Nekretnine u sustavu za dodanu vrijednost

Buljević, Nela

Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni

2017

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:635180

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-28**

Repository / Repozitorij:

REFST - Repository of Economics faculty in Split

SVEUČILIŠTE U SPLITU

EKONOMSKI FAKULTET SPLIT

ZAVRŠNI RAD

NEKRETNINE U SUSTAVU POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

Mentor: Mr.sc. Renko Letnić **Studentica: Nela Buljević**

Split, rujan 2017.

SADRŽAJ

1. UVOD **3**

2. PRAVNA REGULATIVA OPOREZIVANJA NEKRETNINA **5**

2.1. Pojam nekretnina 5

2.2. Opći porezni zakon 6

2.3. Zakon o porezu na promet nekretnina 13

2.3.1. Predmet oporezivanja i obveznici 13

2.4. Porezna osnovica i obračun poreza na promet nekretnina 15

2.4.1. Porezna oslobođenja 166

3. PRIMJER OBRAČUNA POREZA NA PROMET NEKRETNINA **19**

4. POREZ NA PROMET NEKRETNINA U RH **22**

4.1. Razvoj i promjene poreza na promet nekretnina od 2004. 22

4.2. Porez na promet nekretnina kao dio proračuna države 24

4.3. Utjecaj poreza na promet nekretnina na BDP 25

4.4. Porez na promet nekretnina kao dio proračuna lokalne samouprave 26

5. NEKRETNINE U SUSTAVU PDV-a **28**

5.1. Osnovne odrednice 28

5.2. Odbitak poreza 30

5.3. Obračun PDV-a i podnošenje prijave 33

5.4. Nekretnine u sustavu PDV-a 34

6. PROMJENE U SUSTAVU OPOREZIVANJA NEKRETNINA **37**

7. USPOREDBA OPOREZIVANJA NEKRETNINA POREZOM NA DODANU VRIJEDNOST PRIJE I NAKON IZMJENE ZAKONA **39**

8. ZAKLJUČAK **43**

SAŽETAK **45**

SUMMARY **45**

LITERATURA **46**

Popis slika, tablica i grafikona **47**

1. UVOD

Danas su porezni sustavi okosnica fiskalne politike i čitavog ekonomskog sustava. Porezi su cijena javnih dobara, a sve naše transakcije s robom prati neki vid poreza (PDV, porez na promet nekretnina, trošarine). Svaka naša aktivnost je popraćena nekim oblikom poreza.

Porezni sustavi zemalja se razlikuju od jedne do druge zemlje, iako se s integracijom i razvojem međunarodnih odnosa nastoje uskladiti mnogi aspekti oporezivanja. Često se u cilju rješenja određenih problema adaptiraju porezni modeli drugih zemalja što povećava sličnosti poreznih sustava među zemljama. Ipak, porezni sustav determinira mnogo faktora stoga će se oni uvijek razlikovati u određenim aspektima. Bez obzira na uređenje cilj poreza ostaje isti.

Cilj svakog poreza jest pravednost, efikasnost ali i što veća izdašnost. U principu, bez obzira na vrstu ciljevi poreza i oporezivanja jesu efikasnost, pravednost, izdašnost, jednostavnost i stabilnost. Efikasnost se odnosi na to da porezi moraju, što je moguće manje, utjecati na odnose cijena kako bi se efikasno upotrijebili rijetki gospodarski resursi.

Pravednost se odnosi na to da porezi trebaju biti pravedno raspoređeni među članovima zajednice i čitavog društva. Izdašnost podrazumijeva to da porezi moraju osigurati dovoljan iznos javnih prihoda za pokrivanje razumne visine javnih rashoda. Jednostavnost znači da porezi moraju biti što jednostavniji, jasniji i razumljiviji u cilju smanjenja troškova ubiranja za poreznu administraciju. Stabilnost se odnosi na to da je poželjno da se porezni sustavi ne mijenjaju često jer je poduzećima i kućanstvima za donošenje ispravnih ekonomskih odluka potrebna stabilnost poreznog sustava[1].

Porezi su, dakle, prihodi državnog i lokalnih proračuna. Oni čine prihod proračuna i omogućuju financiranje izdataka središnje i lokalnih vlasti. Jedan od takvih nameta je i porez na promet nekretninama. Njemu podliježu nekretnine pri kupoprodaji. Nekada su se izdvajale pri oporezivanju stare i novosagrađene nekretnine u skladu s godinom izgradnje, te je podjela vrijedila na one sagrađene prije 1998. i poslije. Tako su se novosagrađene nekretnine oporezivale porezom na dodanu vrijednost, a stare nekretnine porezom na promet nekretnina. Dopune i izmjene zakona dovele su do značajnih promjena u tom pogledu. Više o tome biti će u nastavku rada.

[1] Institut za javne financije, http://www.ijf.hr/porezni_vodic/05-05/porezi.pdf, str. 3., [98.05.2017.]

Nekretnine su specifična kategorija u čijem je oporezivanju ranije bilo dosta nedorečenosti i diskriminacije zbog mnogo iznimki i oslobođenja kao i zamršenosti kriterija za iste. Upravo je problematika kojom se bavi ovaj rad sustav oporezivanja nekretnina uz osvrt na najnovije izmjene u Zakonu.

Porez na promet nekretnina i općenito oporezivanje nekretnina regulirano je Općim poreznim zakonom, Zakonom o porezu na promet nekretnina, Zakonom o porezu na dodanu vrijednost. Kako bi se razumjela problematika rada analizirat će se predmet istraživanja kojeg čini sami proces i način oporezivanja nekretnina. Stoga će se analizirati kretanje poreza na promet nekretnina i uređenje sustava oporezivanja nekretnina.

Cilj rada je sažeto ukazati na zakonski okvir koji regulira oporezivanje nekretnina definiranjem predmeta oporezivanja, obveznika te poreznih stopa i specifičnih situacija. U praktičnom dijelu rada će se prikazati sustav oporezivanja prije i nakon promjena, te analiza utjecaja poreza na promet nekretnina i utjecaj na gospodarstvo kroz udio u BDP-u.

Za definiranje problematike rada i njezino pojašnjenje koristila se induktivna metoda, koja omogućuje primjenu zaključaka da će pojedinačne pojave i druge njima slične pojave biti jednake, promatranje, metoda kauzalne indukcije koja ukazuje na razlike između uzroka i posljedica, zatim deduktivne metode koje polaze od općeg pojma ka pojedinačnom u smislu cijelog gospodarstva prema pojedinom sektoru i tržištu, metoda klasifikacije kojom se razvrstavaju pojave radi njihove preglednosti, zatim komparativna metoda, genetička, metoda deskripcije. U analizi praktičnog dijela rada, gdje će se istražiti kretanje poreza nekretnina prije i nakon ulaska u sustav PDV-a koristila se metoda komparacije, trenda i indeksa.

Rad se s uvodom i zaključkom sastoji od šest cjelina. U drugoj se cjelini prezentiraju glavni aspekti Zakona o porezu na promet nekretnina, a potom se analizira kretanje poreza na promet nekretnina prije promjena. Nakon toga se prikazuje obračun poreza, te se prezentiraju novine u sustavu oporezivanja nekretnina. Na posljetku slijedi zaključak koji daje osvrt na iznesene spoznaje struke i analiziranih trendova procesa oporezivanja nekretnina.

2. PRAVNA REGULATIVA OPOREZIVANJA NEKRETNINA

2.1. Pojam nekretnina

Nekretnine su proizvod građevinske industrije i mogu služiti za poduzetničku djelatnost, ali i krajnju potrošnju (stanove). Proizvod građevinske industrije nisu nužno građevine već i građevinske usluge poput preinaka, popravaka ili održavanja.[2]

Nekretnina se, također, definira kao čestica površine zemlje što uključuje sve što je s tom česticom razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje. Tako se, primjerice, kupnjom stana stječe vlasništvo kako nad stanom tako i nad idealnim dijelom zgrade i zemljišta na kojem je stan tj. zgrada koja ga sadrži izgrađena. Tako također kupnjom zemljišta se stječe vlasništvo nad svime što je na njemu izgrađeno i to nevezano za to da li su izgrađeni objekt legalni, ucrtani i upisani u katastarske planove i zemljišne knjige.[3]

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina propisano je da su nekretnine zemljišta i građevine. Pod pojmom zemljišta smatraju se poljoprivredna-uređena i neuređena zemljišta, građevinska-neizgrađena i izgrađena zemljišta, te druga zemljišta, a građevinama se smatraju stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne i ostale zgrade i njihovi dijelovi.

S aspekta pravne struke, pojam nekretnina, se primjenjuje i na neke stvari koje su u biti pokretnine. Stoga nije samo dovoljan kriterij prirodne kvalitete, već je potreban kriterij pertinencije i kriterij posebnih ciljeva.

S aspekta prvog kriterija tj. kriterija prirodne kvalitete u nekretnine, prije svega, spadaju zemljišta. Osim zemljišta, u nekretnine spada također i sve što je sa zemljištem trajno povezano, mehanički ili organski. S tog aspekta, nekretninama se smatraju zgrade koje su građene s namjerom da tu trajno ostanu. Stoga u tu definiciju ulaze još i bunari, bazeni, podrumi itd. Osim same zgrade tj. objekta, u nekretninu spada i sve ono što je u nju trajno ugrađeno, poput električne i vodovodne instalacije, instalacije za centralno ili etažno grijanje, rolete na prozorima.

---

[2] Amidžić Peročević, K., Barac, Z., Dojčić, I., Javor, Lj., Koprivčić, Z.,Vranar, K., Porez na dodanu vrijednost, RRiF, Zagreb, 1996., str. 110.
[3] http://www.agenti.hr/info-klijent/osnovni-pojmovi-iz-svijeta-nekretnina/, [15.09.2017.]

S organskog aspekta u nekretnine spada drveće, trava tj. sve ono što je sa zemljištem trajno organski vezano, kao i plodovi, dok se ne odvoje od matice. S aspekta pertinencije nekretninom se smatra svaka pokretna stvar koja koristi gospodarskim svrhama nekretnine. Po toj definiciji tu spada, primjerice, traktor, plug, kola i sl.[4]

Prema kriteriju posebnih ciljeva nekretninom se smatra pokretna stvar ako je propisom tako određeno. Prema našem pravu su se i pomorski brodovi, čak i u gradnji, svrstavali pod nekretnine. To više ne vrijedi te se smatraju pokretnim stvarima.

Podjela i stoga definicija nekretnina i pokretnina je važna s aspekta stjecanja vlasništva i ostalih stvarnih prava. Glavna razlika nekretnina i pokretnina je u tome da se nekretnine i stvarna prava na njima upisuju u gruntovnicu, a pokretnine ne. Razlika pokretnina i nekretnina važna je u građanskom sudskom postupku te u ovršnom postupku.[5]

2.2. Opći porezni zakon

Nakon definicije nekretnina važno je pojasniti kojim su propisima i zakonom regulirani promet nekretnina, odnosi i prava vlasništva i sl. Odnosi, prava i obveze, te odnosi s aspekta poreza i obveza za porezna davanja u nas regulirani su Općim poreznim zakonom. Oporezivanje i promet nekretnina definiran je Zakonom o porezu na promet nekretnina, osim određenih elemenata definiranih drugim zakonima poput situacija kada se nekretnine oporezuju porezom na dodanu vrijednost što je regulirano Zakonom o porezu na dodanu vrijednost.

Kako bi se bolje razumjela problematika poreznog tretmana nekretnina u nastavku će se iznijeti osnovne definicije i odredbe zakona koji u svom djelokrugu imaju neke od dimenzija tretmana nekretnina.

Opći porezni zakon strogo definira porezni postupak i utvrđuje prava i obveze porezno-dužničkog odnosa. Odredbama poreznog postupka uređuje se provedba zahtjeva iz porezno-pravnog odnosa tj. porezno-dužničkog odnosa.

[4] http://www.agenti.hr/info-klijent/osnovni-pojmovi-iz-svijeta-nekretnina/, [15.09.2017.]
[5] http://www.agenti.hr/info-klijent/osnovni-pojmovi-iz-svijeta-nekretnina/, [15.09.2017.]

