

mr.sc. MARIJANA VURAIĆ KUDELJAN
Ministarstvo financija – Porezna uprava

AKTUALNOSTI U SVEZI PDV I POREZA NA PROMET NEKRETNINA UZ PRIKAZ PODATAKA O PROMETU NEKRETNINA

1. Uvod

U Republici Hrvatskoj promet nekretnina podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina ili porezom na dodanu vrijednost, ovisno o tome tko je isporučitelj nekretnine te ovisno o tome koje se nekretnine nalaze u prometu. Bez obzira kojim se porezom oporezuje promet nekretnina u zakonom propisanim rokovima, stjecatelji nekretnina ili isporučitelji nekretnina, nastale transakcije za potrebe oporezivanja prijavljuju Poreznoj upravi. Stoga Porezna uprava raspolaže podacima o svim nekretninama u prometu, prateći pri tome sva bitna obilježja tih nekretnina.

U praćenju pravovremene prijave svih prometa nekretnina, u posljednjih godinu dana, učinjeni su značajni iskoraci. Sustav Porezne uprave povezo se sa sustavima javnih bilježnika. Uspostavom navedene povezanosti omogućena je elektronička razmjena podataka o prometu nekretnina. Porezna uprava na taj način zaprima sve isprave o prometu nekretnina pravovremeno te centralno prati unos svih prometa nekretnina za potrebe oporezivanja. Radi unaprjeđenja sustava tržišta nekretnina, a u skladu s posebnim propisima, dostavljene isprave od javnih bilježnika o prometima nekretnina te prikupljene podatke iz prijave, Porezna uprava dostavlja nadležnom ministarstvu čime je omogućena uspostava preduvjeta za formiranje cjenovnih blokova.

Navedenim promjenama u sustav oporezivanja prometa nekretnina uvedeni su dodatni kontrolni mehanizmi za praćenje pravovremene i cjelovite prijave nastalih prometa nekretnina. Međutim sasvim je razvidno da uspostavljena povezanost razmjene podataka između Porezne uprave i javnih bilježnika dobar je temelj za daljnja promišljanja o pojednostavljenju sustava prijave prometa nekretnina. Smjer daljnjih promjena svakako bi trebao biti smanjenje obveza stjecatelja u prijavi nastalih prometa nekretnina.

U nastavku članka dan je prikaz podataka iz tržišta nekretnina, a na temelju prikupljenih podataka iz sustava Porezne uprave za potrebe oporezivanja nekretnina.

2. Podaci o prometu nekretnina

Predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina je promet nekretnina. Prometom nekretnina, u smislu propisa o porezu na promet nekretnina, smatra se svako stjecanje vlasništva nekretnine, dok se stjecanjem nekretnine u Republici

Hrvatskoj smatra 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. Promet nekretnina koji podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost isključuje se iz oporezivanja porezom na promet nekretnina.

Od 01.01.2015. prometom nekretnina na koji se plaća porez na dodanu vrijednost smatra se:

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.

Bez obzira radi li se o prometu koji podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina ili porezu na dodanu vrijednost, nastanak porezne obveze prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina. Obrazac Prijave prometa nekretnina koristi se s dvostrukom ulogom, kao obrazac:

1. kojim stjecatelj prijavljuje nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina te
2. kojim isporučitelj prijavljuje isporuku nekretnine oporezive porezom na dodanu vrijednost.

Prema prikupljenim podacima iz Prijava prometa nekretnina moguće je pratiti promete nekretnina prema vrstama prometa, bez obzira oporezuju li se porezom na promet nekretnina ili porezom na dodanu vrijednost.

Tablica: Broj predmeta prema vrsti prometa nekretnina

BROJ PREDMETA PO VRSTI PROMETA	2012	2013	2014	2015
Kupoprodaja	67.998	66.477	62.449	62.057
Nasljeđivanje	52.419	50.593	52.363	62.127
Darovanje	36.954	42.513	35.726	34.975
Zamjena	2.085	2.137	1.732	1.738
Dioba	2.246	2.340	2.096	2.640
Sudska odluka	6.209	7.083	6.167	5.473
Sudska odluka - dosjelošt	2.023	2.408	2.240	1.665
Dosmrtno uzdržavanje	628	639	601	423
Doživotno uzdržavanje	2.602	2.910	3.083	3.212
Ostalo	5.598	6.638	8.242	8.196
SVE VRSTE PROMETA	178.762	183.738	174.699	182.506

Podaci navedeni u tablici Broj predmeta po vrsti prometa nekretnina prikazuju usporedne podatke o ostvarenim prometima u posljednjih četiri godine. Prema iskazanim podacima razvidan je blagi porast u broju ukupnih prometa nekretnina prema broju predmeta. Isti trend pokazuju i podaci o broju ostvarenih (samo) kupoprodaja, ako se prate po pojedinim županijama. Navedeni podaci iskazani su u tablici Broj kupoprodaja nekretnina po županijama.

