

Oporezivanje nekretnina u RH od 1.1.2017.

Perić, Anamarija

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://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:947697>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-11-04**

Repository / Repozitorij:

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



SVEUČILIŠTE U SPLITU
EKONOMSKI FAKULTET

ZAVRŠNI RAD

OPOREZIVANJE NEKRETNINA U RH OD
1.1.2017.

Mentor:

mr.sc. Renko Letnić

Studentica:

Anamarija Perić 5150884

Split, rujan, 2017.

SADRŽAJ:

1. UVOD.....	3
1.1. Predmet istraživanja.....	3
1.2. Cilj istraživanja.....	3
1.3. Metode istraživanja.....	3
1.4. Struktura rada.....	3
2. POJAM NEKRETNINA I RAZVOJ POREZA.....	5
2.1. Porezni sustav.....	5
2.2. Pojam nekretnine.....	7
2.3. Porez na promet nekretnina kroz povijest.....	9
2.4. Prijelazno razdoblje.....	10
3. ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA.....	12
3.1. Porezni obveznik poreza na promet nekretnina.....	12
3.2. Porezna osnovica.....	12
3.3. Porezna oslobođenja.....	13
3.4. Nastanak porezne obveze.....	14
3.5. Prijava prometa nekretnina.....	15
4. IZMJENE U ZAKONU.....	19
4.1. Ciljevi izmjena.....	19
4.2. Prijava prometa nekretnina.....	21
4.3. Oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina.....	22
4.3.1. Oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo.....	24
4.3.2. Oslobođenja pri nasljeđivanju i darovanju.....	25
4.3.3. Oslobođenje radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja.....	25
4.4. Izdavanje rješenja poreznim obveznicima.....	26
4.5. Pravo žalbe.....	27
4.6. Lokalni i županijski porezi.....	27
4.6.1. Porez na nasljedstva i darove.....	28
4.6.2. Porez na cestovna motorna vozila.....	28
4.7. Gradski i općinski porezi.....	29
4.7.1. Opcijski porezi.....	29
4.7.2. Porez na nekretnine.....	30
ZAKLJUČAK.....	32
SAŽETAK.....	33

SUMMARY	34
LITERATURA:.....	35

1.UVOD

1.1. Predmet istraživanja

U ovom radu osvrnut ćemo se na porez na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj u 2017.godini. Vlada RH i Ministarstvo financija odlučili su provesti širu poreznu reformu hrvatskog financijskog i poreznog sustava što je prema njihovom viđenju obuhvatilo oporezivanje prometa nekretnina koje je izmjenjeno i ugrađeno u novi Zakon o porezu na promet nekretnina. Novim zakonskim rješenjima se u pravilu nastoji postići što veća efikasnost i jednostavnost ubiranja poreza. Također se čestim izmjenama poreznih propisa dolazi do porezne nastabilnosti i nesigurnosti, kako postojećih poreznih obveznika tako i potencijalnih novih investitora.

1.2. Cilj istraživanja

Cilj ovog rada je definirati porez na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj s naglaskom na izmjene koje su stupile na snagu 1.siječnja 2017.godine. U obzir će se uzeti i prijašnje značajke navedenog poreza te usporediti s novim zakonom.

1.3. Metode istraživanja

Za analizu stručne dokumentacije korištena je sekundarna analiza dostupnih podataka, koji su utemeljeni na Zakonu o porezu na promet nekretnina. Također će se koristiti metode deskripcije odnosno postupak jednostavnog opisa ili očitavanja činjenica, te empirijsko potvrđivanje njihovih veza i odnosa.

1.4. Struktura rada

Struktura rada se sastoji od 4 dijela. U prvom dijelu će se obraditi problem rada, ciljevi te metode prikupljana podataka. U drugom dijelu definira se pojam nekretnina i sam razvoj poreza. Nakon toga s obrađuje Zakon poreza na promet nekretnina, opisane su sve odrednice istog, odnosno novosti koje su uvedene s početkom 2017. godine.

Četvrti dio se odnosi na same izmjene koje su nastale, kao i primjere u praksi i porezne olakšice. Na kraju rada se nalazi zaključak, sažetak i popis korištene literature.

2. POJAM NEKRETNINA I RAZVOJ POREZA

2.1. Porezni sustav

Oporezivanje se u pojedinoj državi obavlja primjenom većeg ili manjeg broja poreznih oblika. Uobičajeno je da se skup poreznih oblika koji se rabe u nekoj zemlji, kojima se u njoj obavlja oporezivanje, naziva poreznim sustavom.¹ Može se reći da ne postoje dvije države u kojima bi se primjenjivali isti porezni sustavi i iste mjere porezne politike. Razlog tome je jednostavan: on je u činjenici da ne postoje ni dvije države koje bi se mogle po nizu usporedivih okolnosti nazvati istima.

Broj stanovnika kao i gustoća naseljenosti, mogu imati nemalog utjecaja na sustav oporezivanja. Za istu razinu raznih usluga potrebno je u gusto naseljenim državama izdvojiti relativno manje sredstava po stanovniku nego u državama u kojima je gustoća naseljenosti mala. Povećanje broja starijih osoba u ukupnom stanovništvu ne znači samo veliko opterećenje mirovinskih fondova, nego nameće potrebu rješavanja i brojnih drugih problema povezanih sa sve većim udjelom starijih osoba u populacijskoj strukturi neke zemlje.

Na porezni sustav i mjere porezne politike utječe i veličina javnog sektora. Time je dotaknut jedan od dominantnih aspekata odgovora na pitanje koliko i kada država treba djelovati. Postoji općeprihvaćena polazna činjenica da sve dok tržište funkcionira na zadovoljavajući način, država ne treba remetiti takve odnose odnosno stanje. Hoće li biti tako ili ne ovisi o odnosu političkih snaga u zemlji. Veći ili manji obuhvat nadležnosti države uzrokuje i veće ili manje rashode, odnosno potrebu za većim poreznim prihodima koji u ukupnim javnim prihodima imaju dominantnu ulogu.

