

mr.sc. MARIJANA VURAIĆ KUDELJAN
zamjenica ravnateljice Porezne uprave, Ministarstvo financija

OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA OD 01.01.2015.

1. Uvod

U Republici Hrvatskoj glede oporezivanja prometa nekretnina primjenjuje se Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 69/97., 26/00., 153/02., i 22/11. I 143/14 – u daljnjem tekstu Zakon) koji je stupio na snagu 12. srpnja 1997. Odredbama navedenog Zakona propisuje se obveza plaćanja poreza na promet nekretnina kod stjecanja nekretnina. Obveza plaćanja poreza na promet nekretnina kod stjecanja nekretnina propisana je za sva stjecanja, osim za stjecanja kod kojih postoji obveza obračuna plaćanja poreza na dodanu vrijednost. Upravo u dijelu obračuna poreza na dodanu vrijednost kod isporuka nekretnina, s 01.01.2015. usvojene su izmjene koje su konačnici u cijelosti uskladile način oporezivanja isporuka nekretnina sa zahtjevima EU zakonodavstva. Promjene koje su dovele do izmjena u načinu oporezivanja isporuka nekretnina usvojene su kroz izmjene Zakona o porezu na promet nekretnina te Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

U bitnome, usklađenjem propisa od 01.01.2015. nekretnine se jedinstveno oporezuju te se na stjecanje nekretnina u cijelosti plaća ili porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina te se za svrhe oporezivanja više ne razlikuju tzv. novosagrađene građevine i ostale nekretnine. Naravno da se o obvezi obračuna poreza na dodanu vrijednost govori samo kada se isporuka nekretnina izvršava od isporučitelja koji je u sustavu poreza na dodanu vrijednost, čime se novine povezuju samo kada govorimo o isporukama nekretnina od obveznika poreza na dodanu vrijednost. Međutim novine koje se primjenjuju od 01.01.2015. povezane su i uz novi obrazac Prijave prometa nekretnina, koji se koristi s dvostrukom ulogom i kao obrazac kojim stjecatelj prijavljuje nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina, ali i kao obrazac kojim isporučitelj prijavljuje isporuku nekretnine oporezive porezom na dodanu vrijednost.

Koje su novine te obveze za isporučitelja odnosno stjecatelje nekretnina u postupku oporezivanja te u postupku podnošenja obrasca Prijave prometa nekretnina počev od 01.01.2015., navodimo u nastavku članka.

2. Oporezivanje prometa nekretnina do 31.12.2014.

Područje oporezivanja prometa nekretnina u Republici Hrvatskoj bilo je regulirano Zakonom o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97, 153/02, 22/11, Odluka USRH – NN 26/00, u daljnjem tekstu: Zakon o PPN-u). Prema odredbama navedenog Zakona o PPN-u, oporezivanju porezom na promet nekretnina podlijevale su sve transakcije nekretnina - kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje

dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba. Porez na promet nekretnina plaćao se po stopi od 5% na poreznu osnovicu, koju čini tržišna vrijednost nekretnine, dok se poreznim obveznikom poreza na promet nekretnina smatra stjecatelj nekretnine.

Stjecatelj nekretnine, kao porezni obveznik imao je obvezu prijaviti nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina. Nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina prijavljivao se u roku od 30 dana nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi. Prijava se izvršavala podnošenjem obrasca „Prijava poreza na promet nekretnina“ te prilaganjem isprave o stjecanju. Obrazac Prijave sadržavao je sve podatke potrebne za utvrđivanje poreznog obveznika te porezne osnovice poreza na promet nekretnina, ali i druge podatke kojima se omogućuje praćenje cijene nekretnina na tržištu nekretnina te utvrđivanje ostalih poreznih obveza koje mogu nastati u prometu nekretnina, kao primjerice utvrđivanje obveze poreza na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina.

Izuzetak od oporezivanja nekretnina porezom na promet nekretnina primjenjivala se jedino kod novosagrađenih građevina, kod kojih se vrijednosti građevinskog dijela oporezivala porezom na dodanu vrijednost.