Tablica: Broj kupoprodaja nekretnina po županijama

BROJ KUPOPRODAJA	2012	2013	2014	2015
PU Grad Zagreb	11.070	10.074	9.472	9.160
PU Zagrebačka županija	4.090	4.067	3.759	3.664
PU Krapina	1.510	1.497	1.508	1.327
PU Sisak	2.480	2.610	2.274	2.300
PU Karlovac	1.742	1.654	1.539	1.681
PU Varaždin	3.306	2.667	2.404	2.662
PU Koprivnica	3.085	3.653	3.321	3.416
PU Bjelovar	2.672	2.621	2.373	2.452
PU Rijeka	5.668	5.452	5.708	5.598
PU Gospić	908	765	1.036	748
PU Virovitica	1.652	1.935	1.550	1.528
PU Požega	1.269	1.289	1.176	1.074
PU Slavonski Brod	1.950	1.656	1.262	1.695
PU Zadar	3.483	3.536	3.503	3.393
PU Osijek	4.920	4.549	3.671	3.714
PU Šibenik	1.462	1.748	1.580	1.847
PU Vukovar	2.719	2.754	2.042	1.744
PU Split	5.369	5.132	5.685	5.355
PU Pazin	5.119	4.992	5.146	5.012
PU Dubrovnik	1.425	1.600	1.501	1.796
PU Čakovec	2.099	2.226	1.939	1.891
	67.998	66.477	62.449	62.057

3. Podaci o promet nekretnina prema vrsti nekretnine

U smislu propisa o oporezivanju nekretnina, nekretnine, jesu zemljišta: poljoprivredna, građevinska, uređena, neuređena, izgrađena, neizgrađena i druga zemljišta, dakle sve vrste zemljišta, i građevine, kojima se smatraju objekti podignuti na zemljištu kao što su: stambene, poslovne i sve druge zgrade (kuće za odmor, garaže i druge građevine) i njihovi dijelovi (stanovi, zajednički dijelovi zgrade i drugo). Prilikom unosa podataka iz Prijave prometa nekretnina, podaci o prometima

nekretnina se razvrstavaju ovisno o vrsti nekretnine koja je u prometu. U tom dijelu zanimljivo je pratiti usporedne podatke po godinama o broju kupoprodaja nekretnina prema vrstama nekretnine.

Tablica: Kupoprodaja po vrsti nekretnine

KUPOPRODAJA PO VRSTI NEKRETNINE	2012	2013	2014	2015
Poljoprivredno zemljište	22.124	22.382	19.508	18.503
Građevinsko zemljište	9.878	9.500	8.755	8.370
Stan/apartman	15.761	14.400	14.077	14.466
Garaža	1.442	1.286	1.427	1.158
Poslovni prostor	1.310	1.190	1.148	1.163
Parkirno mjesto	836	876	812	272
Stambeni objekt (stari)	309	0	0	0
Stambeni objekt (kuća)	3.121	2.690	2.271	2.292
Različite nekretnine	10.382	11.148	10.953	10.399
Posebne nekretnine	233	208	150	140
Oprema i uređenje grobnog m	296	250	262	263
Ostalo	2.300	2.526	3.009	2.020
Više dislociranih nekretnina	0	0	0	0
Šuma ili šumsko zemljište	2	4	23	1.509
Prirodno neplodno zemljište	0	0	6	193
Parkirno-garažno zemljište	1	3	27	720
Za povremeni boravak	1	13	3	167
Gospodarstvene zgrade	1	0	1	102
Ruševine	1	1	17	320
UKUPNO	67.998	66.477	62.449	62.057

Podaci navedeni u tablici Kupoprodaja po vrsti nekretnine pokazuju da se na tržištu nekretnina već nekoliko godina ostvaruje isti trend u kupoprodaji po vrstama nekretnina.