Razvoj javnih prihoda organski je vezan uz razvoj države i s time povezanim oblikom društveno – političkog uređenja, kao i oblikom i stupnjem privrednog razvoja.² Svakoj je državi imatentno podmirivanje javnih potreba. Njihov broj, vrsta i obujam razlikovali su se isto tako kao što su se razlikovali i izvori prihoda iz kojih su se namicala sredstva za njihovo podmirenje.

¹Jelčić B.: Javne financije, RriF-plus d.o.o., Zagreb, 2001., str. 147

² Ibidem

Za poreze je značajno da ih država ne ubire na osnovi razmjene određenih isporuka s poreznim obveznicima, već na osnovi široko rasprostranjene namjene i upotrebe poreznih prihoda za opće dobro.³ Porezi su ti koji dominiraju i imaju prevagu u svakom suvremenom sustavu javnih prihoda. Veliki novčani iznosi koji bivaju ubrani primjenom poreza doveli su do toga da se suvremena država danas naziva i „poreznom državom“, kao odraz snage, moći i uloge poreza u sustavu javnih prihoda i u svakodnevnom funkcioniranju države koja iziskuje znatna sredstva kako bi svi rashodi iz njezine nadležnosti mogli biti financijski praćeni.

Zajedničke karakteristike javnih prihoda jesu:⁴

- Ubiru se u novcu
- Ubiru se periodično
- Ubiru se u pravilu, iz prihoda i dohotka, a samo iznimno iz imovine
- Služe za podmirenje javnih potreba

Najvažniji instrumenti prikupljanja javnih prihoda su već gotovo 2 stoljeća porezi. Iznosi ubrani porezima u velikom broju zemalja danas sudjeluju u BDP-u i s više od 40%, dok je početkom 20.stoljeća to sudjelovanje rijetko prelazilo 10%.⁵

³ Mijatović N: Oporezivanje prometa, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet, Zagreb, 2005., str. 6

⁴ Jelčić B.: Javne financije, RriF-plus d.o.o., Zagreb, 2001., str. 137

⁵ Financije, pravo i porezi: TEB, Zagreb, 1/17., str. 133



Izvor: vlastita izrada prema podacima godišnjeg izvješća iz Državnog proračuna za 2016.godinu, MFIN RH

2.2. Pojam nekretnine

Kako bi se jamčio ujednačen porezni tretman pružanja usluga povezanih s nekretninama od strane drugih članica Europske unije, odredbama provedbene uredbe br. 1042/2013 kojim se propisuje novi čl.13. Provedbene uredbe br 282/2011 definira se pojam nekretnine.⁶

Stoga se za primjenu Direktive 2006/112/EZ nekretninom se smatra sljedeće:

- Bilo koji određeni dio zemlje, na njezinoj površini ili ispod nje, na kojem se mogu uspostaviti vlasništvo ili posjed
- Bilo koja zgrada ili građevina pričvršćeni za tlo iznad ili ispod razine mora koja se ne može lako rastaviti na dijelove ili pomicati
- Bilo koji predmet koji je izgrađen i sastavni je dio zgrade ili građevine bez kojeg su zgrada ili građevina nepotpuni, poput vrata, prozora, krovova, stepenica i dizala

⁶ Provedbena uredba Vijeća (EU) br.1042/2013

- Bilo koji predmet, oprema ili stroj trajno ugrađen u zgradu ili građevinu koji se ne može ukloniti bez uništenja ili preinake zgrade ili građevine.

Usluge u vezi s nekretninama obuhvaćaju sljedeće usluge: ⁷

- Usluge koje se obavljaju pomoću nekretnina (npr. Iznajmljivanje kuća, stanova, soba, smještaj u hotelima, kampovima za odmor i objektima slične namjene, zemljišta – npr. Parkirnih mjesta, vozova za brodove, iznajmljivanje teniskih terena, kuglana, održavanje grijanja i dizala.)
- Usluge koje se obavljaju na nekretnini obuhvaćaju usluge koje služe neposredno uređivanju nekretnine (npr. Geodetski radovi), usluge koje služe za pripremu građevinskih radova, obavljanje građevinskih radova, obavljanje usluga građevinskog nadzora.
- Usluge koje se obavljaju u vezi s kupovinom i prodajom nekretnina (npr. Usluge odvjetnika, bilježnika i posrednika pri kupoprodaji nekretnine.)

Uslugama u neposrednoj vezi s nekretninama ne smatraju se npr. Usluge objavljivanja oglasa u svezi s kupoprodajom ili najmom nekretnine, financiranje nekretnina, pravno i porezno savjetovanje glede nekretnina, ustupanje osoblja za poslove gradnje, usluge koje obavljaju organizatori sajmova i izložbi.

Sukladno navedenim odredbama, bez obzira na porezni status primatelja usluge, sve usluge u vezi s nekretninama oporezuju se isključivo u državi u kojoj se nekretnina nalazi.

Mjestom obavljanja usluga u svezi s nekretninama, uključujući usluge stručnjaka i posrednika za prodaju nekretnina, smještaj u hotelima ili objektima slične namjene uključujući kampove za odmor ili mjesta uređena za kamping, davanje prava na uporabu nekretnina i usluge pripreme i koordinacije građevinskih radova, kao što su usluge arhitekata i građevinskog nadzora smatra se mjesto gdje se nekretnina nalazi.

Usluge koje nemaju dovoljno izravne veze s nekretninama smatraju se:⁸

⁷ Financije, pravo i porezi: TEB, Zagreb, 1/17., str. 133

- Izrade planova za zgrade ili dijelove zgrade ako nije predviđena za gradnju na određenoj zemljišnoj parceli
- Skladištenje robe u nekretnini ako korisniku nekretnine nije namijenjena isključiva upotreba nijednog određenog dijela nekretnine
- Pružanje usluga oglašavanja, čak i ako to uključuje korištenje nekretnine
- Posredovanje u pružanju usluga hotelskog smještaja ili smještaja u sektorima slične funkcije poput ljetnih kampova
- Stavljanje štanda na raspolaganje tijekom održavanja sajma ili izložbe zajedno s drugim sličnim uslugama kako bi se izlagaču omogućilo pokazivanje predmeta
- Upravljanje portfeljem ulaganja u nekretnine

2.3. Porez na promet nekretnina kroz povijest

Zakon o porezu na promet nekretnina počeo se primjenjivati 1997.godine. Uz nekoliko izmjena, donijeti Zakon se nastavio primjenjivati punih 20 godina. S obzirom na donošenje novog Zakona o porezu na promet nekretnina, odredbe starog Zakona se primjenjuju do 31.12.2016., odnosno na sve isprave o prometu nekretnina sklopljene do 31.12.2016., bez obzira kada se utvrđuje porez na promet nekretnina.