Izuzetak od oporezivanja novosagrađenih građevina porezom na promet nekretnina, proizlazio je iz odredbe članka 5. Zakona o PPN, kojom je bilo propisano da se prometom nekretnina u smislu navedenog Zakona ne smatra stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/13, 99/13- Rješenje USRH, 148/13 i 153/13 – Rješenje USRH; u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u). Na opisani način od oporezivanja porezom na promet nekretnina bile izuzete su isporuke novosagrađenih građevina (koje su predmet oporezivanja porezom na dodanu vrijednost) te je navedeni izuzetak od oporezivanja porezom na promet nekretnina, sprječavao pojavu dvostrukog oporezivanja novosagrađenih građevina (i porezom na promet nekretnina i porezom na dodanu vrijednost). Stoga se kod prometa novosagrađenih građevina, obvezivalo isporučitelja da izvrši razradu ostvarene prodajne cijene na način da odvojeno iskaže vrijednost građevinskog dijela na koje zaračunava PDV te vrijednost zemljišta (koje je i nadalje u sustavu oporezivanja porezom na promet nekretnina). I u ovom slučajevima stjecatelji nekretnine izvršavali se prijavu nastanka porezne obveze poreza na promet nekretnina podnošenjem obrasca Prijave te na vrijednost zemljišta plaćali porez na promet nekretnina.

3. Promjene u oporezivanju prometa nekretnina od 01.01.2015.

3.1.1. Otuditelj ili isporučitelj nekretnine nije u sustavu poreza na dodanu vrijednost

Način oporezivanja nekretnina, u svim slučajevima kada otuditelj ili isporučitelj nekretnina nije u sustavu poreza na dodanu vrijednost, nije se promijenio od 01.01.2015. Dakle u tim slučajevima bitne odrednice oporezivanja ostale su nepromijenjene:

- Oporezivanju podliježe svako stjecanje nekretnina, bez obzira o kojem se prometu te o kojoj se vrsti nekretnina radi
- Stjecatelj nekretnine dužan je u roku od 30 dana od dana stjecanja prijaviti nastanak porezne obveze nadležnoj ispostavi Porezne uprave
- Na temelju podnijete prijave, nadležna ispostava Porezne uprave utvrđuje obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina
- Porez na promet nekretnina plaće se po stopi od 5% na poreznu osnovicu
- Poreznu osnovicu predstavlja tržišna vrijednost nekretnine, kojom se smatra vrijednost koja se može postići na tržištu u trenutku stjecanja

Dakle sva pravila koja su vrijedila kod oporezivanja nekretnina porezom na promet nekretnina do 31.12.2014. vrijede i nadalje. Ipak promjenu donosi samo obrazac prijave kojim se izvršava nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina. Osim promjene naziva obrasca koji se od 01.01.2015. naziva Prijava prometa nekretnina, obrazac sadrži i neka dodatna polja bitna za praćenje prometa nekretnina na tržištu nekretnina.

3.2. Otuditelj ili isporučitelj nekretnine u sustavu poreza na dodanu vrijednost

Prema odredbama Zakona o PDV-u, koje su stupile na snagu 01.01.2015., propisano je da se predmetom oporezivanja porezom na dodanu vrijednost smatra:

1. isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se te građevine nalaze, prije prvog nastanjenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma slijedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine, a isporučuje ih porezni obveznik koji je u registru obveznika poreza na dodanu vrijednost te
2. isporuka građevinskog zemljišta, ukoliko građevinsko zemljište isporučuje obveznik poreza na dodanu vrijednost.

Također odredbama Zakona o PDV-u propisana je mogućnost izbora za oporezivanje za isporuke nekretnina koje su u pravilu oslobođene od poreza na dodanu vrijednost, ako se radi o isporuci nekretnina između dva obveznika poreza na dodanu vrijednost pri čemu kupac ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. U slučaju izbora za oporezivanjem isporuke nekretnine porezom na dodanu vrijednost, porezni obveznici dužni su o tome izvijestiti nadležnu ispostavu Porezne uprave.

