

**Aktualnosti u svezi PDV  
i poreza na promet nekretnina  
uz prikaz podataka o prometu nekretnina**

**mr.sc.Marijana Vuraić Kudeljan**

# Oporezivanja prometa nekretnina

---

Do 31.12.2014.

- ▶ **“stare” nekretnine** - porezom na promet nekretnina po stopi od 5%
- ▶ **stjecanje novosagrađenih građevina** - porezom na dodanu vrijednost po stopi od 25%



# Oporezivanja prometa nekretnina

---

## Od 01.01.2015.

- **porez na promet nekretnina po stopi od 5%** - na sve isprave o stjecanju nekretnina na koje se ne plaća PDV
- **porez na dodanu vrijednost po stopi od 25%** - na isporuku nekretnina koje udovoljavaju uvjetu:

1. isporučuje ih poduzetnik u sustavu PDV i

2. nekretnina koje se isporučuje je:

- ▶ nekretnina prije prvog nastanjenja odnosno korištenja (s uključenim zemljištem)
- ▶ nekretninu kod koje od prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije prošlo više od dvije godine (s uključenim zemljištem) ili
- ▶ građevinsko zemljište



# Oporezivanje prometa nekretnina od 01.01.2015.

---

## ▶ Pojmovi za potrebe PDV

- ▶ “ **nekretnina prije prvog nastanjenja odnosno korištenja**” – nekorištena nekretnina
- ▶ “**prvo nastanjenje odnosno korištenje**” – dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili boravištu, knjigovodstvenom ispravom da se stavlja u uporabu, bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje: ugovor, isporuka električne energije i sli.
- ▶ “**građevinsko zemljište**” – zemljište za koje je izdan izvršni akt o gradnji: građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje



## Primjer:

---

- ▶ Porezni obveznik je u 2015.godini nabavio poslovni prostor u vrijednosti 1.000.000,00kn plus 250.000,00kn PDV. U 2018. godini prodaje kupljeni prostor.
- ▶ Isporučka nakon **01.01.2015.**
- ▶ **Od datuma prvog korištenja prošlo više od dvije godine**
- ▶ **Isporučitelj mora izvršiti ispravak prava na pretporez za sedam godina** (tri godine korištenja, otuđenje u četvrtoj godini korištenja); godišnji pretporez 25.000,00kn što znači da je ispravak 175.000,00kn
- ▶ **Kupac (stjecatelj) prijavljuje nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku od 30 dana**



# Oporezivanje prometa nekretnina od 01.01.2015.

---

Izuzetak, ako je

1. isporučitelj nekretnine u sustavu PDV i
2. **isporučuje nekretninu (bilo koje vrste)**
3. **poduzetniku u sustavu PDV-a** koji može u cijelosti koristiti pravo na pretporez

**poduzetnici mogu izabrati opciju za oporezivanje (OPTIRANJE) = obračun PDV uz prienos porezne obveze; stjecatelj zaračunava PDV kao obvezu uz istovremeno priznavanje prava na pretporez**

---



## Primjer - nastavak

---

Porezni obveznik je u 2015.godini nabavio poslovni prostor u vrijednosti 1.000.000,00kn plus 250.000,00kn PDV. U 2018. godini prodaje kupljeni prostor. Kupac poslovnog prostora je osoba u sustavu PDV koja kupuje nekretninu radi nastavka obavljanja poduzetničke djelatnosti.

- ▶ Isporučka nakon **01.01.2015.**
  - ▶ Od prvog korištenja prošlo više od dvije godine
  - ▶ Kupac (stjecatelj) u sustavu PDV; odluka o optiranju
  - ▶ **Isporučitelj u Prijavi prometa nekretnina označava da se radi o optiranju**
  - ▶ **Isporučitelj na računu iskazuje prijenos porezne obveze na stjecatelja**
- 



# Oporezivanje prometa nekretnina od 01.01.2015.

---

## ▶ Posljedica

### ▶ Oporezivanje u cijelosti:

1. porezom na dodanu vrijednost ili
2. porezom na promet nekretnina

### ▶ Nema više tzv. novosagrađenih građevina i “starih” nekretnina





## Prijava prometa nekretnina od 01.01.2015.

---

- ▶ Obrazac Prijava prometa nekretnina propisan Pravilnikom koristi se **s dvostrukom 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.