Prema odredbama Zakona kod svakog stjecanja nekretnine, stjecatelj je plaćao porez na promet nekretnina po stopi od 5% na tržišnu vrijednost nekretnine. Stjecatelji, kao porezni obveznici, imali su obvezu da u roku od 30 dana prijave nastalu poreznu obvezu poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

Nadležnom ispostavom Porezne uprave smatra se ispostava prema mjestu gdje se nekretnina nalazi. Prijava nastanka porezne obveze izvršavala se podnošenjem propisanog obrasca u kojem su se iskazivali svi bitni podaci za utvrđivanje porezne obveze, ali i podaci o podnošenju zahtjeva te ostvarivanju prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

Zakonom su bila propisana brojna oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina grupirana u tri skupine: opća oslobođenja, oslobođenja od plaćanja poreza kod unosa

⁸Financije, pravo i porezi: TEB, Zagreb, 1/17., str.134

nekretnina u trgovačko društvo i oslobođenja kod nasljeđivanja, darovanja i drugog stjecanja bez naknade.

Kod naplatnih pravnih poslova (kod kupoprodajnih ugovora) građani su mogli podnositi zahtjev za oslobođenjem od plaćanja poreza na promet nekretnina ako su kupnjom nekretnine rješavali vlastito stambeno pitanje. Navedeno oslobođenje uvelo se u sustav 2003.godine te se dokazivanje oslobođenja trebalo dokazati da će kupljena nekretnina služiti za rješavanje stambenog pitanja.

Međutim od 1.1.2015.godine određeni prometi nekretnina podliježu oporezivanju PDV-om te se u cijelosti izuzimaju od oporezivanja porezom na promet nekretnina. Kao posljedica primjene takve odredbe proilazilo je da građani koji kupuju nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, a koja podliježe obračunu PDV-a ne mogu ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza. Praktična primjena dovela je do toga da se oslobođenje od plaćanja poreza može ostvariti ovisno o vrsti nekretnine koja se stječe, a što je navedenu zakonsku odredbu dovelo pred moguću ocjenu ustavnosti.

Na temelju izvršene prijave porezne obveze, nadležna ispostava Porezne uprave donosila je rješenje o obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina po stopi od 5% ili rješenje kojim se poreznog obveznika na temelju zakonskih odredaba oslobađalo od plaćanja poreza na promet nekretnina.

2.4. Prijelazno razdoblje

Na sve sklopljene ugovore i druge isprave o stjecanju nekretnina, odnosno na sve odluke koje su postale pravomoćne do 31. prosinca 2016. primjenjuju se odredbe starog Zakona, neovisno o statusu porezne prijave.

Isto znači da će porezni obveznik na takav ugovor, odluku ili bilo koju drugu ispravu nastalu do 31.prosinca 2016. platiti porez po stopi od 5%, odnosno ostvariti oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina prema odredbama starog Zakona, kao i svi postupci koji su započeti po starom Zakonu, a nisu pravomoćno okončani, završit će se po starom Zakonu.

Međutim, obveznici poreza na promet nekretnina koji su do dana stupanja na snagu novog Zakona sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, zahtjev za oslobođenjem od plaćanja poreza na promet nekretnina obvezni su prijaviti

ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu novog Zakona.⁹

Dakle, zahtjev za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupnju prve nekretnine neće se moći dostaviti Poreznoj upravi u ožujku, svibnju ili kolovozu neovisno što je na ugovoru navedeno da je isti sklopljen prije stupanja na snagu novog Zakona, već je isti potrebno u zakonskom roku od 30 dana.

Također je bitno znati da nije dovoljno sklopiti predugovor o kupoprodaji nekretnine i temeljem istog zatražiti oslobođenje, obzirom da predugovor nije oporeziv porezom na promet nekretnina, već je potrebno sklopiti tzv. Glavni kupoprodajni ugovor.

Porezna uprava će po starom Zakonu i dalje provoditi postupak naknadne naplate za ostvarena oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupnju prve nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje, ukoliko se utvrdi da porezni obveznik ne ispunjava uvjete i to naredne tri godine.

S obzirom da se novim Zakonom mijenja stopa, oslobođenja od plaćanja poreza te postupak prijave nastanka porezne obveze, prijelazne i završne odredbe novog Zakona određuju pravila u prijelaznom razdoblju:¹⁰

- Za građane koji su ostvarili pravo na oslobođenje od plaćanja poreza radi rješavanja stambenog pitanja na temelju odredbi Zakona propisuje se obveza zadržavanja uvjeta iz navedenog zakona tri godine od stjecanja
- Za sve isprave do 31.12.2016. (sklopljene ili pravomoćne) – primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina za građane koji su kupili nekretnine do 31.12.2016., a koji žele ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kao građani koji kupnjom prve nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje, zahtjev za oslobođenjem od plaćanja poreza uz obveznu prijavu moraju podnijeti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora i
- Promjene u poreznom tretmanu ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, doživotnom uzdržavanju i ravnoguču suvlasničke zajednice primjenjuju se isprave o raspolaganju nekretninama od 1.1.2017.

⁹ Poslovni info: TEB, Zagreb, 1/17., str. 62

¹⁰ Poslovni info: TEB, Zagreb, 1/17., str. 62

3. ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

3.1. Porezni obveznik poreza na promet nekretnina

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine. Pri zamjeni nekretnina porezni obveznik je svaki sudionik u zamjeni, i to za vrijednost nekretnine koju stječe. Ako se stječe idealni dio nekretnine, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno.¹¹

Obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik ili zapisovnik. Ako se nasljednik tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugom sunasljedniku, ne plaća se porez po ovom Zakonu na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva.

Pri darovanju ili drugom stjecanju nekretnine bez naknade, porezni obveznik je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.

Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, obveznik poreza na promet nekretnina je davatelj uzdržavanja. Pri 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 ovjerio sudac nadležnog suda ili potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, ili je sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, do smrti uzdržavanog.

3.2. Porezna osnovica

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.¹² Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili mogu postići na tržištu.

U slučaju da se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje ili u stečajnom postupku te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom

¹¹ NN, (2017): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d. Zagreb, br. 115/16, članak 6

¹² Ibidem

vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.

3.3. Porezna oslobođenja

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:¹³

- Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač RH, Crveni križ i neprofitne pravne osobe koje su registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu
- Diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina
- Osobe koje stječu nekretninu u postupku vraćanja oduzete imovine i komsacije nekretnina
- Prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu
- 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
- Osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva
- Bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.

¹³ NN, (2017): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d. Zagreb, br. 115/16, članak 13

- Osobe koje su razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

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

- Bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem
- Pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom
- Bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose

3.4. Nastanak porezne obveze

Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina.¹⁴ Ako se nekretnina stječe na temelju odluke suda ili drugog tijela, onda obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke, također i u slučaju utvrđivanja prava vlasništva na nakretnini dosjelošću.

Stranoj fizičkoj ili pravnoj osobi kojoj je za stjecanje nekretnina na području Republike Hrvatske potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja te suglasnosti. Ako se vlasništvo stječe na temelju zakona, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti odluke suda o odobrenju upisa.

Kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, u trenutku sklapanja tog ugovora nastaje porezna obveza, a kod ugovora o doživotnom uzdržavanju obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.

¹⁴NN, (2017): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d. Zagreb, br. 115/16, članak 16

3.5. Prijava prometa nekretnina

Javni bilježnik po ovjeri potpisa na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine ili po sastavljanju javnobilježničkog akta, a najkasnije u roku od 30 dana, obvezan je jedan primjerak isprave, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnina (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.), uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka, dostaviti ispostavi Porezne uprave na poručju na kojem se nekretnina nalazi, elektroničkim putem.¹⁵

Sudovi i druga javnopravna tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka kojima se stječe ili mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim evidencijama u roku od 15 dana nakon isteka mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju.

Dostavom isprava i odluka smatra se da je izvršena prijava poreza na promet nekretnina. Iznimno, porezni obveznik je obvezan prijaviti promet nekretnina ispostavi Porezne uprave dostavom prijave i isprave o stjecanju nekretnine u roku od 30 dana od njenog nastanka, ako ispravu nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo.

Ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo, isporučitelj koji na isporuku nekretnine obračunava porez na dodanu vrijednost, kao i kod prijenosa porezne obveze, obvezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine dostavom prijave prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja.

Ako iz isprave o stjecanju nisu razvidne činjenice bitne za utvrđivanje porezne obveze, niti je te činjenice moguće utvrditi iz službenih evidencija poreznog tijela onda je porezni obveznik dužan na poziv službene osobe dostaviti podatke potrebne za utvrđivanje porezne obveze. Porezni obveznik mora u roku od 15 dana od dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina platiti utvrđeni iznos poreza.¹⁶ Osoba koja plati porez, kamate ili troškove prisilne naplate, a nije bila obvezna platiti ima pravo na povrat plaćenih, odnosno više plaćenih sredstava.

¹⁵ NN, (2017): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d. Zagreb, br. 115/16, članak 18

¹⁶ Ibidem

STJEGATELJ NEKRETNINE
 OIB _____
 DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA _____
 OSOBNO IME / NAZIV _____
 ADRESA _____

Datum primka _____

Potpis i pečat _____

Broj telefona _____

e-mail adresa _____

PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA

I. Porezni obveznik

1.1. poreza na promet nekretnina 1.2. poreza na dodanu vrijednost 1.2.1. optiranje

II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine

2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa _____

2.1.1. Datum isporuke nekretnine¹ _____

2.2. Vrsta prometa nekretnina:

2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:

- kupoprodaja
- darovanje
- zamjena
- razvignuće suvl zajednice ili doba
- dosmrtno uzdržavanje

doživotno uzdržavanje

datum smrti primatelja uzdržavanja _____

ortaštvo

doba bračne stoevine

ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...)²

2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:

- nasljeđivanje
 - sudska odluka
 - sudska odluka - dosjeloš
 - sudska odluka - odobrenje upisa
- 2.2.3. posebni načini stjecanja:
- stečajni postupak
 - ovrtni postupak
 - izvlaštenje
 - suglasnost ministra pravosuđa

2.2.4. ostali načini stjecanja _____

III. Podaci o zakonskom zastupniku

OIB _____

osobno ime/naziv _____

IV. Podaci o opunomoćeniku

OIB _____

osobno ime/naziv _____ 1 2

V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima

OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
			Način stjecanja ⁴	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina

da ne

1

VI. Podaci o nekretnini koja se stječe

6.1. vrijednost nekretnine iz isprave _____ kn 6.5. ukupna površina nekretnine _____ m²

6.2. iznos preuzetog duga _____ kn 6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu _____ m²

6.3. opis duga _____ 6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela _____ / _____

6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićenje najpropramac) da ne 6.6. nekretnina na području posebne državne sikti da ne

6.7. katastarska općina _____ 6.9. z.k. ul. _____ 6.11. br. podul. _____

6.8. k.č.br. _____ 6.10. KPU 6.12. etaža _____

6.13. Adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj) _____

Namjena zemljišta:

6.14. poljoprivredno zemljište 6.15. građevinsko zemljište

6.14.1. vrsta uporabe⁵ 6.15.1. namjena građevinskog zemljišta⁶

6.15.2. građevinska dozvola⁷ da ne

6.16. šuma ili šumsko zemljište 6.17. prirodno neplodno zemljište⁸

Tip izgrađene nekretnine:

6.18. stan / apartman 6.19. stambeni objekt (kuća)