Stoga počev od 01.01.2015. promet nekretnina u cijelosti podliježe ili oporezivanju porezom na promet nekretnina ili porezom na dodanu vrijednost, ovisno o dva ključna kriterija koji određuju način oporezivanja nekretnina. Ključnim kriterijima za određivanjem načina oporezivanja nekretnina smatraju se:

1. porezni status osobe – isporučitelja nekretnine; ovisno o tome je li isporučitelj obveznik PDV te
2. vrsta nekretnine koja je u prometu.

Kao što je navedeno, da bi se ispravno utvrdio način oporezivanja prometa nekretnina potrebno je utvrditi tko je isporučitelj nekretnine. Kada je isporučitelj

(prodavatelj ili otuđitelj) nekretnine osoba koja nije osoba u sustavu PDV (nije porezni obveznik PDV-a), bez obzira koja je nekretnina u prometu plaća se porez na promet nekretnina. Međutim ako je isporučitelj (prodavatelj ili otuđitelj) nekretnine osoba koja je u sustavu PDV (porezni obveznik PDV) oporezivanje prometa nekretnina porezom na dodanu vrijednost ili porezom na promet nekretnina ovisit će o nekretnini koja je u prometu te o osobi koja je stjecatelj (je li stjecatelj u sustavu poreza na dodanu vrijednost pa možda dođe do optiranja).

Ako obveznik u sustavu poreza na dodanu vrijednost isporučuje građevinsko zemljište i/ili izgrađenu nekretninu koja nije korištena ili kod koje od početka korištenja do isporuke nije prošlo više od dvije godine, na isporuku nekretnine zaračunat će PDV. Važno je napomenuti da se PDV zaračunava na cijeli iznos nekretnine uključujući i zemljište na kojem se nekretnina nalazi. Iako dolazi do oporezivanja nekretnina PDV-om u cijelosti, isporučitelji ovih nekretnina prijavit će isporuku nekretnina kroz obrazac Prijava promet nekretnina.

Ako obveznik poreza na dodanu vrijednost isporučuje nekretnine, različite od onih navedenih u prethodnom stavku, u smislu propisa o PDV radi se o oslobođenoj isporuci te će stjecatelj na cijelu vrijednost nekretnine platiti porez na promet nekretnina. Međutim u ovom dijelu Zakon o PDV-u dozvoljava primjenu iznimke na način da omogućuje optiranje glede oporezivanja. Optiranje u oporezivanju podrazumijeva da isporučitelj nekretnine koji je u sustavu PDV dok isporučuje nekretninu koja se smatra oslobođenom isporukom može, ako je stjecatelj nekretnine ponovno obveznik u sustavu PDV, odlučiti da nekretnina poliježe oporezivanju PDV-om. O izboru optiranja u oporezivanju izvještava se nadležna ispostava Porezne uprave.

4. Novi obrazac Prijava prometa nekretnina

Od 01.01.2015. prijava nastanka porezne obveze podnosi se na posebnom obrascu čiji oblik i sadržaj propisuje ministar financija Pravilnikom o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina (Narodne novine broj 157/14 – u daljnjem tekstu Pravilnik).

Obrazac Prijava prometa nekretnina propisan Pravilnikom koristi se kao obrazac, s dvojakom ulogom, kao obrazac:

1. kojim porezni obveznik stjecatelj nekretnine prijavljuje nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina te
2. kojim isporučitelj nekretnine na koju je obračunat porez na dodanu vrijednost, prijavljuje isporuku te nekretnine.

Iznimno prema odredbama Zakona ako se nekretnina stječe na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju, nasljednici za prijavu nastanka porezne obveze poreza na promet nekretnina ne koriste obrazac Prijave već nastanak obveze prijavljuju dostavom pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

Obrazac Prijava poreza na prometa nekretnina, propisan odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina, u sada važećem obliku primjenjuje se od 1. siječnja 2015.