Opći porezni zakon (OPZ) definira porezni postupak kao poseban oblik upravnog postupka, a provode ga upravna tijela zbog utvrđivanja i naplate poreza i drugih javnih davanja prema odredbama Općeg poreznog zakona[6].

Porezno tijelo je tijelo državne uprave, tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave ili tijelo jedinice lokalne samouprave u čijem su djelokrugu poslovi utvrđivanja, nadzora i naplate poreza.

Porezna sposobnost je oblik pravne sposobnosti koja se očituje u tome da je pojedinac nositelj prava i obveza iz porezno-pravnog odnosa. Porezna sposobnost razlikuje se od pravne sposobnosti jer je neovisna od pravne sposobnosti u smislu građanskog prava iz razloga jer poreznu sposobnost ima samo osoba koja ima gospodarsku sposobnost. Porezno sposobne osobe nisu općenito određene. One se razlikuju od poreza do poreza.

S aspekta poreznog tretmana nekretnina, pojedinac stječe poreznu sposobnost stjecanjem nekretnine ili prijenosom vlasništva, a gubi smrću iako se prava i obveze porezno pravnog odnosa prenose na nasljednike. Odnosi koji se javljaju između nosioca procesa poreznog sustava jesu porezno pravni odnosi.

U skladu s OPZ-om porezno-dužnički odnos je dio porezno-pravnog odnosa u kojem sudionici porezno-dužničkog odnosa ostvaruju svoja prava i obveze. Objekt odnosa je imovinsko-pravni zahtjev. Porezno–pravni odnos je širi pojam od porezno–dužničkog jer je svaki porezno-dužnički odnos ujedno i porezno-pravni, ali ne i obratno. Porezno-pravni odnos sastoji se od dva dijela, formalnog i materijalnog dijela, a porezno-dužnički se odnos sastoji samo od materijalnog dijela. Prava i obveze iz porezno-dužničkog odnosa prestaju plaćanjem, prijebojem, otpisom i u drugim slučajevima određenima OPZ-om ili pak zastarom.

[6] Jelčić i dr., Financijsko pravo i financijska znanost, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 174.

Kada je u pitanju nenaplativa tražbina s osnove poreza tj. ona koja se ne može naplatiti ni u postupku ovrhe, tada se ona otpisuje kao nenaplativa i to[7]:

1. ako je ovršenik umro, a nije ostavio pokretnina ni nekretnina iz kojih se može naplatiti dug po osnovi poreza,

2. ako postoji pravomoćno rješenje o zaključenju stečajnog postupka nad pravnom osobom ili ako je ista informacija razmijenjena između sudskog registra i poreznog tijela elektroničkim putem, a ne postoji osiguranje duga po osnovi poreznog jamstva,

3. ako postoji pravomoćno rješenje o sklopljenoj predstečajnoj nagodbi kojom je utvrđeno da se dug otpisuje,

4. ako postoji pravomoćno rješenje o brisanju iz sudskog registra, a ne postoji osiguranje duga po osnovi poreznog jamstva,

5. ako bi izvršenje naplate poreznog duga dovelo u pitanje osnovne životne potrebe ovršenika i članove njegova kućanstva, porez se može iznimno, na zahtjev poreznog obveznika, otpisati u potpunosti ili djelomice.

Obveza za porez ne prestaje smrću poreznog obveznika jer se tada njegova prava i obveze iz porezno-dužničkog odnosa, u pravilu prenose na njegove nasljednike. Izuzetak su novčane kazne koje se ne nasljeđuje. Porezna obveza prestaje i zastarom. Institutom zastare se smatra nemogućnost postavljanja zahtjeva iz porezno-dužničkog odnosa, kao i nemogućnost donošenja, mijenjanja, ukidanja ili provedbe određenih upravnih akata nakon proteka određenog vremena[8].

Prava i obveze iz porezno-dužničkog odnosa prestaju plaćanjem, prijebojem, otpisom i u drugim slučajevima određenima OPZ-om ili pak zastarom. O otpisu dospjeloga poreznog duga, na osnovi pisanog i obrazloženog zahtjeva dužnika odnosno ovršenika odlučuje čelnik poreznog tijela. Iz tog proizlazi da apstraktni opći zakoni mogu voditi računa samo o općoj, ali i ne o konkretnoj pravednosti.

[7] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, 115/16, čl. 148., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]
[8] Jelčić i dr., Financijsko pravo i financijska znanost, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 553.

Opći porezni zakon određuje pravo poreznog obveznika na institut zastare. Zastara je vrijeme protekom kojeg nadležno tijelo više nema pravo obračuna i naplate poreza na promet nekretnina ukoliko se unutar tog roka nije uspjela naplatiti.

Zastara prava na utvrđivanje porezne obveze na promet nekretnina i kamata počinje teći nakon isteka godine u kojoj je trebalo utvrditi porezne obveze i kamate. Zastara prava na utvrđivanje porezne obveze na promet nekretnina i kamata počinje teći po isteku godine u kojoj je donesena pravomoćna presuda za kazneno djelo. Zastara prava na utvrđivanje porezne obveze poreza na promet nekretnina i kamata počinje teći nakon isteka godine u kojoj je u tijeku postupka ispitivanja izvora imovine utvrđeno da ima osnove za oporezivanje. Zastara prava na utvrđivanje porezne obveze na promet nekretnina i kamata počinje teći nakon isteka godine u kojoj je utvrđena zlouporaba prava u porezno-dužničkom odnosu. Zastara prava na naplatu poreza na promet nekretnina, kamata i troškova ovrhe počinje teći nakon isteka godine u kojoj je porezni obveznik sam utvrdio poreznu obvezu ili nakon isteka godine u kojoj je porezno tijelo utvrdilo poreznu obvezu na promet nekretnina, kamate i troškove ovrhe. Zastara prava na povrat poreza, kamata i troškova ovrhe počinje teći istekom godine u kojoj je porezni obveznik stekao pravo na povrat[9].

Apsolutni rok zastare prava poreznog tijela na utvrđivanje porezne obveze i kamata u postupku ispitivanja izvora imovine u kojem je utvrđeno da ima osnove za oporezivanje, na utvrđivanje porezne obveze i kamata, naplatu poreza, kamata i troškova ovrhe te prava poreznog obveznika na povrat poreza, kamata i troškova ovrhe te prava na naplatu u postupku utvrđivanja zlouporabe prava u porezno-dužničkom odnosu nastupa za šest godina računajući od dana kada je zastara počela prvi put teći[10].

Uz zastaru definirani su i pravni lijekovi poput žalbe. Žalba je redovito sredstvo pravne zaštite poreznih obveznika u porezno-pravnom odnosu. Osiguranje djelotvorne pravne zaštite unutar određenog vremena svakoj osobi, čije je pravo aktom javnopravnog tijela povrijeđeno je jedno od osnovnih načela suvremene pravne države.

[9] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 108., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]
[10] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 94.-96., 108., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]

Protiv poreznog rješenja, kojim je odlučeno o pojedinačnim pravima i obvezama iz porezno-pravnog odnosa, se može podnijeti žalba. Žalbu je moguće podnijeti i onda kada žalitelj istakne kako o njegovu zahtjevu za donošenjem poreznog akta nije donesena odluka u propisanom roku. Protiv rješenja kojim je odlučeno o žalbi može se podnijeti tužba nadležnom Upravnom sudu.

Podnijeta tužba ne odgađa izvršenje poreznog akta. Žalbu na porezni akt može podnijeti svaka osoba o čijim se pravima ili obvezama odlučivalo u prvostupanjskom poreznom postupku i svaka osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 30 dana od dana primitka poreznog akta. Žalba podnesena u roku, a predana nenadležnom tijelu, ne može se odbaciti kao nepravodobna. Žalba se podnosi nadležnom drugostupanjskom poreznom tijelu, a predaje neposredno ili poštom preporučeno odnosno izjavljuje u zapisnik prvostupanjskom poreznom tijelu[11].

Ako žalba nije dozvoljena, nije podnesena od ovlaštene osobe ili nije podnesena u definiranom roku, prvostupanjsko porezno tijelo žalbu odbacuje. Protiv rješenja o odbacivanju žalbe se ponovno može podnijeti žalba. Prvostupanjsko porezno tijelo izmjenjuje porezni akt tijekom postupka po žalbi ukoliko procjeni da je žalba opravdana i nije nužno provoditi novi ispitni postupak, da je provedeni postupak bio nepotpun, a to je moglo biti od utjecaja na rješavanje, da žalitelj u žalbi iznosi takve činjenice i dokaze koji bi mogli biti od utjecaja na drukčije rješavanje stvari, da je žalitelju moralo biti omogućeno da sudjeluje u postupku, da je žalitelj propustio sudjelovati u postupku ali je u žalbi opravdao to propuštanje[12].

Prvostupanjsko porezno tijelo će u žalbenom postupku žalbu usvojiti i novim poreznim aktom zamijeniti porezni akt koji se žalbom pobija, i to: ako ocijeni da je žalba opravdana i nije nužno provoditi novi ispitni postupak, bez provođenja dopunskog postupka, ako ocijeni da je provedeni postupak bio nepotpun, a to je moglo biti od utjecaja na rješavanje, uz provođenje dopunskog postupka, ako žalitelj u žalbi iznosi takve činjenice i dokaze koji bi mogli biti od utjecaja na drukčije rješavanje stvari, uz provođenje dopunskog postupka, ako je žalitelju moralo biti omogućeno da sudjeluje u postupku, uz provođenje dopunskog postupka, ako je

[11] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 181., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]
[12] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 182., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]

žalitelj propustio sudjelovati u postupku ali je u žalbi opravdao to propuštanje uz provođenje dopunskog postupaka. Protiv novog poreznog akta porezni obveznik može podnijeti žalbu[13].

O žalbi protiv poreznog akta odlučuje nadležno drugostupanjsko porezno tijelo određeno zakonom. Ako ono utvrdi da je žalba podnesena nakon zakonom određenog roka (nakon 30 dana), da je nedopuštena i izjavljena od neovlaštene osobe, drugostupanjsko porezno tijelo ju odbacuje. Ako žalbu nije odbacilo, drugostupanjsko će porezno tijelo uzeti predmet u rješavanje. Nadležno drugostupanjsko porezno tijelo je obvezno ispitati zakonitost pobijanoga poreznog akta u cijelosti, posebno u dijelovima na koje se odnosi žalba[14].

Nadležno drugostupanjsko porezno tijelo može odlučiti zbog složenosti sporne stvari ili ako ocijeni da je to potrebno radi boljeg razjašnjavanja stanja stvari da će se u postupku po žalbi izvoditi dokazi. Ako nadležno drugostupanjsko porezno tijelo izvodi dokaze, poreznom obvezniku uputit će se poziv za sudjelovanje u postupku. Kao rezultat rješavanja o žalbi, drugostupanjsko porezno tijelo je ovlašteno žalbu odbiti ili uvažiti, u kojem slučaju će porezno rješenje poništiti u cijelosti ili djelomično ili ga izmijeniti. Žalbu će odbiti ako ustanovi da je postupak pravilno proveden te porezno rješenje pravilno. Žalbu će uvažiti ako utvrdi da je prvostupanjsko porezno tijelo povrijedilo propise formalnog ili materijalnog prava. Prvostupanjsko porezno rješenje može rješenje: poništiti i to ako su u prvostupanjskom poreznom postupku činjenice nepotpuno ili pogrešno utvrđene, ako se nije vodilo računa o pravilima postupka koja bi bila od utjecaja na rješavanje stvari te ako je izreka pobijanog poreznog rješenja nejasna ili je u proturječnosti s obrazloženjem ili je pogrešno primijenjen pravni propis na temelju kojega se rješava stvar.

U načelu će uvijek drugostupanjsko porezno tijelo predmet dostaviti na ponovno rješavanje prvostupanjskom poreznom tijelu ako je za donošenje novoga poreznog rješenja, s obzirom na prirodu porezne stvari, nužno neposredno rješavanje prvostupanjskog poreznog tijela, a drugostupanjsko porezno tijelo utvrdi da porezno rješenje treba poništiti. Rješenje o žalbi

[13] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 182., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]
[14] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 183., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]

porezno tijelo mora donijeti i dostaviti stranci i to najkasnije u roku od dva mjeseca računajući od dana predaje žalbe[15].