6.20. za povremeni boravak⁹ 6.21. parkiralište

6.22. parkirno-garažno mjesto (PGM) 6.23. garaža

6.24. poslovni prostor 6.25. gospodarske zgrade¹⁰

6.26. ruševine

6.27. posebne nekretnine¹¹ _____

6.28. nekretnine različitih namjena (npr. kuća, dvorište i pojo. z.)¹² _____

6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta naziv groblja _____

6.30. ostalo _____

Obilježja zemljišta

6.31. Nagib terena ravno kosina klizište nepravilno

6.32. Infrastrukura struja voda plin kanalizacija bez infrastrukture

2

Obljezja izgrađene nekretnine

6.33. Dopršenost		6.34. Stanje (opremljenost)		6.35. Infrastruktura		6.36. Način grijanja		
<input type="checkbox"/> roh bau <input type="checkbox"/> dovršen		<input type="checkbox"/> dodatnim sadržajem <input type="checkbox"/> dobro za adaptaciju		<input type="checkbox"/> struja <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> plin <input type="checkbox"/> kanalizacija <input type="checkbox"/> bez infrastrukture		<input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> etažno <input type="checkbox"/> daljinski izvor (toplana) <input type="checkbox"/> bez izvora topline		
6.37. Kamosz		6.38. Dizalo		6.39. Druga obljezja				6.40. Energ. raz.
kat. /	katova	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne		broj soba	balkon/terasa/lođa	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> tavan <input type="checkbox"/> suteren	
6.41. Godina izgradnje		6.42. Godina adaptacije		6.43. Datum prvog nastanjenja/korištenja ¹³⁾				
6.44 Prva isporuka		6.45 Rekonstruirana gradivina						

VII. Podaci o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine

Izvor sredstava	Iznos	Izvor sredstava	Iznos
1. nesamostalni rad (plaća, mirovina)		7. darovi	
2. od samostalne djelatnosti		8. krediti	
3. imovina i imovinska prava		9. obdobja nekretnina	
4. kapital - udjeti u dobiti		10. rad u inozemstvu	
5. osiguranja		11. ostalo	
6. nasljedstva		ukupno (1-11):	

VIII. Svrha stjecanja nekretnine

- za privatne potrebe
 za poslovne potrebe
 za privatne i poslovne potrebe
 za daljnju prodaju

IX. Podaci o posredniku u prometu nekretnina (agencije za posredovanje u prometu nekretnina)

X. Napomene obveznika podnošenja prijave

XI. Popis priloženih isprava

Temeljem članka 21. stavka 2. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 115/16) i članka 11. stavka 1. Pravilnika o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina (Narodne novine, br. 1/17), _____

_____ podnosi

(naziv jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave)

ZAHTJEV
za ustupanje podataka iz
Evidencije prometa nekretnina za
kalendarsku godinu _____

Molimo da nam se ustupe slijedeći podaci iz Evidencije prometa nekretnina u svrhu _____

(u koju svrhu će se koristiti traženi podaci)

	Podaci o:	Traži se:
1.	stjecatelju nekretnine (OIB, ime i prezime/naziv, adresa iz OIB sustava)	<input type="checkbox"/>
2.	otuđitelju / isporučitelju nekretnine (OIB, ime i prezime/naziv, adresa iz OIB sustava)	<input type="checkbox"/>
3.	o prometu nekretnine (datum sklapanja ugovora, pravomoćnosti sudske odluke ili pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa temeljem kojeg se stječe nekretnina)	<input type="checkbox"/>
4.	o nekretnini (tip nekretnine i njena lokacija, površina, godina izgradnje)	<input type="checkbox"/>

S dostavljenim podacima postupat ćemo sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka i čuvanju porezne tajne.

_____ (ime i prezime člnika tijela, pečat i potpis)

4. IZMJENE U ZAKONU

4.1. Ciljevi izmjena

U sklopu cjelovite porezne reforme pristupilo se izradi novog Zakona o porezu na promet nekretnina s ciljem pojednostavljenja u postupanju i pojeftinjenja porezne administracije jer je uočeno da su administrativna opterećenja koja proizlaze iz Zakona o porezu na promet nekretnina značajna u odnosu na prihod koji se ostvari ubiranjem ovog poreza. Nadalje, postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina potrebno je učiniti bržim i učinkovitijim imajući na umu da je jedna od temeljnih zadaća Porezne uprave pravovremeno utvrđivanje i naplata porezne obveze.¹⁷

Novi Zakon o porezu na promet nekretnina stupa na snagu 1.1.2017 te u bitnome ne mijenja svoju suštinu – i dalje se oporezuje svako stjecanje vlasništva nekretnine u RH bez obzira stječe li se vlasništvo nekretnine uz naplatu ili bez naplate i bez obzira na to kako su stranke nazvale ugovor ili drugi pravni posao.

Cilj novog Zakona je, u skladu s ciljevima porezne reforme, pojednostaviti proceduru prijave prometa nekretnina, a donošenje rješenja svesti na slučajeve kada se utvrđuje porez. Time će se stjecatelje nekretnina rasteretiti dosadašnjih obveza, a administracija Porezne uprave će se preusmjeriti na poslove značajnijeg financijskog učinka. Novim Zakonom uređena su i pojedina oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina s ciljem njihova pojednostavljenja, odnosno radi pravednijeg oporezivanja.

Ukidanjem oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupnju nekretnine radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja, kao kompenzacijska mjera ali svim poreznim obveznicima, smanjena je stopa poreza na promet nekretnina sa 5% na 4%. Kod utvrđivanja nove visine stope poreza na promet nekretnina bilo je potrebno voditi računa o razini prihoda jedinicama lokalne samouprave, koja se nije smjela smanjiti.¹⁸

Stoga promjenom porezne stope nije došlo do smanjenja razine prihoda budući, kao što je već rečeno, isto se nadomješta prihodom od poreznih obveznika koji su do sada bili oslobođeni plaćanja poreza radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja.

¹⁷ Poslovni info, TEB, Zagreb, 1/17., str. 58

¹⁸ Ibidem

Predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina je i nadalje svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj bez obzira stječe li se vlasništvo nekretnine uz naplatu ili bez naplate i bez obzira na to kako su stranke nazvale ugovor ili drugi pravni posao. Oporezivanju porezom na promet nekretnina i nadalje ne podliježu nekretnine na koje se sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost plaća PDV.

Novi Zakon ne donosi promjenu niti glede osobe koja se smatra poreznim obveznikom. Porezni obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj odnosno osoba koja na temelju prometa nekretnine stječe nekretninu – kupac, nasljednik, daroprimatelj, davatelj doživotnog ili dosmrtnog uzdržavanja te svaki drugi stjecatelj nekretnine.