4.1. Popunjavanje obrasca Prijava prometa nekretnina

Obrazac prijave podijeljen je u trinaest dijelova, označenih rimskim brojevima I. do XIII. Sastavni dio obrasca (u daljnjem tekstu Prijava PN) čini i Uputa za popunjavanje prijave s pojašnjenjima nekih pozicija obrasca i potrebnim šifarnicima. Podnositelj prijave – isporučitelj, za promete nekretnina oporezive prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, obavezno popunjava dijelove obrasca označene rimskim brojevima I. i II. te V. i VI.

U uvodnom dijelu obrasca Prijave PN-a, s lijeve strane, upisuju se podaci o stjecatelju. Tako će fizičke osobe popuniti svoj OIB, osobno ime (ime i prezime), adresu prebivališta i državljanstvo, a pravne osobe OIB, naziv, adresu i državu sjedišta društva. S desne strane, u cilju ostvarenja bržeg kontakta poreznog službenika sa stjecateljem nekretnine, predviđena su polja za unos broja telefona i e-mail adrese stjecatelja.

Slijedi dio koji se odnosi na određivanje svojstva stjecatelja nekretnine ovisno o poreznom tretmanu nastalog prometa. Ako se na stjecanje nekretnine utvrđuje porez na promet nekretnina, unosi se oznaka na pripadajuće mjesto (kvadrat) pod točkom 1.1. Isporučitelji nekretnine za koju postoji obveza obračunavanja PDV-a (npr. prva isporuka stana ili isporuka građevinskog zemljišta s pravomoćnim aktom za gradnju) unijet će oznaku pod točkom 1.2.

Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnina

U II. dijelu, Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnina, unosi se datum sklapanja ugovora odnosno datum pravomoćnosti sudske odluke koji se, sukladno Zakonu o PPN-u, smatra danom nastanka porezne obveze i datumom od kojeg teče rok od 30 dana unutar kojeg stjecatelj mora prijaviti nastanak oporezivog prometa. U ovom dijelu obrasca, podnositelj prijave označava pravni posao kojim se prenosi pravo vlasništva, a pravni poslovi su grupirani ovisno o vrsti isprave koja je osnova nastanka prometa. Tako su pravni poslovi grupirani u tri dijela, promete koji nastaju sklapanjem ugovora, promete koji nastaju temeljem pravomoćnih sudskih odluka te posebne načine stjecanja - stjecanja u ovršnom i stečajnom postupku, postupku izvlaštenja nekretnine te stjecanja za koja je potrebna suglasnost ministra pravosuđa.

Podaci o zakonskom zastupniku i podaci o opunomoćeniku

U prometima nekretninama, kada je stjecatelj nekretnine fizička osoba koja nema poslovnu sposobnost, dakle nema sposobnost sama obavljati radnje valjane u upravnom postupku, obavezno se u ovom dijelu prijave navode podaci o zakonskom zastupniku. U ime stjecatelja bez poslovne sposobnosti prijavu popunjava i podnosi zakonski zastupnik te se njemu i dostavljaju akti koje donosi porezno tijelo. Najčešće se radi o maloljetnim osobama, ali se kao stjecatelji mogu javiti i osobe lišene poslovne sposobnosti temeljem odluke nadležnog suda.

Podaci o opunomoćeniku navode se u slučaju kada je podnositelj prijave opunomoćio neku drugu osobu kao osobu za poduzimanje određenih radnji u postupku, na primjer za zaprimanje pismena (posebna punomoć) ili za poduzimanje i svih drugih radnji u postupku pred poreznim tijelom osim onih za koje je propisano da ih stranka mora izvršiti osobno (opća punomoć). U tom smislu razlikuju se dane punomoći i u obrascu Prijave PN-a pa se u Uputama za popunjavanje prijave navodi da je, uz podatke o OIB-u i osobnom imenu/nazivu opunomoćenika, potrebno zaokružiti oznaku '1' u slučaju opće punomoći odnosno oznaku '2' ako je dana posebna punomoć.