# Broj predmeta po vrsti prometa

BROJ PREDMETA PO VRSTI PROMETA	2012	2013	2014	2015	2016	UKUPNO
Kupoprodaja	67.998	66.477	62.449	62.057	21.542	<b>280.523</b>
Nasljeđivanje	52.419	50.593	52.363	62.127	16.590	<b>234.092</b>
Darovanje	36.954	42.513	35.726	34.975	10.990	<b>161.158</b>
Zamjena	2.085	2.137	1.732	1.738	584	<b>8.276</b>
Dioba	2.246	2.340	2.096	2.640	695	<b>10.017</b>
Sudska odluka	6.209	7.083	6.167	5.473	1.925	<b>26.857</b>
Sudska odluka - dosjelost	2.023	2.408	2.240	1.665	530	<b>8.866</b>
Dosmrtno uzdržavanje	628	639	601	423	140	<b>2.431</b>
Doživotno uzdržavanje	2.602	2.910	3.083	3.212	1.092	<b>12.899</b>
Ostalo	5.598	6.638	8.242	8.196	2.753	<b>31.427</b>
<b>SVE VRSTE PROMETA</b>	<b>178.762</b>	<b>183.738</b>	<b>174.699</b>	<b>182.506</b>	<b>56.841</b>	<b>776.546</b>

# Broj kupoprodaja nekretnina po županijama

BROJ KUPOPRODAJA	2012	2013	2014	2015	2016	SVE GODINE PREDMETA
<b>PU Grad Zagreb</b>	11.070	10.074	9.472	9.160	3.310	<b>43.086</b>
<b>PU Zagrebačka Županija</b>	4.090	4.067	3.759	3.664	1.257	<b>16.837</b>
<b>PU Krapina</b>	1.510	1.497	1.508	1.327	529	<b>6.371</b>
<b>PU Sisak</b>	2.480	2.610	2.274	2.300	501	<b>10.165</b>
<b>PU Karlovac</b>	1.742	1.654	1.539	1.681	595	<b>7.211</b>
<b>PU Varaždin</b>	3.306	2.667	2.404	2.662	916	<b>11.955</b>
<b>PU Koprivnica</b>	3.085	3.653	3.321	3.416	1.328	<b>14.803</b>
<b>PU Bjelovar</b>	2.672	2.621	2.373	2.452	775	<b>10.893</b>
<b>PU Rijeka</b>	5.668	5.452	5.708	5.598	1.934	<b>24.360</b>
<b>PU Gospić</b>	908	765	1.036	748	248	<b>3.705</b>
<b>PU Virovitica</b>	1.652	1.935	1.550	1.528	514	<b>7.179</b>
<b>PU Požega</b>	1.269	1.289	1.176	1.074	331	<b>5.139</b>
<b>PU Slavonski Brod</b>	1.950	1.656	1.262	1.695	610	<b>7.173</b>
<b>PU Zadar</b>	3.483	3.536	3.503	3.393	1.121	<b>15.036</b>
<b>PU Osijek</b>	4.920	4.549	3.671	3.714	1.200	<b>18.054</b>
<b>PU Šibenik</b>	1.462	1.748	1.580	1.847	613	<b>7.250</b>
<b>PU Vukovar</b>	2.719	2.754	2.042	1.744	711	<b>9.970</b>
<b>PU Split</b>	5.369	5.132	5.685	5.355	1.950	<b>23.491</b>
<b>PU Pazin</b>	5.119	4.992	5.146	5.012	1.740	<b>22.009</b>
<b>PU Dubrovnik</b>	1.425	1.600	1.501	1.796	564	<b>6.886</b>
<b>PU Čakovec</b>	2.099	2.226	1.939	1.891	795	<b>8.950</b>
	<b>67.998</b>	<b>66.477</b>	<b>62.449</b>	<b>62.057</b>	<b>21.542</b>	<b>280.523</b>