Poreznom osnovicom za obračun poreza na promet nekretnina i nadalje se smatra tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja koja se u pravilu utvrđuje iz isprave o stjecanju. Stoga ako iz svih objektivnih okolnosti proizlazi da je cijena u ispravi o stjecanju realno iskazana, cijena se prihvaća kao porezna osnovica.

Ako cijena u ispravi o stjecanju nije realno iskazana, Porezna uprava je ovlaštena poreznu osnovicu utvrditi procjenom. Prilikom utvrđivanja porezne osnovice procjenom, u pravilu se koriste dvije metode:

- Poredbena metoda – usporedbom cijene slične nekretnine koja se nalazi u prometu u približno slično vrijeme
- Vještačenje stručne osobe

Tijekom 2016.godine Porezna uprava se radi izmjena isprava o raspolaganju nekretninama povezala s informatičkim sustavom Hrvatske javnobilježničke komore. Na temelju uspostavljenog sustava za razmjenu isprava, tijekom 2016.godine isprave se razmjenjuju uspostavljenim sustavom.

U svrhu rasterećenja poreznih obveznika nepotrebnih administrativnih opterećenja novim Zakonom propisuje se da se promet nekretnina smatra prijavljenim dostavom isprava od javnih bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama, a koji i danas te isprave dostavljaju Poreznoj upravi.

Iz navedenog proizlazi da porezni obveznici više nisu u obvezi prijavljivati nastanak porezne obveze već postupak utvrđivanja poreza pokreće Porezna uprava po službenoj dužnosti na

temelju dostavljenih isprava o raspolaganju nekretninama. Iznimno od navedenog, ako isprava o raspolaganju nekretninama nije izdana na navedeni način, stjecatelj nekretnine je i dalje u obvezi prijaviti promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

Ukoliko iz dostavljene isprave o raspolaganju nekretninama nije moguće utvrditi podatke potrebne za ispravno utvrđivanje porezne obveze, Porezna uprava ovlaštena je pozvati poreznog obveznika da iste dostavi. Kao posljedica ovakve prijave nastanka porezne obveze poreza na promet nekretnina proizlazi potpuno rasterećenje građana od obveze prijave nastanka porezne obveze, provedbom postupaka po službenoj dužnosti.

4.2. Prijava prometa nekretnina

U svrhu rasterećenja poreznih obveznika nepotrebnih administrativnih opterećenja, temeljem novog Zakona promet nekretnina će se smatrati prijavljenim dostavom isprava od javnih bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama, a koji te isprave dostavljaju Poreznoj upravi. Te isprave Porezna uprava i danas prima od navedenih osoba u svrhu nadzora prijave nastalih prometa nekretnina.

Javni bilježnici isprave dostavljaju elektroničkim putem, dok sudovi i ostala javnopravna tijela isprave dostavljaju po pravilima o osobnoj dostavi. U tom dijelu ništa se ne mijenja, osim što se nadzorna funkcija mijenja u funkciju prijave prometa nekretnina. Međutim, ako ispravu o prometu nekretnina ne ovjeri ili ne sastavi javni bilježnik niti ju izda sud ili javnopravno tijelo u sklopu svoje nadležnosti, za poreznog obveznika se ne mijenja ništa te je u obvezi i dalje nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostaviti prijavu prometa nekretnina i ispravu.¹⁹

O stjecanju nekretnine kao porezni obveznik u tom slučaju i dalje Prijavu prometa nekretnina i ispravu o stjecanju dostavlja Poreznoj upravi prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, na isti način kao i do sada. Ista obveza postoji i za isporučitelje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost, kao i kod prijenosa porezne obveze. Ova obveza poreznog obveznika i isporučitelja nekretnine se smatra izuzetkom, obzirom da postoji obveza prema posebnim propisima da svaka isprava kojom se raspolaže nekretninama, mora biti ovjerena sukladno posebnim propisima.

¹⁹ Poslovni info, TEB, Zagreb, 1/17., str. 58

Stoga se pretpostavlja da će porezni obveznici iznimno sastaviti ispravu koja neće proći ovjeru javnog bilježnika i koju će sami morati prijaviti Poreznoj upravi, pa se porezni obveznici i isporučitelji nekretnina u glavnini rasterećuju ovog nepotrebnog administrativnog opterećenja popunjavanja obrasca Prijave prometa nekretnina i dostavljanja Poreznoj upravi.

4.3. Oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina

Oslobođenja se u novom Zakonu i dalje dijele na opća oslobođenja, oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačka društva, te na oslobođenja od plaćanja poreza pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade.²⁰

Međutim, novi Zakon više ne poznaje oslobođenje za kupnju prve nekretnine kojom se rješava stambeno pitanje, kao niti oslobođenje za kupnju zemljišta na kojem će se izgraditi kuća radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja.

Oslobođenja koja su u starom Zakonu smatrana općima u većoj mjeri su prenesena (sadržajno nepromijenjena) i u novi Zakon. Međutim, nastale su određene promjene radi veće pravne sigurnosti poreznih obveznika, jednakosti u postupanju, ali i radi pojednostavljenja određenih postupaka.

Poreznim obveznikom oslobođenim od plaćanja poreza ne smatraju se humanitarne udruge, već sve neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći. Time se ne ostavlja diskrecijska ocjena poreznom službeniku da ocjenjuje tko se bavi humanitarnim radom, već se oslobođenje priznaje samo onima registriranim za pružanje humanitarne pomoći sukladno Zakonu o humanitarnoj pomoći.

Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju priznaje se istoj skupini poreznih obveznika te temeljem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju. Dakle, bračni drug, izvanbračni drug, formalni i neformalni životni partner koji stekne nekretninu sklapanjem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju također će temeljem novog Zakona biti oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina.²¹

Također se pojednostavljuje postupak utvrđivanja prava na oslobođenje kod razvrgnuća suvlasništva i diobe zajedničkog vlasništva na način da se oslobađa svaki promet koji je

²⁰ Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17, str.221

²¹ Ibidem

predmet tih ugovora. Do konca 2016. plaćanja poreza na promet nekretnina bio je oslobođen samo onaj porezni obveznik koji je nekretninu stekao temeljem ugovora o razvrgnuću suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva a da je pritom stekao, unutar jedne te iste nekretnine, isti omjer te nekretnine.