Uz opisanu mogućnost tj. pravo žalbe mogući su i izvanredni pravni lijekovi tj. izvanredna sredstva pravne zaštite, koja se za razliku od redovnih sredstava, koriste protiv konačnih poreznih akata[16].

Na temelju prezentiranog razvidno je da Opći porezni zakon regulira institut zastare te da isti nije posebno definiran Zakonom o porezu na promet nekretnina stoga rokovi zastare koji vrijede prema tom zakonu se primjenjuju na promet nekretnina. Mogućnost žalbe je element koji daje mogućnost strankama u postupku priliku za iznošenje zamjerki na postupke u porezno-dužničkom odnosu i time se štite njihova prava.

Definiranje rokova po pitanju poreznih rješenja i mogućnosti žalbe te postojanja instituta zastare doprinosi efikasnosti poreznih tijela i sudova jer se smanjuje pretrpanost i broj neriješenih slučajeva jer protekom šest godina predmeti koji su ostvarili uvjete zastare se zatvaraju.

Opći porezni zakon uređuje odnose i alate provođenja ostalih zakona pojedinih kategorija. Uz opći porezni zakon promet nekretnina regulira detaljnije Zakon o porezu na promet nekretnina.

[15] Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, čl. 189., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon, [20.06.2017.]

[16] Konačni porezni akt je akt protiv kojeg nema redovnog pravnog lijeka (žalbe) u poreznom postupku, a kojim je stranka stekla kakvo pravo ili su joj određene kakve obveze.

2.3. Zakon o porezu na promet nekretnina

Promet nekretnina se oporezivao porezom na promet nekretnina po stopi od 5%. Uvođenjem PDV-a nekretnine sagrađene iza 01.01.1998. se oporezuju porezom na dodanu vrijednost u slučaju kupoprodaje između obveznika PDV-a. Zadnjim promjenama ukida se oporezivanje nekretnina prema godini gradnje, te svi poslovni subjekti pri razmjeni plaćaju PDV. Zadnjim izmjenama tj. novim Zakonom o porezu na promet nekretnina od 01.01.2017. stopa poreza na promet nekretnina smanjena je na 4%, te ona vrijedi za sve nekretnine bez obzira na starost. Ukinuta su i porezna oslobođenja pri rješavanju stambenog pitanja po prvi put. Time su izjednačene nekretnine bez obzira na starost i kupci starih i novih nekretnina. Pri oporezivanju nekretnina zanimljivo je istaći da se na izuzimanje zemljišta obračunava porez na promet nekretnina.[17] Jednom izuzeta nekretnina iz sustava PDV-a podliježe porezu na promet nekretnina i ne može se više vratiti u sustav PDV-a. Sve ostale usluge vezane za nekretnine pa i iznajmljivanje podliježe porezu na dodanu vrijednost.

Zanimljivo je istaći da se, s obzirom na duže trajanje izgradnje nekretnina, čak nekoliko godina, može dogoditi da se ista oporezuje na više načina tj. njezini pojedini dijelovi. Tada se radi o tzv. mješovitim nekretninama. Radi se o nekretninama koje su se na dan prijelaza na novi sustav oporezivanja zatekle u pojedinim stupnjevima dovršenosti ili plaćenosti. Bez obzira koliko prometa prolazi ta nekretnina, u svim daljnjim prometima se oporezuje kao mješovita tj. svaki isporučitelj nekretnine mora iskazati osnovicu za obračun PDV-a i PPN-a, ovisno u kojem stupnju izgrađenosti ili plaćenosti je bila 1997. godine[18]

2.3.1. Predmet oporezivanja i obveznici

Porez na promet nekretnina je zajednički prihod državnog i proračuna jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina. Raspodjela prihoda od poreza na promet nekretnina definira se posebnim zakonom[19]. To je definirano Zakonom o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema kojem je državnom proračunu pripadalo

[17] Amidžić Peročević, K., Barac, Z., Dojčić, I., Javor, Lj., Koprivčić, Z.,Vranar, K., Porez na dodanu vrijednost, RRiF, Zagreb, 1996., str. 117.
[18] Amidžić Peročević, K., Barac, Z., Dojčić, I., Javor, Lj., Koprivčić, Z.,Vranar, K., Porez na dodanu vrijednost, RRiF, Zagreb, 1996., str. 119.
[19] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 1-3, [20.06.2017.]

20% ubranih prihoda, a proračunu gradova i općina 80%[20]. Nekada je, točnije do kraja 2015., raspodjela bila nešto ravnomjernija te je državnom proračunu išlo 40%, a proračunu gradova i općina 60%, a prema novom Zakonu, koji je stupio na snagu od 01.01.2017., čitavi iznos poreza na promet nekretnina ide proračunu gradova i općina. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4% prema novom Zakonu dok je do kraja prošle godine on iznosio 5%.[21]

Domaće i strane fizičke ili pravne osobe su jednake glede plaćanja poreza na promet nekretnina ukoliko međunarodnim ugovorom nije drukčije definirano. Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Nekretnina je izgrađeni objekt koji ima poslovnu ili stambenu svrhu, a definira je njezina vrijednost. Prometom nekretnina se smatra svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj.

Stjecanjem nekretnine se smatra kupovina ili prodaja, 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[22]. Prometom nekretnina se ne smatra stjecanje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost.

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine. Obveznik poreza na promet nekretnina pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječe. Obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik. Ako se nasljednik tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku ne plaća se porez po ovome Zakonu na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva. Obveznik poreza na promet nekretnina pri darovanju ili drugom stjecanju nekretnina bez naknade je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade[23].

Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je davatelj uzdržavanja. Pri

[20] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 2, [20.06.2017.]
[21] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 11, [20.06.2017.]
[22] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 12, [01.05.2017.]
[23] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina,članak 7., [01.05.2017.]

stjecanju nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, porez na promet nekretnina umanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, koji je ovjeren od suca nadležnog suda ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, do smrti uzdržavanog.

2.4. Porezna osnovica i obračun poreza na promet nekretnina

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Tržišna vrijednosti nekretnine je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Izuzetno, ukoliko porezni obveznik ne postupi u skladu sa Zakonom, poreznu osnovcu predstavlja tržišna vrijednost nekretnine u trenutku prijave, odnosno saznanja ispostave Porezne uprave na području koje se nekretnina nalazi za nastanak porezne obveze, a prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze[24].

Porezna uprava definira osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine temeljem isprave o stjecanju ukoliko je ukupan iznos koju isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu na tržištu.

Ako je naknada iz isprave o stjecanju manjeg iznosa od naknade koja se može ostvariti na tržištu, a prodavatelj nekretnine je poduzetnik ili druga osoba obveznik poreza na dobit koja vodi poslovne knjige prema Zakonu o računovodstvu, tržišnom vrijednošću se smatra fer vrijednost nekretnine priznata u financijskim izvještajima i poslovnim knjigama u trenutku nastanka porezne obveze. Iskazivanje i vrednovanje mora biti u skladu s odredbama međunarodnih računovodstvenih standarda. Izabran model revalorizacije ukazuje da je fer vrijednost jednaka ili veća od naknade iz isprave o stjecanju. Ukoliko je, pak, fer vrijednost nekretnine manja od naknade iz isprave o stjecanju, tržišnom vrijednošću nekretnine smatra se naknada iz isprave o stjecanju. Ako se nekretnine u financijskim izvještajima vrednuju po modelu troška tada tržišnu vrijednost nekretnina procjenjuje Porezna uprava prema odredbama Zakona[25].

---

[24] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 9., [01.05.2017.]
[25] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 9., [09.05.2017.]

Ukupnim iznosom naknade jest sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine, dakle to uključuje isplatu u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i sl.

Porezna uprava utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine procjenom ako je ukupan iznos naknade manji od cijena koje se postižu na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze, tj. ako se nekretnine u financijskim izvještajima vrednuju prema modelu troška. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine provodi službenik Porezne uprave temeljem usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme[26].

Ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini, te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine[27].

2.4.1. Porezna oslobođenja

Porez na promet nekretnina ne plaćaju[28]:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,

[26]Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 9., [09.05.2017.]
[27] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 9., [09.05.2017.]
[28] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 13., [25.05.2017.]

2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države uz uvjet uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina,

3. osobe koje stječu nekretnine vraćanjem oduzete imovine i komasacije nekretnina,

4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu,

5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmoprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu,

6. osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva,

7. bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju,

8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretnini stječu posebne dijelove te nekretnine pri čemu omjer stečenog posebnog dijela odgovara omjeru idealnog suvlasničkog dijela na toj cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

Nekada su vrijedila i porezna oslobođenja za kupnju prve nekretnine, sve do 01.01.2017., kojom građanin rješava vlastito stambeno pitanje, prema novom Zakonu koji stupa na snagu s početkom ove godine ta oslobođenja ne vrijede.[29] Ipak, novi Zakon ostavlja određena oslobođenja kada su u pitanju poduzeća te u situacijama nasljeđivanja i darovanja nekretnina.

[29] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 35., [25.05.2017.]

Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo

Kada se nekretnine unose u trgovačko društvo u vidu osnivačkog uloga ili povećanje temeljnog kapitala prema Zakonu o trgovačkim društvima ne plaća se porez na promet nekretnina. Porez na promet nekretnina se ne plaća ni kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja trgovačkih društava u smislu Zakona o trgovačkim društvima, te u postupku razdvajanja i odvajanja trgovačkog društva u više trgovačkih društava[30].

Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju[31]:

1. bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji su u odnosu na umrlog ili darovatelja,

2. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom,

3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka.

[30] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 14., [25.05.2017.]

[31] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 15., [25.05.2017.]

3. PRIMJER OBRAČUNA POREZA NA PROMET NEKRETNINA

Kako je izneseno kroz prezentaciju odredbi poreza na promet nekretnina u skladu sa Zakonom o porezu na promet nekretnina vidljivo je da se isti plaća na promet koji podrazumijeva stjecanje nekretnina. Obveznici jesu fizičke i pravne osobe koje stječu nekretninu. Porez je ranije bio prihod proračuna grada i državnog proračuna, dok je prema novom Zakonu od 01.01.2017. isključivo prihod gradova i općina. Važno je istaći da se porez na promet nekretnina plaća po stopi od 4%[32], te se obračunava na procijenjenu vrijednost nekretnine. Procjenu donosi Porezna uprava, najčešće u skladu s tržišnom cijenom nekretnine. Ukoliko takva procjena nije moguća zbog nedostataka podataka ili drugih razloga, procjena se donosi na temelju procjene Porezne uprave u skladu s odredbama Zakona.

Zakon predviđa i oslobođenja u određenim slučajevima, te pri unosu u trgovačko društvo i pri darovanju i nasljeđivanju ukoliko su zadovoljeni određeni uvjeti definirani Zakonom.

Ovdje valja istaći da postoje određeni nedostaci Zakona, usprkos mnogim dopunama od 1997. kada je Zakon objavljen. To se odnosi upravo na nedovoljnu definiciju i obuhvat oslobođenja i uvjeta za oslobođenja od poreza na promet nekretnina[33].

U nastavku je dan primjer rješenja Porezne uprave iz kojeg se vidi da je za obračun i plaćanje nužno dostaviti potrebne dokumente Poreznoj upravi, kako bi se provele procjena i obračun poreza. Najvažnija isprava je kupoprodajni ugovor. Nakon obračuna poreza važno je da obveznik ispoštuje rok plaćanja koji iznosi petnaest dana od dostave rješenja. Ukoliko je obveznik stekao uvjete za oslobođenje potrebno je dostaviti dodatne dokumente koji potvrđuju zadovoljenje istih. Prezentirani primjer je primjer obračuna prema staroj stopi ali je priložen kako bi se prezentirala procedura i način realizacije obračuna.