Podaci o otuđitelju-ima/isporučitelju-ima

U V. dijelu obrasca upisuju se podaci o otuđitelju odnosno isporučitelju. Ako se nekretnina stječe od više suvlasnika nekretnine – više otuđitelja ili isporučitelja upisuju se osobni podaci za svakog otuđitelja odnosno isporučitelja i njegovo srodstvo u odnosu na stjecatelja.

Osim ovih podataka, ako podnositelj prijave - stjecatelj ima saznanja o načinu na koji je otuđitelj stekao nekretninu koja se otuđuje, taj podatak upisuje se u predviđeno polje kao i datum stjecanja te vrijednost stjecanja ili troškova izgradnje. Ovi podaci ne bi trebali stvarati problem kada je obveznik podnošenja Prijave PN-a isporučitelj, jer on sigurno raspolaže tim podacima. Ako je ugovorom o kupoprodaji prodavatelj (otuđitelj) preuzeo obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina, označit će se polje „DA“, a ako nije, onda „NE“.

Podaci o nekretnini koja se stječe

U VI. dijelu obrasca upisuju se podaci koji opisuju nekretninu u smislu njene vrijednosti navedene u ispravi o stjecanju, preuzetom dugu, ukupnoj površini te površini koja je predmet prometa, lokaciji te vrsti.

Podaci u točkama od 6.7. do 6.12. odnose se na podatke iz izvorišnih evidencija, katastarskog operata odnosno zemljišnih knjiga. U vezi s ovim podacima bitno je navesti slučaj kada podaci o broju katastarske čestice odnosno nazivu katastarske općine nisu istovjetni u navedenim evidencijama. Iako su uloženi veliki naponi u cilju usklađenja katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka, još uvijek postoje područja u kojima su prisutne ove razlike, primjerice, Grad Zagreb. Zbog navedenog, pod toč.6.7. i 6.8. navodi se naziv katastarske općine (primjerice Grad Zagreb) i broj katastarske čestice (primjerice k.č.br. 152/3) kako je to upisano u evidencijama katastra, a pod toč. 6.9., uz broj zemljišno knjižnog uloška, preporučljivo je upisati naziv katastarske općine iz zemljišnih knjiga kao i broj katastarske čestice koji je evidentiran u zemljišnoknjižnom ulošku ili te podatke navesti u dijelu 'Opis nekretnine u naravi'.

Za nekretnine koje su upisane u Knjigu položenih ugovora zemljišnoknjižnog odjela, osim broja katastarske čestice i naziva katastarske općine, unosi se oznaka pod toč.6.10. te navodi broj poduloška u koji je nekretnina upisana.

Ako se radi o stjecanju posebnog dijela nekretnine – stana ili apartmana zgrade za koju je provedeno etažiranje odnosno uspostava vlasništva određenog posebnog dijela nekretnine, unijet će se broj etaže u polje 6.12.

Samo za izgrađene nekretnine, pod toč.6.13. obavezno se navodi i adresa nekretnine odnosno naziv naselja i ulice te kućni broj.

Vrsta nekretnine koja se stječe, ovisno o tome radi li se o zemljištu ili izgrađenoj nekretnini, bira se između ponuđenih vrsta od toč.6.14. do 6.29. Ovdje je potrebno istaknuti one promete temeljem kojih se stječe više različitih nekretnina. Radi se o ispravama kojima se istovremeno prenosi pravo vlasništva na više nekretnina međusobno različitih po svojoj namjeni. Za takve promete unosi se oznaka pod toč.6.28. te se sve nekretnine posebno opisuju u dijelu „Opis nekretnine u naravi“. Primjerice, stječe se stan i garaža ili stan i parkiralište ili kuća i voćnjak. Ako niti jedna od ponuđenih vrsta ne odgovara vrsti nekretnine koja se stječe označit će se toč.6.30. te detaljno opisati nekretninu koja je predmet prometa (npr. cjevovodi, komunikacijski i energetske vodovi i slično).