4. Podaci o stranim osobama kao stjecateljima nekretnina

Stranci i to državljani te pravne osobe iz država članica Europske unije, od 1. veljače 2009. stječu pravo vlasništva nekretnine pod istim pretpostavkama kao i hrvatski državljani samo uz ispunjenje općih pretpostavki za pravovaljanost pravnog posla (pravni posao ima sadržaj propisan Zakonom o obveznim odnosima). S obzirom da za te osobe više ne postoje posebne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva nekretnina (uzajamnost i suglasnost ministra pravosuđa) u trenutku sklapanja

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA - SEKTOR ZA TRGOVINU
25. FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

pravnog posla nastaje i porezna obveza koja se prijavljuje na Obrascu Prijava prometa nekretnina.

Ipak za te osobe i nadalje ostaju zabrane za stjecanje prava vlasništva na nekretninama i to poljoprivrednom zemljištu, kojeg određuje Zakon o poljoprivrednom zemljištu te zaštićenim dijelovima prirode iz Zakona o zaštiti prirode.

BROJ PRIJAVA PO DRŽAVI STJECATELJA	2014	2015		
			JUŽNOAFRIČKA REPUBLIKA	3 8
			KANADA	166 171
			KAZAHSTAN	0 1
			KINA	0 1
			KOLUMBIJA	1 0
			KOSOVO	6 7
			LETONIJA	1 1
			LIHTENŠTAJN	0 1
			LITVA	2 8
			LUKSEMBURG	6 6
			MAĐARSKA	176 191
			MAKEDONIJA	40 42
			MALTA	1 1
			MEKSIKO	1 0
			MONAKO	1 1
			NIGERIJA	0 1
			NIUE	0 1
			NIZOZEMSKA	88 87
			NORVEŠKA	157 133
			NOVI ZELAND	3 17
			NJEMAČKA	1.749 1.655
			PANAMA	0 1
			POLJSKA	86 78
			PORTUGAL	1 1
			RUMUNJSKA	9 9
			RUSIJA	64 280
			SAD	265 284
			SIRIJA	1 0
			SLOVAČKA	164 164
			SLOVENIJA	2.915 2.930
			SOMALIJA	0 1
			SRBIJA	874 1.002
			SWAZI	4 0
			ŠPANJOLSKA	13 12
			ŠVEDSKA	297 347
			ŠVICARSKA	75 67
			TAJLAND	0 1
			TURSKA	4 6
			UJEDINJENI ARAPSKI EMIRATI	0 1
			UKRAJINA	26 32
			VELIKA BRITANIJA	226 229
			VENEZUELA	4 0
			SVE DRŽAVE STJECATELJA	10.373 10.879
ALBANIJA	1	1		
ALŽIR	1	0		
ARGENTINA	11	21		
AUSTRALIJA	153	197		
AUSTRIJA	985	912		
AZERBAJDŽAN	0	1		
BELGIJA	104	100		
BJELORUSIJA	0	3		
BOLIVIJA	0	4		
BOSNA I HERCEGOVINA	277	352		
BRAZIL	3	4		
BUGARSKA	15	11		
CRNA GORA	22	33		
ČEŠKA	162	211		
ČILE	0	2		
DANSKA	30	57		
EGIPAT	0	1		
ESTONIJA	5	3		
FINSKA	12	7		
FRANCUSKA	204	195		
GRČKA	9	9		
INDIJA	1	0		
INDONEZIJA	0	1		
IRSKA	21	45		
ISLAND	0	1		
ITALIJA	918	925		
IZRAEL	5	2		
JAPAN	5	1		
JORDAN	0	2		

5. Zaključak

Promet nekretnina podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina ili porezom na dodanu vrijednost. Postupak prijave izvršava se ili od strane stjecatelja nekretnine ili od strane isporučitelja nekretnine, sve ovisno o porezu kojim će se oporezovati promet nekretnina. Obveza prijave prometa podnošenjem obrasca Prijava prometa nekretnina zakonska je obveza te ukoliko se ne izvrši podliježe utvrđenju poreznih prekršaja.

Unatoč zakonskoj obvezi prijave porezne obveze, u sustav oporezivanja nekretnina ugrađeni su kontrolni postupci kojima se postiže kompletan nadzor da će svaki promet nekretnina podlijegati oporezivanju. Povezivanje Porezne uprave sa sustavom javnih bilježnika dodatni je korak u osiguranja nadzora nad pravovremenom prijavom nastanka porezne obveze.