[32] Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina, članak 12., [05.09.2017.]
[33] Braovac, I., Nedorečenost poreznih oslobođenja u sustavu poreza na promet nekretnina u Hrvatskoj, Braovac savjetništvo, Zagreb, 2014., str.6.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED DALMACIJA
ISPOSTAVA SINJ

KLASA: UP/I-410-20/2016-001/01034
URBROJ: 513-007-29-07-2016-0003

SINJ, Petrovac 1A, 09. lipnja 2016. OIB:

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured DALMACIJA, Ispostava SINJ, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 14. stavka 1. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 148/13. i 141/14.), članka 77. i 89. Općeg poreznog zakona (Narodne novine br. 147/08., 18/11., 78/12., 136/12., 73/13. i 26/15.) donosi

P R I V R E M E N O P O R E Z N O R J E Š E N J E

Poreznom obvezniku SINJ, TRG FRANJE TUĐMANA 5 utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 10.001,00 kn.
Na ovu osnovicu utvrđuje se porez na promet nekretnina po stopi 5% u iznosu od 500,05 kn

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja odnosno u roku od 15 dana od isteka roka za žalbu u slučaju da žalba nije izjavljena, u korist računa: HR6310010051730926482 – poreza na promet nekretnina, uz obveznu naznaku modela HR67 i poziva na broj odobrenja (primatelja) OIB .
Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.
Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Pravomoćnom sudskom odlukom ili odlukom drugog tijela od 16.05.2016. ostvaren je promet nekretnine/a između poreznog obveznika , OIB: , SINJ, TRG FRANJE TUĐMANA 5 i

kao otuditelja.
Promet nekretnine/a smatra se predmetom oporezivanja u smislu članka 4. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14).

Predmet oporezivanja je/su nekretnina/e koja/e u naravi predstavlja/ju:

k.č.zgr. 440/2 u pov. od 35 m2 - za 1/2 dijela u naravi stara ruševna kućica
građena od mulike k.o. Sinj, na adresi Put Medina bb.

Udio poreznog obveznika u vrijednosti nekretnine iz isprave o stjecanju iznosi 10.001,00 kn.

Porezni obveznik prijavio je nastanak porezne obveze Poreznoj upravi dana 09.06.2016.

Prema članku 9. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14) osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koja je utvrđena na temelju isprave o stjecanju u iznosu od 10.001,00 kn.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 5% sukladno članku 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.
Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 19. Zakona o porezu na promet nekretnina.
Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 116. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine br. 94/04).
Porezni obveznik, u podnesenoj prijavi poreza na promet nekretnina, naveo je činjenice temeljem kojih je i odlučeno kao u izreci ovog rješenja pa se sukladno članku 89. Općeg poreznog zakona donosi privremeno porezno rješenje.
Žalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 167. stavak 2. Općeg poreznog zakona.
Na temelju navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 30 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka ovoj ispostavi. Porezne uprave prema sjedištu ili mjestu izdavanja neposredno ili putem pošte preporučeno odnosno može se izjaviti i usmeno na zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak. Na žalbu se plaća 50,00 kn upravne pristojbe prema tbr. 3.Tarife koja je sastavni dio Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 106/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

SLUŽBENA OSOBA

DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnine
2. Ispostavi nadležnoj prema prebivalištu otuditelja nekretnine
3. Pismohrani - ovdje

4. POREZ NA PROMET NEKRETNINA U RH

4.1. Razvoj i promjene poreza na promet nekretnina od 2004.

Tržište nekretnina je prvo koje su pogodile posljedice krize 2008. To je i bilo za očekivati zbog uzroka globalne financijske krize, hipotekarnih kredita tržišta SAD-a. Posljedice krize su se tako proširile na svjetskoj razini u ekonomije gotovo svih gospodarstava zbog globaliziranosti i integriranosti tržišta, suradnji i međuovisnosti istih.

Tržište nekretnina u RH je s pojavom krize krajem 2008. „zaleđeno“. Građevinska djelatnost je ušla u gubitke, a trgovina stanovima i nekretninama je drastično smanjena. Banke su smanjile odobravanje kredita, a pritisci krize su vodili rapidnom rastu tečaja švicarskog franka što je mnoge ljude dovelo pred bankrot. Uslijedile su i neke deložacije, a banke su se suočile s tužbom udruženja zaštite građana opterećenih kreditima u švicarskim francima. Čitavi proces još nije završen te se banke spremaju uzvratiti protutužbom.

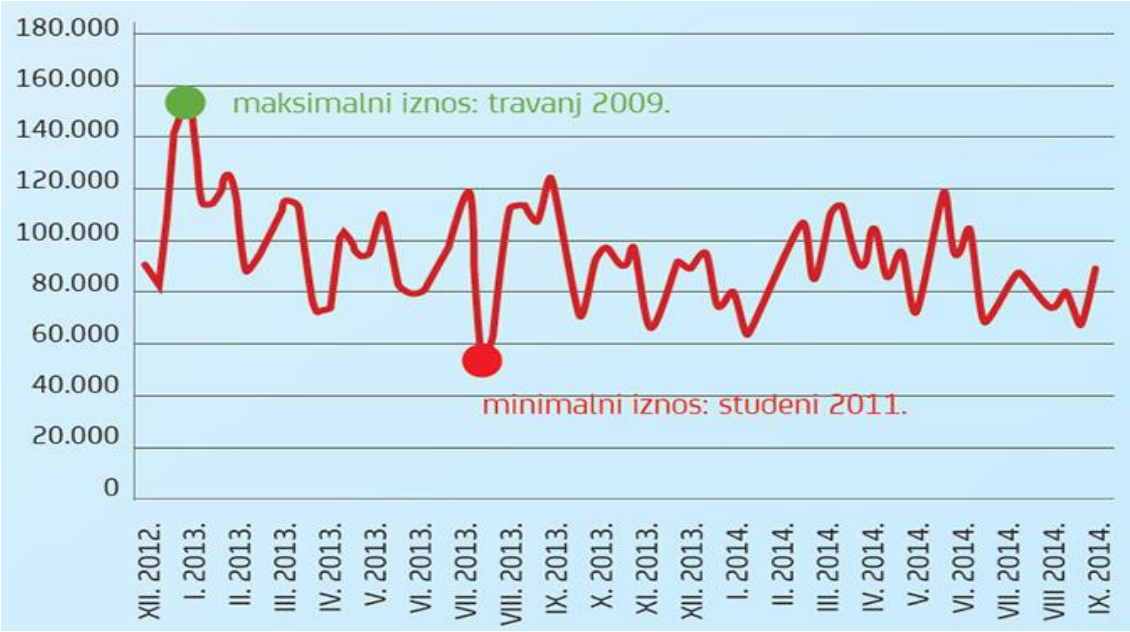
Tržište nekretnina se nije još oporavilo iako je hrvatsko gospodarstvo i službeno izašlo iz krize. Ponuda i potražnja stanova nisu u skladu kada je preprodaja u pitanju. Stanje je u segmentu najma nešto bolje. Banke su smanjile plasman stambenih kredita te su kontrole postale strože.

Od svih turbulencija, te nakon posljedica krize valja istaći da je najmanje pomaka i pozitivnih promjena nakon krize uslijedilo po pitanju cijena nekretnina. Cijene se nisu značajnije korigirale već se uz neke manje korekcije nastavio uzlazan trend. To i je posljedica tromosti tržišta čak i nakon završetka krize. Biti će potrebno još vremena da se samo tržište pokrene te da se realiziraju nova ulaganja jer fond ponude nekretnina trenutno nadmašuje potražnju.

Treba uz sve to dovršiti usklađivanje zakonske regulative s regulativom EU–a. Do sada je usvojeno više propisa koji reguliraju područje prostornog uređenja, gradnje, energetske učinkovitosti, procjena vrijednosti nekretnina i oporezivanja prometa nekretnina. Na samo tržište ipak su najviše utjecale promjene i dopune Zakona o PDV-u od 2015., prema kojima i građevinska zemljišta postaju predmetom oporezivanja PDV-om.

Naplaćeni porez na promet nekretnina dobar je pokazatelj kretanja tržišta. Iznos uplaćenog poreza na promet nekretnina upozorava na pad vrijednosti tržišta nekretnina: u posljednjem desetljeću najveći porez na promet nekretnina naplaćen je 2008. kada je iznosio 1,59 milijarde kuna, a 2009. i 2010. smanjen je za oko 16,5 posto u odnosu na prethodnu godinu. Od 2010.

nadalje iznos naplaćenog poreza na promet nekretnina relativno je stabilan i kreće se oko 1,0 – 1,1 milijardu kuna, no ako se porez u tekućoj godini nastavi naplaćivati u skladu s tempom iz prvih triju kvartala, u 2014. zabilježiti će novi znatniji pad od oko 16,4 posto u odnosu na prethodnu godinu, odnosno čak 41 posto u odnosu na rekordnu 2008.[34] Opisani trendovi vidljivi su na slici 2.



Slika 1: Kretanje poreza na promet nekretnina u 000 kn u RH 2009.-2014.

Izvor: http://www.gradimo.hr/clanak/kratak-pregled-trzista-nekretnina-u-hrvatskoj/92050, [03.06.2017.]

Porez na promet nekretninama, kako je i ranije istaknuto, jest prihod države i proračuna gradova i općina. On se raspoređuje u određenom omjeru. Omjer raspodjele prikupljenih prihoda definiran je u odnosu 60:40 tijekom analiziranog trenda kretanja poreza na promet nekretnina. Porez na promet nekretnina kao prihod državnog proračuna ima značajan utjecaj na definiranje izdataka istoga jer omogućuje dodatna sredstva za pokriće tekućih obveza. Više o toj stavci prihoda državnog proračuna biti će u nastavku.

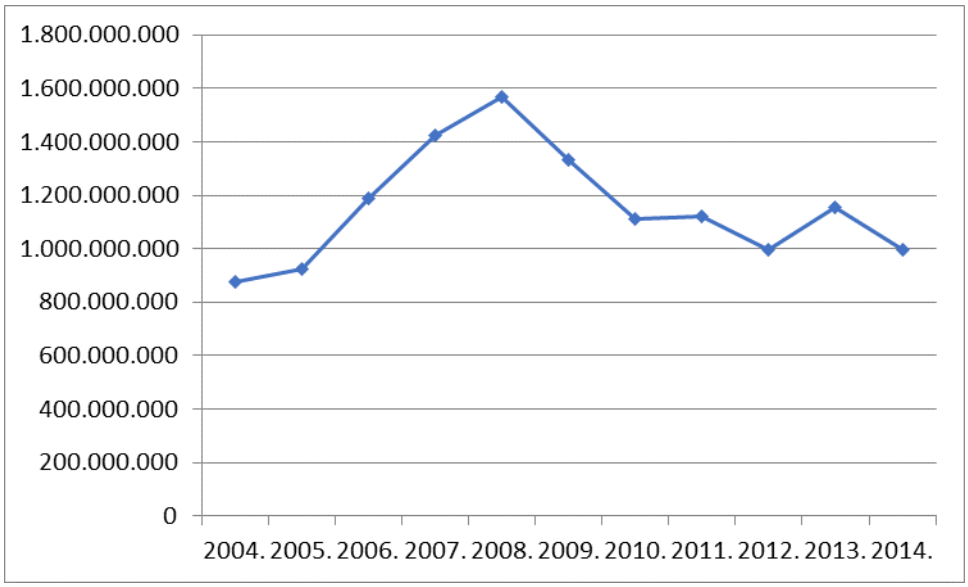
[34] Prema podacima Ministarstva financija, iz članka dostupnog na: http://www.gradimo.hr/clanak/kratak-pregled-trzista-nekretnina-u-hrvatskoj/92050, [03.06.2017.]

4.2. Porez na promet nekretnina kao dio proračuna države

Porez na promet nekretnina je prihod proračuna države stoga je uredna prijava te procjena vrijednosti nekretnina bitna za zaštitu prihodne strane proračuna te očuvanje tekućih ulaganja i planiranih subvencija države. Porez na promet nekretnina oscilira tijekom vremena. Pad je zabilježen zbog stagnacije tržišta nekretnina i građevinskog sektora uslijed pritisaka krize. Uz to su zabilježene i manje korekcije cijena stoga je i vrednovanje nekretnina prilikom obračuna poreza na promet nekretninama trebalo biti nešto korigirano u odnosu na ranije godine prije krize. Duži silazan trend prihoda od poreza na promet nekretnina ukazuje na spori oporavak tržišta nekretnina i građevinskog sektora ali i poteškoće u podmirivanju tekućih obveza te saniranja i pribavljanja sredstava za projekte i subvencije.