Ako su se imovinskopравни odnosi rješavali unutar više nekretnina neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća, porez se je plaćao a ovaj promet se tretirao kao zamjena nekretnina, tako da je svaki porezni obveznik platio porez na dio nekretnine koji je stekao.

U odnosu na dosadašnji Zakon promjene u oslobođenjima su:²²

- Ukida se oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za građane koji kupnjom prve nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje – uz istovremeno sniženje stope od poreza na promet nekretnina s 5% na 4%
- Izjednačava se krug osoba koje ostvaruju oslobođenje kod ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju – čime se proširuje krug osoba koje su oslobođene od plaćanja poreza na promet nekretnina kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju
- Oslobođaju se od plaćanja poreza osobe koje rješavaju svoje imovinsko pravne odnose razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva bez obzira na omjer prije ili poslije – kako se potaknulo rješavanje imovinskih odnosa od plaćanja poreza oslobađaju se sve isprave kojima se rješavaju imovinsko pravni odnosi
- Oslobođa se od plaćanja poreza na promet nekretnina unos nekretnina u trgovačko društvo – oslobođenje se ostvaruje prilikom unosa nekretnine u trgovačko društvo pri čemu više nije potrebno da se unos nekretnine upisuje u temeljni kapital te
- U postupcima oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina s bračnim drugom izjednačuje se izvanbračni drug, kao i formalno i neformalno partnerstvo, a na temelju promjena propisanih u Općem poreznom zakonu.

Pripadnost prihoda od poreza na promet nekretnina – prema Zakonu prihod od poreza na promet nekretnina dijeli se u odnosu 80% : 20% pri čemu 80% pripada gradu ili općini na kojoj se nalazi nekretnina u prometu, a 20% državnom proračunu. Novim Zakonom prihodi

²² Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17, str. 221

od poreza na promet nekretnina u cijelosti pripadaju općini ili gradu na kojem se nekretnina nalazi.²³

4.3.1. Oslobodenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo

Prema starom Zakonu, kada je vlasnik trgovačkog društva ili njegov član unio nekretninu u trgovačko društvo, primjenjivalo se oslobodenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, ako je nekretninu unio u temeljni kapital ili radi njegova povećanja.

Isto je trebalo dokazati evidentiranjem tog povećanja u sudski registar, što iziskuje određene troškove poreznim obveznicima, a što je u suprotnosti s intencijom oslobodenja a to je poticanje i razvoj poduzetništva. Stoga se ovo oslobodenje dodatno proširuje na način da se poreza oslobađa svaki unos nekretnine vlasnika ili člana društva, neovisno kamo će se pozicionirati ta nekretnina – u temeljni kapital ili rezerve.

Dakle, ukoliko se nekretnina pozicionira u temeljni kapital, poreznom obvezniku i dalje ostaju oni isti troškovi koje ima da bi isto proveo u sudskom registru, međutim, kod njegova izbora na odluku više neće utjecati obveza plaćanja poreza.

Primjer 1: Unos nekretnine u vlastiti kapital

Vlasnik trgovačkog društva unio je vlastitu nekretninu u trgovačko društvo radi povećanja temeljnog kapitala. To povećanje se provodi i u sudskom registru. Javni bilježnik dostavlja ugovor o unosu nekretnine u trgovačko društvo, a trgovački sud rješenje o povećanju temeljnog kapitala, te se porezni obveznik oslobađa plaćanja poreza na promet nekretnina.

Primjer 2: Unos nekretnine u kapitalne rezerve

Član trgovačkog društva unio je vlastitu nekretninu u trgovačko društvo, te ju u bilanci pozicionirao u kapitalne rezerve. Nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostavit će ugovor o unosu nekretnine u trgovačko društvo, ako isti nije ovjeren kod javnog bilježnika. Ukoliko je ugovor ovjeren kod javnog bilježnika, isti će Poreznoj upravi dostaviti javni bilježnik.

²³ Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17, str. 221

4.3.2. Oslobođenja pri nasljeđivanju i darovanju

Radi preciznosti novim se Zakonom dodatno uređuje koje osobe su oslobođene plaćanja poreza na način da, po načelu transmisije, poreza nisu oslobođene osobe koje nasljeđuju umjesto osoba uz primjenu tog načela.²⁴

Način oporezivanja se ne mijenja, već se isti samo precizira. Naime, po načelu transmisije, kojeg poznaje postupak nasljeđivanja, kada primjerice nekretninu u postupku nasljeđivanja stekne snaha iza svekrve, jer je njen sin koji je ujedno i suprug toj snahi, umro prije no što je završen ostavinski postupak iza svekrve odnosno majke tog umrlog sina, snaha ne može biti oslobođena plaćanja poreza budući da je nekretninu stekla od svekrve, a ne od supruga.

Poreza mogu biti oslobođeni samo bračni i izvanbračni drugovi, formalni i neformalni životni partneri, preci i potomci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim.

4.3.3. Oslobođenje radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja

Kako bi se izbjeglo daljnje nejednako postupanje u odnosu na osobe koje rješavaju vlastito stambeno pitanje kupnjom nekretnine na koju se plaća PDV i koje tog poreza ne mogu biti oslobođene, ukida se oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja.

Dakle, stjecatelji nekretnine više ne mogu podnijeti zahtjev za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kad kupe svoju prvu kuću ili stan, kao niti kada kupe građevinsko zemljište radi izgradnje kuće radi rješavanja svog vlastitog stambenog pitanja.

Prije ukidanja ovog oslobođenja, a nakon što je uočena nejednakost u postupanju u odnosu na osobe koje svoju prvu nekretninu kupuju i na nju su obvezni platiti PDV, učinjena je analiza o broju korištenja ovog oslobođenja. Kao rezultat te analize uočen je konstantni pad u korištenju istog. Ovo je oslobođenje uvedeno 2002. godine, a od 2007. njegovo je korištenje u padu.²⁵

U 2007. je tako korišteno gotovo 22 tisuće oslobođenja, dok je u 2015. broj pao na oko 8 tisuća oslobođenja. Iz navedenog je razvidno da se mlade obitelji odlučuju za kupnju

²⁴ Poslovni info, TEB, Zagreb, 1/17, str. 60

²⁵ Ibidem

nekretnine na koju se plaća PDV za koju kupnju, kako je već rečeno, ne mogu biti oslobođeni plaćanja tog poreza.

