid Žudiš-Koroman, obrt za poslovno savjetovanje PRIMUS ISTRA,
Šugari 3a, 52207 Barban, OIB 95242035163, ingrid.koroman@primusistra.hr, +385 98 440 638
žiro račun: HR7223400091160579295 SWIFT CODE: PBZGHR2X, PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.

Obračunati iznos poreza 6.593.052,86 kn, Stečajna masa iza KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d.o.o. obvezna je uplatiti na račun HR8310010051737312005, sa pozivom na broj HR68 1910-17700165240-JOPPD.

2) Porez na promet nekretnina odnosno porez na dodanu vrijednost

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine sklopljenim dana 3.3.2020. godine, prodavatelj Kristof Miklos Nobilis iz Mađarske, Bartok Bela Ut. 72, OIB 02561868846, prodaje kupcu Kolektiv konstruktor d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4, OIB 63884375746, nekretninu opisanu kao k.č. br. 684, upisanu u zk.ul. br. 865, k.o. 337757, lčići, koja u naravi predstavlja stambenu građevinu u roh-bau fazi s dvorištem, u ½ dijela, za iznos od 1.680.000 EUR-a u protuvrijednosti u HRK prema tečaju HNB.

Temeljem navedenoga ugovora je Porezna uprava, Područni ured Rijeka, Ispostava Opatija izdala rješenje klasa: UP/I- 410-20/2020-001/382, urbroj: 513-007-08-02-2020-0002 od 27. svibnja 2020. godine i stjecatelju Kolektiv konstruktor d.o.o. razrezala porez na promet nekretnina na osnovicu od 12.539.987,04 kn, po stopi od 3% u iznosu od 376.199,61 kn. Porezna obveza plaćena je 17.9.2020. godine.

Slijedom toga, obzirom da je predmetna nekretnina prilikom stjecanja bila oslobođena PDV-a te je nadležna Ispostava Porezne uprave donijela rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina, Stečajna masa nema obvezu obračunati i platiti PDV na isporuku nekretnine u stečajnom postupku već će nadležna Ispostava Porezna uprava temeljem isprave o stjecanju (rješenje Trgovačkog suda) donijeti rješenje kojim će novom vlasniku (stjecatelju) utvrditi obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina. Ukoliko Porezna uprava kao mjerodavnu osnovicu prihvati procjenu nekretnine iz ovog stečajnog postupka, u nastavku je okvirni obračun porezne obveza za stjecatelja:

porez	Opis	iznos
PPN	tržišna vrijednost	15.383.790,00
	PPN 3%	461.513,70

Mišljenje izradila

Ingrid Žudih-Koroman


Ingrid Žudih-Koroman
PRIMUS ISTR
Obrt za poslovno savjetovanje