Kretanje naplaćenih poreza na promet nekretnina na razini države vidljivi su na grafikonu u nastavku. Uočava se trend rasta do sredine 2008., u fazi prosperiteta gospodarstva te rasta tržišta nekretnina, nakon čega slijedi oštri pad ispod 1,1 milijardi kuna u 2009., što se nije zadržalo ni narednih godina. U 2014. je zabilježen porez na promet nekretnina od jedne milijarde što je tek nešto više od poreza naplaćenog u 2004.

Grafikon 1: Kretanje naplaćenog poreza na promet nekretnina u kn na razini državnog proračuna 2004.-2014.



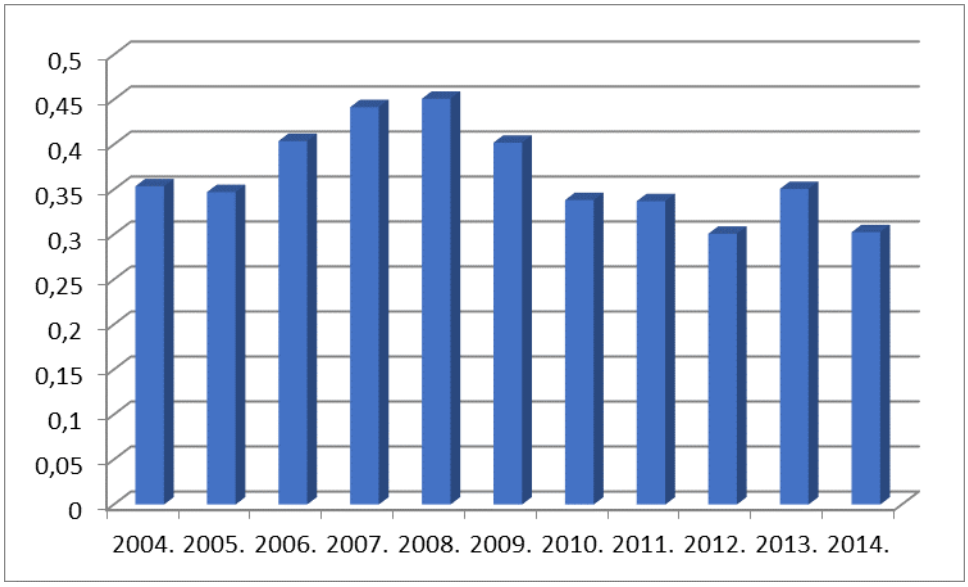
Izvor: Izrada autorice na temelju podataka Ministarstva financija o naplaćenom porezu na promet nekretnina

Kretanje poreza na promet nekretnina nakon 2014. će zbog izmjena svakako biti nešto drugačije s aspekta proračuna gradova i općina jer je izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretninama promijenjena preraspodjela poreza na način da je udio proračuna gradova i općina od 2015. veći za dvadeset postotnih bodova, što mogu koristiti za pokriće rashoda.

4.3. Utjecaj poreza na promet nekretnina na BDP

Koliki je značaj ovog poreza na domaću ekonomiju govori i podatak da je udio ovih poreza u BDP-u visokih 0,37% u prosjeku tijekom deset promatranih godina.

Grafikon 2: Udio poreza na promet nekretnina u BDP-u



Izvor: Izrada autorice na temelju podataka Ministarstva financija o naplaćenom porezu na promet nekretnina i podacima DZS-a o razini BDP-a

Utjecaj poreza na promet nekretnina vidljiv je iz korelacije kretanja naplaćenog poreza na promet nekretnina državnog proračuna i bruto domaćeg proizvoda. Koeficijent korelacije ovih dvaju agregata makroekonomije ukazuje na pozitivnu i polujaku vezu. S obzirom na veličinu BDP-a te stopu poreza, kao i veličinu ekonomije važno je istaći da polujaka veza s koeficijentom korelacije od 0,6859 ukazuje na značajan doprinos u stvaranju dodane vrijednosti nacionalne ekonomije. Takav rezultat ukazuje da s porastom aktivnosti tržišta nekretnina te time i građevinskog sektora može se očekivati porast BDP-a.

Tablica 1: Naplaćeni porez na promet nekretnina na razini države i BDP 2004.-2014.

GODINA	naplaćeni PNPN	BDP
2004.	875.113.000	247.428.000.000
2005.	925.692.000	266.652.000.000
2006.	1.189.242.000	294.437.000.000
2007.	1.422.653.000	322.210.000.000
2008.	1.567.910.000	347.685.000.000
2009.	1.330.742.000	330.966.000.000
2010.	1.109.957.000	328.041.000.000
2011.	1.121.223.000	332.587.000.000
2012.	994.341.000	330.456.000.000
2013.	1.155.781.000	329.571.000.000
2014.	993.900.000	328.431.000.000
	Koeficijent korelacije	0,685932783

Izvor: Izračun koeficijenta korelacije na temelju podataka DZS-a o BDP-u i Ministarstva financija o porezu na promet nekretnina

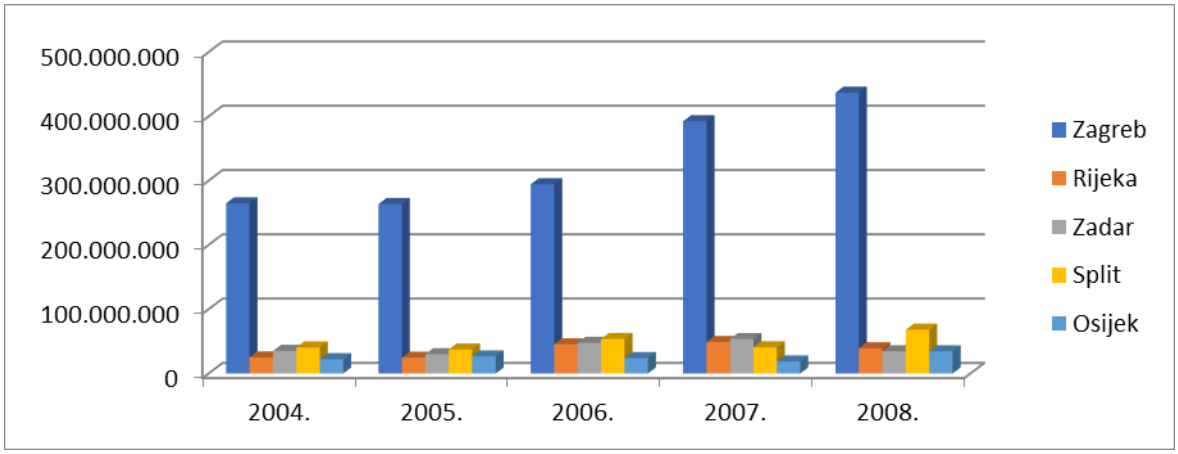
Od naplaćenog poreza država kreira sredstva za tekuće obveze, projekte i subvencije tj. omogućuje povećanje državne potrošnje koja je sastavni dio BDP-a. Osim toga iz proračuna se financiraju i različita udruženja te ustanove iz obrazovanja i kulture. Dio tj. 80% poreza na promet nekretnina se izdvajao tj. išao je proračunima gradova i općina tijekom analiziranog razdoblja. Od početka 2017. čitavi prihod od poreza na promet nekretnina pripada proračunu gradova i općina. Za analizu još uvijek nisu dostupni podaci kako bi se ukazalo na efekte.

4.4. Porez na promet nekretnina kao dio proračuna lokalne samouprave

U proračun gradova i općina je išlo 80% poreza na promet nekretnina od 01.01.2016. do 01.01.2017., dok je ranije tj. do 01.01.2016. proračun gradova i općina ubirao 60%, a po novom je Zakonu, koji stupa na snagu od 01.01.2017., u potpunosti prihod proračuna gradova i općina. Ovisno o tržištu nekretnina, te ponudi i potražnji kreće se i visina poreza koji proračun ubire. Kretanje poreza na promet nekretnina je najveći u Zagrebu, kao području realizacije najviše kupoprodaja nekretnina ali i najvrjednijih nekretnina. Kretanje poreza na promet nekretnina proračuna lokalne samouprave prema veličini gradova prije krize prikazan je na grafikonu 3 u nastavku.

Strogi trend rasta bilježi jedino Zagreb, s prosječnom godišnjom stopom od oko 14%. Ostali gradovi imaju znatno niže stope rasta te trend karakteriziraju korekcije tj. negativne stope u pojedinim godinama. Najveće promjene bilježi grad Rijeka, dok Split ima najveću prosječnu godišnju stopu promjene od 19,8%.

Grafikon 3: Kretanje poreza na promet nekretnina po većim gradovima 2004.-2008.



Izvor: Izrada autorice na temelju podataka Ministarstva financija o naplaćenom porezu na promet nekretnina

5. NEKRETNINE U SUSTAVU PDV-a

5.1. Osnovne odrednice

Predmet oporezivanja prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost jesu:[35]

1. sve isporuke dobara u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav,

2. stjecanja dobara u EU koje u tuzemstvu obavi uz naknadu:

a) porezni obveznik koji djeluje kao takav ili pravna osoba koja nije porezni obveznik, ako je prodavatelj (isporučitelj) porezni obveznik koji djeluje kao takav u drugoj državi članici i koji u skladu s propisima te države članice nije oslobođen obračunavanja PDV-a kao mali porezni obveznik,

b) u slučaju novih prijevoznih sredstava, porezni obveznik ili pravna osoba koja nije porezni obveznik, čija ostala stjecanja nisu predmet oporezivanja PDV-om u skladu s člankom 5. stavkom 1. točkom a) i b) ovoga Zakona ili bilo koja druga osoba koja nije porezni obveznik,

c) u slučaju proizvoda koji podliježu trošarinama, ako se trošarina na stjecanje unutar Europske unije obračunava u tuzemstvu u skladu sa propisima koji uređuju trošarine, porezni obveznik ili pravna osoba koja nije porezni obveznik, čija ostala stjecanja nisu predmet oporezivanja PDV-om,

3. obavljanje usluga u tuzemstvu uz naknadu koje obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav,

4. uvoz dobara.

[35] Zakon o porezu na dodanu vrijednost, NN 115/16., čl. 4., dostupno na: https://www.zakon.hr/z/186/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost, [27.02.2017.]

Poreznim obveznikom Zakon definira svaku osobu koja samostalno obavlja bilo koju gospodarsku djelatnost bez obzira na svrhu i rezultat obavljanja te djelatnosti. Obveznik je svaka osoba koja povremeno isporučuje nova prijevozna sredstva, ako prodavatelj ta sredstva kupcu otpremi ili preveze na područje druge države članice EU, ili ih kupac sam preveze, ili ih druga osoba za njihov račun otpremi ili preveze na područje druge države članice EU, te svaka osoba koja na području RH nema sjedište, poslovnu jedinicu, prebivalište ili uobičajeno boravište, a u tuzemstvu obavlja isporuke dobara ili usluga za koje postoji pravo na odbitak PDV-a, osim kada obavlja isporuke dobara ili usluga za koje PDV plaća primatelj dobara ili usluga.[36]

S aspekta oporezivanja nekretnina porezom na dodanu vrijednost može se istaći da se one oporezuju PDV-om kada s njima trguju poduzeća koja su u sustavu poreza na dodanu vrijednost. Oporezivanje nekretnina se tada provodi po aktualnoj stopi od 25% na vrijednost nekretnina koju predstavlja tržišna vrijednost.