Podaci o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine

Podatak o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine je obavezan podatak i navodi se zasebno u kunkskom iznosu za svaki izvor sredstava. Zbroj svih izvora sredstava mora biti jednak naknadi navedenoj u ispravi o stjecanju, odnosno mora biti sukladan omjeru u kojem se stječe nekretnina. Primjerice, ako se nekretnina stječe u omjeru 50:50, a iznos iz isprave je 550.000,00 kuna, iznos u prijavi za obveznika podnositelja prijave mora iznositi 225.000,00 kuna. Ako je izvor sredstava kredit izražen u stranoj valuti ili prihod stečen u inozemstvu, iznos je potrebno navesti u kunama preračunat po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja ugovora ili druge isprave o stjecanju nekretnine.

- NESAMOSTALAN RAD - plaća i drugi primici koje poslodavac isplaćuje radniku za obavljeni rad, mirovina
- SAMOSTALNA DJELATNOST - dohodak od obrta i s obrtom izjednačenih djelatnosti, dohodak od slobodnih zanimanja i dohodak od poljoprivrede i šumarstva
- IMOVINA I IMOVINSKA PRAVA - razlika između primitakadohodak ostvaren po osnovi najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, primitaka od vremenski ograničenog ustupa autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava, primitaka od otuđenja nekretnina i imovinskih prava
- KAPITAL – UDJELI U DOBITI - primici dohodak ostvaren po osnovi kamata, izuzimanja imovine i korištenja usluga na teret dobiti tekućeg razdoblja, kapitalni dobiti i udjeli u dobiti ostvareni dodjelom ili opcijskom kupnjom vlastitih dionica
- OSIGURANJA - primici u visini uplaćenih i porezno priznatih premija životnog osiguranja s obilježjem štednje i dobrovoljnoga mirovinskog osiguranja
- NASLJEDSTVA - nekretnina je naslijeđena
- DAROVI - sredstva kojom je stečena nekretnina primljena su na dar
- KREDITI - sredstva su dobivena temeljem ugovora o kreditu
- OTUĐENJE NEKRETNINE - primitak od otuđenja nekretnine u vlasništvu

- RAD U INOZEMSTVU - dohodak ostvaren radom u inozemstvu, kroz nesamostalan rad ili kroz obavljanje samostalne djelatnosti
- OSTALO - bilo koji drugi izvor prihoda koji nije gore naveden, primjerice dobitak od igara na sreću ili štednja

Svrha stjecanja nekretnine

Svrha stjecanja nekretnine obvezan je podatak koji se mora evidentirati u obrascu Prijave PN-a kada prijavu predaje stjecatelj nekretnine. Svrha može biti prije svega privatna ili poslovna, no može biti i privatno – poslovna. Kada nekretninu stječu agencije za promet nekretnina tada je svrha stjecanja za daljnju prodaju. Nekretnina se stječe u privatne svrhe kada se kupuje stambeni prostor za osobne potrebe, kuća za odmor ili građevinsko zemljište radi izgradnje stambenog prostora za osobne potrebe. Ako je svrha kupnje nekretnine njezino ulaganje i korištenje u poduzetničkoj sferi, radi se o poslovnoj svrsi. Međutim, nerijetko se stječe nekretnina koja djelomično služi privatnoj, a djelomično poslovnoj svrsi. Razlog navođenja svrhe čisto je praktične naravi – radi dobivanja potrebnih podataka poreznom tijelu te kako bi se stjecatelja nekretnine moglo upozoriti o eventualnoj mogućnosti ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

Podaci za oslobođenje od plaćanja poreza

ZPPN-u propisana su brojna oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina, međutim oslobođenja su propisana i drugim propisima. Ako obveznik podnošenja prijave smatra da ispunjava uvjete za neko od zakonskih oslobođenja, u točki IX. Obrasca prijave obvezan je navesti podatke o činjenicama koje mogu dovesti do priznavanja traženog oslobođenja. Primjerice, stjecanje nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnine, unos nekretnine u trgovačko društvo kao osnivački ulog, stjecanje nekretnine na području posebne državne skrbi i slično. Dakle, obveznik podnošenja prijave navodi podatke i propis temeljem kojeg traži oslobođenje.