# Broj kupoprodaja po vrsti nekretnina

<b>KUPOPRODAJA PO VRSTI NEKRETNINE</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>SVE GODINE PREDMETA</b>
<b>Poljoprivredno zemljište</b>	22.124	22.382	19.508	18.503	6.275	<b>88.792</b>
<b>Građevinsko zemljište</b>	9.878	9.500	8.755	8.370	2.973	<b>39.476</b>
<b>Stan/apartman</b>	15.761	14.400	14.077	14.466	5.045	<b>63.749</b>
<b>Garaža</b>	1.442	1.286	1.427	1.158	363	<b>5.676</b>
<b>Poslovni prostor</b>	1.310	1.190	1.148	1.163	541	<b>5.352</b>
<b>Parkirno mjesto</b>	836	876	812	272	89	<b>2.885</b>
<b>Stambeni objekt (stari)</b>	309	0	0	0	0	<b>309</b>
<b>Stambeni objekt (kuća)</b>	3.121	2.690	2.271	2.292	696	<b>11.070</b>
<b>Različite nekretnine</b>	10.382	11.148	10.953	10.399	3.354	<b>46.236</b>
<b>Posebne nekretnine</b>	233	208	150	140	60	<b>791</b>
<b>Oprema i uređenje grobnog m</b>	296	250	262	263	66	<b>1.137</b>
<b>Ostalo</b>	2.300	2.526	3.009	2.020	693	<b>10.548</b>
<b>Više dislociranih nekretnina</b>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Šuma ili šumsko zemljište</b>	2	4	23	1.509	565	<b>2.103</b>
<b>Prirodno neplodno zemljište</b>	0	0	6	193	60	<b>259</b>
<b>Parkirno-garažno zemljište</b>	1	3	27	720	523	<b>1.274</b>
<b>Za povremeni boravak</b>	1	13	3	167	58	<b>242</b>
<b>Gospodarstvene zgrade</b>	1	0	1	102	53	<b>157</b>
<b>Ruševine</b>	1	1	17	320	128	<b>467</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>67.998</b>	<b>66.477</b>	<b>62.449</b>	<b>62.057</b>	<b>21.542</b>	<b>280.523</b>

# Broj transakcija oporezivih PDV-om

	2015		2016	
	UKUPNO PDV	OPTIRANJE	UKUPNO PDV	OPTIRANJE
Poljoprivredno zemljište	46	46	43	43
Građevinsko zemljište	151	56	151	58
Stan/apartman	2.245	50	1.369	34
Garaža	230	8	65	2
Poslovni prostor	281	150	274	155
Parkirno mjesto	63	5	83	28
Stambeni objekt (kuća)	65	4	59	14
Različite nekretnine	499	27	266	22
Posebne nekretnine	63	44	52	38
Oprema i uređenje grobnog mjesta	2	2	2	0
Ostalo	57	5	49	4
Šuma ili šumsko zemljište	3	3	1	1
Prirodno neplodno zemljište	10	10	4	1
Parkirno-garažno zemljište	486	8	464	12
Za povremeni boravak	1	0	2	1
Gospodarstvene zgrade	47	40	51	44
Ruševine	6	6	2	2
<b>SVE VRSTE NEKRETNINA</b>	<b>4.255</b>	<b>464</b>	<b>2.937</b>	<b>459</b>

## Oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina u kupoprodaji

---

Godina	2014.	2015.
Bez oslobođenja	82%	85%
Oslobođenja za građane koji kupnjom prve nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje	14%	12%
Oslobođenja za potpomognuta područja	3%	2,5%
Na temelju odredaba Zakona o porezu na promet nekretnina	1%	0,5%



## Oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina kod nasljeđivanja

---

Godina	2014	2015
Bez oslobođenja	13%	15%
Oslobođeno	87%	85%



## Postupak utvrđenja porezne obveze poreza na promet nekretnina

---

- ▶ **Porezna osnovica poreza na promet nekretnina** = je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze
  - ▶ **Privremeno porezno rješenje** = ako se rješenje o utvrđivanju poreza donosi na temelju podataka iskazanih u poreznoj prijavi poreznog obveznika, a porezno tijelo nije prethodno provelo postupak provjere činjenica bitnih za donošenje toga rješenja, rješenje je privremeno.
  - ▶ **Čl.17,...”Ako temeljem posebnih propisa nadležna ispostava Porezne uprave, u naknadno izvršenoj provjeri vjerodostojnosti podataka iskazanih u prijavi poreznog obveznika, utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene privremenim poreznim rješenjem, donijet će porezno rješenje kojim će utvrditi razliku naknadno utvrđene porezne obveze....”**
- 





## Nadzor nad prijavom porezne obveze

---

Osiguravanje nadzora nad prijavom nastanka porezne obveze:

- dostava podatka od javnog bilježnika
- dostava podataka od općinskih sudova
- dostava podataka od zemljišno-knjižnih tijela – Zakon o zemljišnim knjigama

Dostava podataka od javnih bilježnika – elektronička razmjena isprava



# Strane osobe i stjecanje nekretnina

BROJ PRIJAVA PO DRŽAVI STJECATELJA	2014	2015
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
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
SVAZI	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
<b>SVE DRŽAVE STJECATELJA</b>	<b>10.373</b>	<b>10.879</b>

---

▶ **Hvala na pažnji**