Ako osobe obavljaju određene djelatnosti, te djelatnosti iskorištavanja materijalne i nematerijalne imovine u okviru kojih ostvaruju isporuke u iznosu većem od 230.000,00 kuna obvezni su podnijeti zahtjev za upis u registar obveznika PDV-a. Porezni obveznici odnosno fizičke i pravne osobe upisuju se u registar obveznika PDV-a, ako je vrijednost njihovih isporuka dobara ili usluga u prethodnoj kalendarskoj godini bila veća od 230.000,00 kuna.[37]

Važno je istaknuti da mogućnost izbora pri oporezivanju prometa na nekretnine tj. da li će se oporezivati PDV-om ili porezom na promet nekretnina imaju porezni obveznici isporučitelji zemljišta koja nisu građevinska i porezni obveznici isporučitelji građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojima su sagrađene koje su nastanjene ili se koriste duže od 2 godine. Tada se isporuka može oporezivati PDV-om samo ako su isporučitelj i stjecatelj upisani u registar obveznika PDV-a. Tada stjecatelj ima pravo na odbitak pretporeza. Ukoliko isporučitelj izabere oporezivanje PDV-om tada u trenutku isporuke dolazi do prijenosa porezne obveze obračunavanja i plaćanja PDV-a s isporučitelja na stjecatelja nekretnine.

---

[36] Barišić, A:, F., Porez na dodanu vrijednost nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji, str. 12.-16-, dostupno na:http://www.bizimpact.hr/download/documents/read/porez-na-dodanu-vrijednost-nakon-pristupanja-europskoj-uniji_92, [03.08.2017.]

[37] Barišić, A:, F., Porez na dodanu vrijednost nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji, str. 12.-16-, dostupno na: http://www.bizimpact.hr/download/documents/read/porez-na-dodanu-vrijednost-nakon-pristupanja-europskoj-uniji_92, [03.08.2017.]

Tada stjecatelj nekretnine nije obvezan platiti porez na promet nekretnina, niti je isporučitelj obvezan obaviti ispravak pretporeza. Stjecatelj je obvezan obračunati i platiti PDV, koji ostvaruje pravo na odbitak pretporeza. Pravo izbora oporezivanja moguće je primijeniti isključivo u trenutku isporuke nekretnine.

Prema Zakonu o PDV-u, porezna osnovica je naknada koju čini sve ono što je isporučitelj primio ili treba primiti za te isporuke uključujući iznose subvencija koji su izravno povezani s cijenom isporučenih dobara ili usluga. U poreznu osnovicu uračunavaju se iznosi poreza, carina, pristojbi i sličnih davanja, osim PDV-a, te sporedni troškovi kao što su provizije, troškovi pakiranja, prijevoza i osiguranja koje isporučitelj dobara ili usluga zaračunava kupcu ili primatelju.

5.2. Odbitak poreza

Pravo na odbitak pretporeza bitan je segment sustava PDV-a i temeljno je pravo svakog poreznog obveznika upisanog u registar obveznika PDV-a. S odbitkom pretporeza oporezivanje PDV-om svodi se na oporezivanje dodane vrijednosti. Pravom na odbitak porezni obveznik može odbiti PDV kojeg je platio prethodnom poreznom obvezniku unutar prometno-proizvodnog lanca. Tako se ostvaruje načelo neutralnosti.

Pravo na odbitak PDV-a (pretporeza) ima:[38]

- porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a ima pravo odbiti PDV obračunat za primljene isporuke dobara ili usluga, za stjecanje dobara iz EU, za primljene usluge iz EU i trećih zemalja te za uvoz dobara koja mu služe za potrebe njegovih oporezivih transakcija, odnosno onih za koje nije isključeno pravo na pretporez,
- svaka osoba (npr. građanin, ministarstva, ustanove itd.) koja isporučuje nova prijevozna sredstva u drugu državu članicu EU.

Pravo na odbitak pretporeza nemaju porezni obveznici koji obavljaju isporuke dobara i usluga oslobođene PDV-a kao i mali porezni obveznici.

[38] Barišić, A:, F., Porez na dodanu vrijednost nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji, str. 12.-16-, dostupno na: http://www.bizimpact.hr/download/documents/read/porez-na-dodanu-vrijednost-nakon-pristupanja-europskoj-uniji_92, [03.08.2017.]

Porezni obveznik ne može odbiti pretporez za:[39]

1. nabavu i najam plovila namijenjenih za razonodu, zrakoplova, osobnih automobila i drugih sredstava za osobni prijevoz, uključujući nabavu svih dobara i usluga u vezi s tim dobrima te
2. nabavu dobara i usluga za potrebe reprezentacije (ugošćivanje i darivanje poslovnih partnera, plaćanje poslovnim partnerima izdataka za odmor i sl.).

Ograničenje se ne primjenjuje na prijevozna sredstva koja se koriste za obavljanje određenih djelatnosti (npr. obuku vozača, testiranje vozila, servisnu službu, taksi službu, djelatnost prijevoza putnika i dobara, daljnju prodaju i sl.) te ako se radi o motornim vozilima kategorije N1 koja nisu predmet oporezivanja posebnim porezom na motorna vozila prema Zakonu o posebnom porezu na motorna vozila.

Ako porezni obveznik koristi dobra i usluge koje su mu obavljene, djelomično za isporuke dobara i usluga za koje je dopušten odbitak pretporeza, a djelomično za isporuke dobara i usluga za koje nije dopušten odbitak pretporeza, može odbiti smo onaj dio pretporeza koji se odnosi na transakcije za koje je dopušten odbitak pretporeza.

Za izračun dopuštenog odbitka pretporeza ne uzimaju se u obzir isporuke gospodarskih dobara koja se koriste za obavljanje gospodarske djelatnosti, povremene isporuke nekretnina te povremene financijske transakcije. Dio pretporeza koji se može odbiti utvrđuje se na godišnjoj razini kao postotak i zaokružuje se naviše do sljedećeg cijelog broja. Dio pretporeza koji se može privremeno odbiti tijekom tekuće godine, izračunava se na temelju transakcija iz prethodne godine, a usklađuje se u konačnom obračunu PDV-a.

Porezni obveznik ima pravo dio pretporeza koji može odbiti utvrđivati odvojeno za svaki dio svog poslovanja ako za svaki dio vodi odvojeno knjigovodstvo, a o tome mora obavijestiti nadležnu ispostavu Porezne uprave.

[39] Barišić, A:, F., Porez na dodanu vrijednost nakon pristupanja Hrvatske Europskoj uniji, str. 12.-16-, dostupno na: http://www.bizimpact.hr/download/documents/read/porez-na-dodanu-vrijednost-nakon-pristupanja-europskoj-uniji_92, [03.08.2017.]

Pravo na odbitak pretporeza može se ostvariti ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:[40]

- isporučena dobra ili usluge koriste se za potrebe oporezivih transakcija poreznog obveznika,
- pravo na odbitak pretporeza nije isključeno prema odredbama Zakona i Pravilnika o PDV-u,
- porezni obveznik ima račun koji sadrži sve propisane elemente,
- za uvezena dobra porezni obveznik ima carinsku deklaraciju u kojoj je naveden kao primatelj ili uvoznik dobara.

Pravo na odbitak PDV-a (pretporeza) nastaje u trenutku kada nastaje obveza obračuna PDV-a koji se može odbiti. Obveznici poreza na dohodak koji PDV obračunavaju prema primljenim naknadama, a pravo na odbitak PDV-a imaju kada plate isporučitelju račun za primljenu isporuku.

Prema odredbama Zakona o PDV-u, razlikuje se nekoliko vrsta povrata PDV-a:[41]

• povrat PDV-a po prijavi PDV-a,

• povrat PDV-a poreznim obveznicima sa sjedištem u drugoj državi članici

• povrat PDV-a poreznim obveznicima koji nemaju sjedište na području EU,

• povrat PDV-a koji mogu ostvariti tuzemni porezni obveznici u drugim državama članicama.

Prema odredbama Zakona o PDV-u, porezni obveznik koji u obračunskom razdoblju ima pravo na odbitak pretporeza, a čiji je iznos veći od obveze, ima pravo na povrat te razlike ili može iznos preplaćenog PDV-a prenijeti u sljedeće obračunsko razdoblje.

Povrat preplaćenog PDV-a, ako porezni obveznik zahtijeva povrat, Porezna uprava je obvezna vratiti u roku od 30 dana od dana predaje prijave PDV-a, a najkasnije u roku od 90 dana od dana pokretanja poreznog nadzora. Porezni obveznik koji nema sjedište u RH, već ima sjedište u drugoj državi članici, ima pravo na povrat zaračunatog PDV-a za dobra i usluge

[40] Zakon o porezu na dodanu vrijednost, NN 115/16., čl. 68., dostupno na: https://www.zakon.hr/z/186/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost, [27.02.2017.]

[41] Zakon o porezu na dodanu vrijednost, NN 115/16., čl. 68., dostupno na: https://www.zakon.hr/z/186/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost, [27.02.2017.]

koja su mu isporučili ili obavili drugi porezni obveznici u tuzemstvu ili za dobra uvezena u RH.

Povrat PDV-a ostvaruje porezni obveznik ako ispunjava sljedeće uvjete:[42]

- tijekom razdoblja povrata u tuzemstvu nije imao sjedište ili stalnu poslovnu jedinicu iz koje su se obavljale poslovne transakcije, niti je imao prebivalište ili uobičajeno boravište ako takvo sjedište ili stalna poslovna jedinica nisu postojali,
- tijekom razdoblja povrata nije isporučio dobra ili obavljao usluge koje se smatraju isporučenima ili obavljenima u tuzemstvu.

Za ostvarenje povrata PDV-a u tuzemstvu porezni obveznik koji nema sjedište u tuzemstvu podnosi elektronički zahtjev za povrat putem elektroničkog portala države članice u kojoj ima sjedište najkasnije do 30. rujna kalendarske godine koja slijedi nakon razdoblja povrata.

Razdoblje za povrat ne smije biti dulje od jedne godine niti kraće od tri mjeseca, osim ako to razdoblje obuhvaća kraj kalendarske godine. Iznos PDV-a koji se traži za povrat ne smije biti manji od 3.100,00 kn, ako se povrat odnosi na razdoblje kraće od jedne godine, a ako se odnosi na jednu godinu, tada ne smije biti manji od 400,00 kn.

5.3. Obračun PDV-a i podnošenje prijave

Razdoblje oporezivanja je kalendarska godina ukoliko je porezni obveznik poslovao cijelu godinu. Ako je poslovao samo dio godine tada to razdoblje predstavlja obračunski period tj. tada je razdoblje oporezivanja i razdoblje poslovanja. Obračunska razdoblja su od prvog do zadnjeg dana u mjesecu, odnosno od prvog do zadnjeg dana u tromjesečju ako je porezni obveznik u prethodnom razdoblju oporezivanja ostvario vrijednost isporučenih roba i usluga (promet s PDV-om) manju od 800.000,00 kn.[43] Porezni obveznici koji obavljaju transakcije unutar EU ne mogu biti tromjesečni porezni obveznici, nego moraju biti mjesečni porezni obveznici.

Podnošenje prijave se realizira sumiranjem svih isporuka po kojima imaju pravo na odbitak poreza te svih po kojima imaju obvezu plaćanja poreza na dodanu vrijednost. Razlika

[42] Zakon o porezu na dodanu vrijednost, NN 115/16., čl. 68., dostupno na: https://www.zakon.hr/z/186/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost, [27.02.2017.]

[43] Zakon o porezu na dodanu vrijednost, NN 115/16., čl. 84., dostupno na: https://www.zakon.hr/z/186/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost, [27.02.2017.]

predstavlja ukupnu obvezu poduzetnika tog razdoblja. Osnova za izračun potraživanja i porezne obveze jesu ulazni i izlazni računi poduzetnika.

Obveznik je dužan obrazac PDV – Prijava poreza na dodanu vrijednost podnijeti do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja. Ona se podnosi putem sustava ePorezna. Obrazac PPO - Prijenos tuzemnih isporuka s prijenosom porezne obveze porezni obveznici, upisani u registar obveznika PDV-a koji obavljaju tuzemne isporuke s prijenosom porezne obveze, moraju obrazac PPO podnositi elektronički kroz sustav ePorezna do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja.[44]

Prijava se neće poslati ukoliko postoje propusti te se ne poklapa osnovica s porezom koji je iskazan. U obrascu se iznosi porez po ulaznim i izlaznim računima te se unosi ukupna osnovica prema poreznim stopama po sumi računa. U slučaju propusta u evidenciji ulaznih i izlazni računa radi se ispravak prijave. Svi računi nakon prijave spadaju u porezno iduće porezno razdoblje.