Podaci za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kojom građanin rješava vlastito stambeno pitanje

Ako obveznik podnošenja prijave smatra da ispunjava zakonske uvjete za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kojom rješava vlastito stambeno pitanje, obvezan je u točki X. navesti slijedeće podatke za sebe i članove svoje uže obitelji (bračni drug i djeca): OIB, ime i prezime te međusobno srodstvo. Primjerice „supružnik“ ili „izvanbračni supružnik“ te „dijete“. Status supružnika dokazuje se vjenčanim listom dok se odnos roditelj – dijete dokazuje izvatom iz matice rođenih. Ovdje bitnim smatramo za istaknuti da se s osnova osobe izvanbračnog partnera ne može ostvariti pravo na veću neoporezivu površinu stambenog prostora budući da u ZPPN-u bračna i izvanbračna zajednica nisu izjednačene. Također, često se postavlja pitanje odnosa između članova obitelji kada je obveznik podnošenja prijave maloljetno dijete. Dakle, kada je stjecatelj nekretnine maloljetno dijete, njegovi roditelji te braća i sestre ne mogu se smatrati članovima njegove uže obitelji te se stoga za njih ne može ostvariti pravo na veću neoporezivu površinu stambenog prostora, jer takvo tumačenje proizlazi iz odredbe članka 11.a.

stavka 5. ZPPN-u prema kojoj se članovima uže obitelji isključivo smatraju bračni drug i djeca.

Kao prijašnja adresa i osnov stanovanja navodi se adresa iz službenih evidencija MUP-a za svakog člana obitelji kao i osnov stanovanja na toj adresi.

Nerijetko je slučaj da se na kupljenoj nekretnini ne može prijaviti prebivalište, jer nekretnina nije sposobna za stanovanje. Primjerice, kupljena je roh bau građevina. U tom slučaju daje se izjava potpisana i ovjerena kod javnog bilježnika da će se prebivalište prijaviti u najkraćem mogućem roku u kojem se steknu uvjeti za to. Isto je veoma važno, jer je prijava prebivališta i boravak u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koja se stječe nalazi jedan od zakonskih uvjeta za ostvarivanje prava na ovo oslobođenje te također predstavlja razlog za naknadnu naplatu poreza na promet nekretnina ako porezno tijelo utvrdi da prebivalište nije prijavljeno odnosno da je objavljeno u roku od 3 godine od dana stjecanja nekretnine.

Ako obveznik podnošenja prijave i članovi njegove uže obitelji imaju u tuzemstvu ili inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretninu, isto navode u zadnjoj koloni ove tabele. Za tu nekretninu potrebno je navesti tip nekretnine (kuća, zemljište, poslovni prostor), lokaciju odnosno mjesto gdje se nalazi ta nekretnina, njenu površinu i tržišnu vrijednost, budući da su to sve činjenice koje su također od utjecaja na priznavanje prava na ovo oslobođenje. Uz navedene nekretnine koje porezni obveznik ima u trenutku stjecanja, obvezno se navode i nekretnine te njihova vrijednost koje je stjecatelj – porezni obveznik otuđio u razdoblju od 01. siječnja 2003. do trenutka nastanka porezne obveze za stjecanje nekretnine za koju podnosi prijavu. Naime, prema članku 11.a stavku 2. ZPPN-a, i vrijednost otuđenih nekretnina uzima se u izračun vrijednosti koja se uspoređuje s vrijednošću nekretnine koja se otuđuje.

Ostali podaci

Podaci pod točkom XI. do točke XIII. nisu obvezni ako je obveznik podnošenja prijave isporučitelj nekretnine obveznik PDV-a. Ako je obveznik podnošenja prijave stjecatelj nekretnine koji plaća porez na promet nekretnina, obvezan je u popisu priloženih isprava navesti sve isprave koje je priložio, a osobito isprave kojima dokazuje eventualno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.