5.4. Nekretnine u sustavu PDV-a

Direktiva Vijeća 2006/112/EZ od 28.11.2006. godine o zajedničkom sustavu poreza na dodanu vrijednost, propisuje da se porezom na dodanu vrijednost oporezuju isporuke zgrada ili dijelova zgrada i zemljišta na kojem se one nalaze prije prvog nastanjenja te isporuke građevinskog zemljišta. Navedene odredbe Direktive ugrađene su u Zakon o PDV-u, s rokom primjene od 1.1.2015. godine.[45]

Ranije, prije promjena Zakona te pristupa EU, nekretnine su se oporezivale PDV-om s obzirom na starost tj. godinu izgradnje nekretnine. Nekretnine izgrađene prije 01.01.1998. su se oporezivale porezom na promet nekretnina, dok su se novosagrađene tj. izgrađene iza tog datuma oporezivale porezom na dodanu vrijednost. Zemljišta su svakako podlijegala porezu na promet nekretnina.

Nakon izmjena, na isporuke nekretnina plaća se porez na dodanu vrijednost, bez obzira na starost nekretnine, kada porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a

[44] https://www.porezna-uprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, [10.08.2017.]
[45] http://www.agenti.hr/promjene-u-oporezivanju-prometa-nekretnina-od-1-1-2017/, [10.08.2017.]

isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene), i to ako su te građevine ili njihovi dijelovi nastanjene ili korištene manje od 2 godine. Stopa PDV-a je 25%. PDV se plaća i na isporuke takvih nekretnina ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne 2 godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene.[46]

Porezni obveznik mora za razdoblje oporezivanja sam utvrditi i obračunati obvezu PDV-a i iskazati je u prijavi PDV-a. Prijavu PDV-a mora predati elektronički putem sustava ePorezna, bez obzira je li u tom razdoblju obavljao oporezive isporuke. Umjesto poreznih obveznika to mogu učiniti njihovi porezni zastupnici ili knjigovodstveni servisi, ako su za to ovlašteni.[47]

Ako je isporučitelj porezni obveznik prilikom nabave nekretnine koristio pravo na odbitak pretporeza, a od nabave nekretnine do njezine isporuke nije prošlo 10 godina, tada porezni obveznik mora obaviti ispravak pretporeza. Primjer obračuna PDV na nekretnine dan je u nastavku.

Primjerice, ako porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a u 2016. g. prodaje poslovni prostor, s pripadajućim dijelom zemljišta, od čijeg je prvog korištenje prošlo 4 godine, a kupac nekretnine je mali porezni obveznik, koji nije upisan u registar obveznika PDV-a. Kako je kupac nekretnine obveznik poreza na promet nekretnina jer je takva isporuka oslobođena PDV-a, s obzirom da je od prvog korištenja nekretnine prošlo više od 2 godine tada je on dužan, u roku 30 dana od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora, Poreznoj upravi prijaviti stjecanje nekretnine na obrascu „Prijava prometa nekretnina“ i platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od primitka rješenja o plaćanju poreza na promet nekretnina.

Prodavatelj je prilikom nabave poslovnog prostora u cijelosti koristio pretporez u svoti od 100.000,00 kn stoga je on dužan obaviti ispravak pretporeza za buduća razdoblja u kojima neće koristiti poslovni prostor, to jest za 6 godina. Godišnja svota ispravka pretporeza je 10.000,00 kn, to jest 1/10 svote PDV-a koja je bila zaračunana prilikom isporuke poslovnog

[46] Porezna uprava, https://www.porezna-uprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, [10.08.2017.]
[47] Porezna uprava, https://www.porezna-uprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, [10.08.2017.]

prostora.[48] Porezni obveznik je dužan obaviti ispravak pretporeza u iznosu od 60.000.00 kn (6 x 10.000,00 kn).

Nadalje ako primjerice, porezni obveznik, upisan u registar obveznika PDV-a. u 2016. g. prodaje poslovni prostor i pripadajuće zemljište, a od čijeg je prvog korištenje prošlo 4 godine te ako je i kupac porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a tada on ima pravo na odbitak pretporeza u potpunosti.

Poznato je da je prodavatelj pri nabavi poslovnog prostora koristio pretporez u cijelosti u iznosu od 100.000,00 kn. Pri prodaji se u dogovoru s kupcem odlučio za oporezivanje isporuke PDV-om. Stoga je ova situacija kada dolazi do prijenosa obveze obračunavanja i plaćanja PDV-a s prodavatelja na kupca što je ranije spominjano kao mogućnost pri obračunu PDV-a na promet nekretnina.

Nakon toga je kupac nekretnine obvezan obračunati i platiti PDV, naravno uz pravo povrata poreza tj. prava na odbitak pretporeza jer je u sustavu PDV-a. Prodavatelj, dakle, ne mora obaviti ispravak pretporeza, a kupac nema obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina nego PDV-a.

[48] Porezna uprava, https://www.porezna-uprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf, [10.08.2017.]

6. PROMJENE U SUSTAVU OPOREZIVANJA NEKRETNINA

Prema novom Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16) došlo je do nekoliko značajnijih promjena i to po pitanju stope, naplate te raspodjele poreza na promet nekretnina. Prema novom Zakonu, koji je na snagu stupio od prvi siječnja ove godine, proračunu gradova i općina ide sav porez na promet nekretnina što je dodatni izvor prihoda proračuna grada. Dodatno povećanje prihoda je 20% jer gradu ide s dosadašnjih 80%, čitavi iznos poreza na promet nekretnina. Stopa poreza na promet nekretnina je do 01.01.2017. iznosila 5%, a od ove godine je 4%.

Novinama u Zakonu se željela povećati efikasnost i jednakost te brzina stoga su ukinuta oslobođenja od poreza na promet nekretnina za kupce nekretnine koji rješavaju problem prve nekretnine, kako bi se smanjio nepovoljan položaj kupaca koji svoje stambeno pitanje rješavaju kupnjom nekretnine na koju se plaća porez na dodanu vrijednost u odnosu na one koji su prema starom zakonu plaćali porez na promet nekretnina od 5%.

Kako bi se to ostvarilo s jedne strane su ukinuta porezna oslobođenja, ali je s druge strane smanjena stopa preza na promet nekretnina na 4%. Proračun grada dobiva ukidanjem poreznih oslobođenja ali gubi smanjenjem stope poreza na promet nekretnina. Ukupno promatrano proračun ostvaruje veće prihode jer su za mnoge nekretnine korištena oslobođenja zbog različitih razloga prema Zakonu. Nadalje uvedeno je i to da žalba ne odgađa izvršenje što osigurava efikasnost naplate poreza i uslijed procesa ispitivanja vrijednosti nekretnine ukoliko u ugovoru nije bila istaknuta tržišna vrijednost.

Na opisani način tj. uvođenjem toga da žalba ne odgađa provedbu rješenja povećava se efikasnost i brzina ostvarujući zadaće porezne uprave, a to je obračun i naplata poreza. To će smanjiti i mogućnosti evazije i korištenja mogućnosti zastare prava na naplatu i obračun poreza.

Uz opisane novine poreznom reformom se očekuje smanjenje stope PDV-a ali tek od 2018. To može imati negativne posljedice za turistički sektor stoga je potrebno osigurati poticaje i sredstva koja će potaknuti ulaganja i razvoj ponude u turizmu.

Porez na promet nekretnina tj. povećanje prihoda od istoga može doprinijeti kumulaciji novih sredstava koja će se izdvojiti za poticanje strateških sektora ali i regulacijom ostalih poreza te povećanjem efikasnosti poreznog sustava pospješit će se sustav regulacije obračuna i naplate poreza, strože regulirati crno tržište u turističkom sektoru, što će voditi povećanju i stabilnosti prihoda i likvidnosti proračuna kroz smanjenje odstupanja ostvarenih u odnosu na planirane prihode.

7. USPOREDBA OPOREZIVANJA NEKRETNINA POREZOM NA DODANU VRIJEDNOST PRIJE I NAKON IZMJENE ZAKONA

Kako bi se prikazao utjecaj promjena oporezivanja nekretnina na dionike tržišta nekretnina u nastavku je dan primjer kupnje nekretnine prije i nakon promjena u sustavu oporezivanja prezentiranih u ranijim poglavljima rada.

Fizička osoba je kupila nekretninu od strane agencije za nekretnine u vrijednosti od 1.000.000 kn te je sklopila kupoprodajni ugovor 31.08.2015. na isti iznos. Kupac plaća porez na promet nekretnina po stopi od 5% što je, ukoliko isplaćena vrijednost bude i procijenjena za osnovicu, iznosi 50.000 kn. Trošak kupnje nekretnine iznosi 1.050.000 kn. Ukoliko se ne radi o prvoj nekretnini građanin nije bio oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina. Da je nekretnina kupljena nakon donošenja novog Zakona tada bi obračunati porez bio 4% što bi iznosilo 40.000 kn, a ukupni trošak iznosio bi 1.040.000 kn.

Čitavi iznos poreza na promet nekretnina pripada proračunu gradova i općina od 01.01.2017. Prije promjena raspodjele poreza na promet nekretnina (da je kupnja provedena prije 2015.) ovaj bi se porez raspodijelio na način da bi 80% pripalo gradovima i općinama, a 20% državi. U skladu sa zadnjim promjenama vidljivo je da proračun države gubi 20% vrijednosti tj. 10.000 kn što je s druge strane povećanje prihoda proračuna gradova i općina.

Vidljivo je da nakon promjena zakona nema diskriminacije s obzirom na starost nekretnine kao i na oslobođenja od oporezivanja. Kako bi se ublažio utjecaj ukidanja oslobođenja snižena je stopa poreza na promet nekretnina za 1 postotni bod. Razlika koja se javlja uslijed oporezivanja je u vidu 10.000 kn što čini kupnju nekretnine jeftinijom.

U slučaju da je kupac nekretnine rješavao stambeno pitanje i da je zadovoljavao uvjete oslobođenja koji su vrijedili prema Zakonu prije zadnje promjene koje su na snagu stupile s početkom ove godine tada bi ukupni trošak kupnje nekretnine iznosio 1.000.000 kn. Tada je razlika u trošku za kupca prema starom Zakonu u odnosu na one koji nemaju pravo oslobođenja 50.000 kn.

Ukoliko se radi o kupnji nekretnine od strane obveznika koji je upisan u registar obveznika PDV-a tada je prije promjena Zakona bila bitna godina izgradnje nekretnine. Ukoliko je kupljena nekretnina sagrađena prije 01.01.1998. tada se na istu plaćao porez na promet

nekretnina po stopi od 5%, dok se prema promjenama Zakona plaća porez na dodanu vrijednost bez obzira na starost nekretnine, po stopi od 25%.

Ako poduzeće, primjerice, kupuje zgradu u vrijednosti od 10.000.000 kn koja je sagrađena prije 01.01.1998. tada na istu plaća porez na promet nekretnina od 5% što iznosi 500.000 kn. Da se radilo o zgradi nove gradnje tj. da je ona sagrađena iza 01.01.1998., te da je prodaje obveznik PDV-a, tada bi se platio porez na dodanu vrijednost po aktualnoj stopi što je prije zadnjih promjena Zakona iznosilo 25% te bi tada poduzeće imalo značajno veći trošak poreza i to u iznosi 2.500.000 kn što je pet puta više u odnosu na kupca zgrade sagrađene prije 01.01.1998., ali bi imalo pravo isti iznos odbiti kao pretporez. Prema novom Zakonu nekretnina se ne oporezuje prema godini izgradnje tj. prema starosti čime su izjednačeni svi kupci obveznici PDV-a pri kupnji nekretnina.

U sklopu obračuna i obveze plaćanja poreza na dodanu vrijednost zanimljivo je istaći ranije dopune Zakona o PDV-u koje su se odnosile na porezni tretman građevinskih usluga bez komunalija. Te su promjene uvedene dopunama 01.07.2013. prema kojima izvođač građevinskih usluga može prebaciti poreznu obvezu na naručitelja. Time se nastojalo ostvariti načelo neutralnosti. Prije promjene izvođači su po računima za obavljene usluge obračunavali porez na dodanu vrijednost te su imali obvezu za PDV bez obzira da li su u valuti naplatili to potraživanje. S obzirom na vrijednost usluga tog sektora te obveze su bile visoke što je u slučaju poteškoća naplate potraživanja ugrožavalo stabilnost poslovanja izvođača radova.

Uvođenjem mogućnosti prijenosa obveze ili tzv. opcije reverse charge-a, izvođači ispostavljaju račun s opisom usluga i vrijednost istih bez obračunatog PDV-a ali uz napomenu „Prijenos porezne obveze temeljem čl. 79. st. 7 Zakona o PDV-u“. Tada naručitelj radova ima obvezu samostalno obračunati obvezu PDV-a temeljem računa izvođača te evidentirati s druge strane pretporez. Nužno je da je naručitelj u sustavu PDV-a te da su zadovoljeni svi uvjeti za priznavanje pretporeza. Ukoliko naručitelj nije u sustavu PDV-a tada je obveznik iskazivanja tj. obračuna i plaćanja izvođač radova.

Svrha ovih promjena bila je da se neutralizira PDV iz odnosa naručitelja i izvođača radova pri sastavljanju prijave poreza na dodanu vrijednost. Naručitelj radova iskazuje isti iznos PDV-a kao pretporez i obvezu za PDV po računu izvođača radova. Izvođač radova koristi pretporez po svojim ulaznim računima za materijale i sirovine. Glavni izvođač također pri realizaciji

usluga može koristiti usluge proizvođača te pravo prijenosa porezne obveze s proizvođača na glavnog izvođača tj. naručitelja usluga. Ovime se nastojalo olakšati upravljanje tijekovima izvođačima radova ali i investicije učiniti atraktivnijima za investitore. Opisane promjene u realizaciji usluga građevinskog sektora koje utječu i na tržište nekretnina aktualne su i u skladu s najnovijim zakonom i u sklopu promjena koje vrijede od početka ove godine.

Zaključno se može istaći da je mini reforma oporezivanja nekretnina dovela do slijedećih promjena:

- Za stjecatelja nekretnine koji prije 1.1.2017. nije bio oslobođen plaćanja poreza po osnovi kupnje prve nekretnine, ukupna cijena nekretnine, po plaćanju poreza na promet nekretnina je 1% manja.
- Ukidanjem poreznih oslobođenja je ostvaren najveći negativni utjecaj na mlađu populaciju koja rješava stambeno pitanje i kupuje prvu nekretninu. Cilj te promjene bilo je oživljavanja tržišta nekretnina ali će taj potez za posljedicu imati odgađanje osamostaljenja i kupnje prve nekretnine. Na dugi rok to utječe na natalitet koji te produbljuje njegov započeti negativni trend.
- Za stjecatelja nekretnine koji je prije 1.1.2017. bio oslobođen plaćanja poreza po osnovi kupnje prve nekretnine, konačna cijena nekretnine nakon plaćanja poreza na promet nekretnina sada će biti 4% veća.
- Nadalje, u znatnoj mjeri će se pojednostaviti i “automatizirati” sustav prijave nastanka porezne obveze i njezine evidencije čime se stjecatelje nekretnina oslobađa obveze popunjavanja nepreglednih i nerazumljivih formulara što doprinosi jednostavnosti i štedi vrijeme.
- Nekretnine u vlasništvu RH koje se nalaze na područjima od posebne državne skrbi gube na značaju i konkurentnosti u odnosu na nekretnine koje se nalaze u drugim djelovima RH koji su razvijeniji i/ili nisu bili zahvaćeni ratnim djelovanjima tijekom Domovinskog rata. Ovaj učinak je bitan i potrebno je razmotriti druge oblike poništavanja tog negativnog efekta na te krajeve zbog potrebe potpore njihovom oživljavanju i oporavku.

Iako su ciljevi ove reforme bili:[49]

- oživljavanje tržišta nekretnina
- pojednostavljenja postupka oporezivanja
- smanjivanje poreznog tereta
- utvrđivanje porezne obveze bez potrebe prijave od strane građana
- ukupan prihod s osnove poreza na promet nekretnina bit će prihod jedinca lokalne samouprave

Zbog negativnih implikacija i općeg gospodarskog stanja te trendova negativni efekti za građane će biti najizraženiji. Stoga je na ekonomskoj politici da iznađe optimalne strategije nadoknade negativnih efekata kako bi se na makro razini osiguralo efektivnije ostvarenje ciljeva.

[49] http://www.agenti.hr/promjene-u-oporezivanju-prometa-nekretnina-od-1-1-2017/, [10.08.2017.]

8. ZAKLJUČAK

Porezni sustav dio je ekonomskog sustava zemlje. Regulira se i funkcionira na temelju propisa i zakona te omogućuje formiranje prihodne strane proračuna stoga predstavlja i skup mehanizama i alata za postizanje ciljeva fiskalne politike. Porezi koji čine porezni sustav neke zemlje se dijele na državne i lokalne. Jedan od zajedničkih poreza je porez na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina definiran je Zakonom o porezu na promet nekretnina, općim poreznim zakonom, Zakonom o financiranju jedinica regionalne i lokalne samouprave i dr. propisima. Od prikupljenog poreza na promet nekretnina, 80% otpadalo je proračunu gradova i općina, a 20% državnom proračunu. Taj omjer je bio na snazi od 2015., dok je raniji iznosio 60%:40%. Nova raspodjela od 01.01.2017. osigurala je dodatna sredstva proračunima gradova i općina koja mogu plasirati u razvoj, jer tim promjenama sav iznos prikupljenog poreza na promet nekretnina pripada proračunu gradova i općina. No efekti povećanja udjela još nisu vidljivi jer su na snazi svega godinu dana.

Također se ukida pri oporezivanju nekretnina podjela na stare nekretnine i novo sagrađene kako bi se izbjegla diskriminacija obračuna od nekadašnjih 5% prema 25% te je uvedena jedinstvena porezna stopa od 4% bez obzira na godinu izgradnje nekretnine.

Uz to jedna od najznačajnijih stvari promjena u Zakonu o porezu na promet nekretnina je i to da su ukinuta oslobođenja pri kupnji prve nekretnine.

Sve ove promjene trebale bi povećati jednakost i ravnopravnost obveznika te rasterećenje pojedinih kategorija kao i povećati efikasnost obračuna i kontrole te naplate sustava oporezivanja nekretnina.

Važno je istaći i promjene u segmentu oporezivanja vlasništva nad nekretninama što je dodatni teret obveznicima jer nakon plaćanja poreza pri kupnji nekretnine prema novim bi odredbama i Zakonu vlasnici nekretnina plaćali i porez na nekretnine. Porez na nekretnine je zamjena komunalnim naknadama, a čije je uvođenje odgođeno zbog prosvjeda građana, te peticije da se isti ne uvede. Kao i uvijek političari i stručnjaci bježe od jasnog tumačenja promjena koje taj porez donosi. Građani smatraju da je ta kategorija poreza suvišna jer će

poskupiti vlasništvo nad nekretninama i dodatno otežati kupnju nekretnine mladima koji rješavaju stambeno pitanje, te plaćaju porez na promet nekretnina pri kupnji te potom tijekom čitava vijeka i posjedovanja nekretnine koju su već platili što je značajan teret posebno ako se u obzir uzmu odredbe u slučaju neplaćanja tog poreza. Ipak, konkretne implikacije ovih novina ostaje tek vidjeti ali svakako uz odredbe o stečaju te ovrhama jasno je da će mnogi nižih primanja biti ugroženi kao i njihova nekretnina i stambeni status. Za sada je Vlada odustala od primjene istog Zakona do daljnjega.

Porezni sustav treba oblikovati u skladu s odlikama i situacijom u gospodarskom sustavu a ne prema trendovima razvijenih zemalja kako bi se isključivo pokušao napuniti proračun. U protivnom dolazi do gospodarskih šokova i udara na standard na duge staze.

SAŽETAK

Jedan od poreza lokalnih proračuna jest porez na promet nekretnina. Porez na promet nekretnina je bio zajednički porez državnog i lokalnih proračuna sve do prošle godine. Prikupljeni porez se raspodjeljivao na način da je lokalnom proračunu (gradu) išlo 80%, a državnom proračunu 20%, dok je prema novom Zakonu od 2017. porez na promet nekretnina u potpunosti prihod proračuna gradova i općina. Porez na promet nekretnina reguliran je Zakonom o porezu na promet nekretnina, a obračunava se i plaća kod trgovine nekretninama temeljem kupoprodajnih ugovora te iznosi 4% procijenjene vrijednosti transakcije. Procjenu provodi Porezna uprava. Novinama u Zakonu ukinuta su mnoga oslobođenja pa i ono pri kupnji prve stambene nekretnine te podjela nekretnina na stare i novo sagrađene kod obračuna poreza. Promjenama se nastojalo smanjiti neravnomjernost i diskriminaciju sustava oporezivanja nekretnina čije efekte ostaje tek vidjeti.

Ključne riječi: porez na promet nekretnina, zakoni, PDV

SUMMARY

One of the local budget taxes is the real estate sales tax. Real estate tax was a common tax of state and local budgets until last year. The collected tax was distributed in a way that the local budget (city) got 80% and the state budget 20%, while according to the new Act since 2017., real estate sales tax is fully income of city budget.

Real estate sales tax is regulated by the Real Estate Sales Tax Act, and real estate transaction based on sales contracts is also calculated, accounting for 4% of the estimated transaction value. The assessment is carried out by the tax administration. Last changes abolished many exemptions, including purchases of the first real estate property and the division of real estate into old and newly constructed land for tax purposes. The changes were aimed in order to reduce the inequality and discrimination of the real estate system whose effects are still to be seen.

Keywords: real estate sales tax, laws, VAT

LITERATURA

Članci, knjige i zakoni:

1. Amidžić Peročević, K., Barac, Z., Dojčić, I., Javor, Lj., Koprivčić, Z.,Vranar, K., Porez na dodanu vrijednost, RRiF, Zagreb, 1996.
2. Braovac, I., Nedorečenost poreznih oslobođenja u sustavu poreza na promet nekretnina u Hrvatskoj, Braovac savjetništvo, Zagreb, 2014.
3. Jelčić i dr., Financijsko pravo i financijska znanost, Narodne novine, Zagreb, 2008.
4. Opći porezni zakon, NN, 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16, 115/16, čl. 8., dostupno na: http://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon
5. Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, dostupno na http://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina
6. Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, NN 227/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 26/07, 73/08, 25/12, 147/14, 100/15, 115/16, dostupno na: http://narodne-novine.nn.hr/default.aspx
7. Zakon o porezu na dodanu vrijednost, NN 115/16., čl. 4., dostupno na: https://www.zakon.hr/z/186/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost

Internet izvori:

1. Institut za javne financije, http://www.ijf.hr/porezni_vodic/05-05/porezi.pdf
2. Porezna uprava: https://www.porezna-uprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf
3. Ministarstvo financija, iz članka dostupnog na: http://www.gradimo.hr/clanak/kratak-pregled-trzista-nekretnina-u-hrvatskoj/92050
4. http://www.gradimo.hr/clanak/kratak-pregled-trzista-nekretnina-u-hrvatskoj/92050
5. http://www.agenti.hr/promjene-u-oporezivanju-prometa-nekretnina-od-1-1-2017/

Popis slika, tablica i grafikona

Slika 1: Kretanje poreza na promet nekretnina u 000 kn u RH 2009.-2014. 23

Tablica 1: Naplaćeni porez na promet nekretnina na razini države i BDP 2004.-2014. 26

Grafikon 1: Kretanje naplaćenog poreza na promet nekretnina u kn na razini državnog proračuna 2004.-2014..... 24
Grafikon 2: Udio poreza na promet nekretnina u BDP-u..... 25
Grafikon 3: Kretanje poreza na promet nekretnina po većim gradovima 2004.-2008..... 27