Vidljivo je dakle da na činjenicu kupnje nekretnine ne utječe najviše činjenica hoće li građanin biti oslobođen plaćanja poreza ili neće. Stoga, budući da je uočeno da je ugrožena Ustavom zajamčena jednakost svih pred zakonom, jer svi građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje nemaju jednak porezni tretman u primjeni poreza na promet, isto je usklađeno novim Zakonom.

4.4. Izdavanje rješenja poreznim obveznicima

Poreznoj upravi se godišnje prijavi od 200 do 250 tisuća isprava kojima dolazi do prometa nekretnina, od kojeg broja je gotovo polovina oslobođena plaćanja tog poreza. Radi postizanja racionalizacije postupka, svi prometi nekretnina će se evidentirati u evidencijama Porezne uprave, a za one promete koji su oslobođeni plaćanja poreza na promet nekretnina, bilo temeljem novog Zakona bilo temeljem posebnih propisa, neće se voditi upravni postupak niti će se izdavati rješenje.²⁶

Dakle, rješenje će porezni obveznici zaprimiti samo onda ako se utvrđuje obveza plaćanja poreza. No, i ovdje postoje određene iznimke, a to je kada se porezni obveznik primjerice temeljem Zakona o poručjima posebne državne skrbi oslobađa plaćanja poreza pod tim Zakonom određenim uvjetima. U tom slučaju se ipak donosi porezno rješenje, obzirom da porezna uprava narednih 10 godina pazi po službenoj dužnosti da porezni obveznik i dalje zadovoljava te uvjete.

Ukoliko te uvjete ne zadovoljava, porez se naknadno naplaćuje. Postoje isprave o prometu nekretnina temeljem kojih se neće moći utvrditi zadovoljava li porezni obveznik uvjete za oslobođenje od plaćanja poreza, pa će se stoga u tim slučajevima porezni obveznik i dalje pozivati u nadležnu ispostavu Porezne uprave da isto dokaže određenim dokaznim sredstvima, ukoliko se ta dokazna sredstva ne mogu pribaviti iz evidencija drugih javnopravnih tijela ili sudova.

²⁶ Poslovni info, TEB, Zagreb, 1/17, str. 61

4.5. Pravo žalbe

Dodatna novost je da prema novom Zakonu žalba ne odgađa izvršenje rješenja, neovisno rješava li se neposredno ili u ispitnom postupku, čime se željelo pridonijeti ostvarivanju načela učinkovitosti i ekonomičnosti u poreznim postupcima koji bi se trebali odvijati što je moguće jednostavnije, bez odgode i uz što manje troškova, ali tako da se utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje u tim postupcima.

Primjer: Porezni obveznik je zaprimio privremeno porezno rješenje koje je doneseno neposrednim rješavanjem, kojim je utvrđena obveza plaćanja poreza na promet nekretnina. Žalba ne odgađa izvršenje ovog rješenja, te je porezni obveznik dužan platiti u roku od 15 dana od dana kada je zaprimio svoje rješenje.²⁷

4.6. Lokalni i županijski porezi

Porezi koji se u slobodnom izričaju zovu lokalnim porezima, s obzirom da pripadaju ili županijskim proračunima ili gradskim i općinskim proračunima, bili su do 31.12.2016 propisani Zakonom financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Taj zakon uz odredbe u lokalnim porezima sadržava i odredbe o financiranju lokalnih proračuna.

Glavna zamjerka takvom sustavu bila je neprepoznatljivost poreza u zakonu odnosno iz naziva zakona nije bilo vidljivo da se istim propisuju lokalni porezi. Osim vidljivosti, lokalni porezi propisani zakonom uglavnom se u bitnome nisu promijenili od 2001.godine. Tijekom godina primjene pojedini porezni oblici postali su preskupi u načinu ubiranja u odnosu na prihode koji se na temelju njih ubiru. Stoga su u bitnome kod lokalnih poreza donijete dvije promjene:²⁸

- Postojeći lokalni porezi preuzimaju se iz Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u novi Zakon o lokalnim porezima koji se primjenjuje od 1.1.2017.
- Mijenjaju se pojedine odredbe o lokalnim porezima

²⁷ Poslovni info, TEB, Zagreb, 1/17, str. 61

²⁸ Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17, str.222

Kao što je već rečeno lokalne poreze čine županijski i gradski ili općinski porezi. Iako su lokalni porezi u najvećem dijelu zadržani u istom obliku, kod pojedinih oblika dolazi do značajnijih promjena, neki od poreza se ukidaju, a uvodi se i novi porez – porez na nekretnine. Županijskim porezima smatraju se:

- Porez na nasljedstva i darove
- Porez na cestovna motorna vozila
- Porez na plovila
- Porez na automate za zabavne igre

4.6.1. Porez na nasljedstva i darove

Porez na nasljedstva i darove plaća se na imovinu koja se stječe nasljeđivanjem, darovanjem ili na drugi način bez naknade, uz izuzetak nekretnina koja se oporezuju porezom na promet nekretnina.

Kao i kod poreza na promet nekretnina, porez na nasljedstva i darove utvrđivat će se na temelju dostavljenih isprava od javnih bilježnika i sudova, po službenoj dužnosti bez potrebe da građani izvrše prijavu nastanka porezne obveze.

Stopa poreza na nasljedstva i darove usklađuje se sa stopom poreza na promet nekretnina te se ista propisuje do 4%. nadležno porezno tijelo za utvrđivanje poreza na nasljedstva i darove je županija, uz napomenu da županija može prenijeti poslove utvrđivanja ovog poreza na Poreznu upravu.

4.6.2. Porez na cestovna motorna vozila

Porez na cestovna motorna vozila plaćao se godišnje prema rješenju nadležnog poreznog tijela. Postupak se provodio na način da se rješenje dostavljalo na adresu obveznika te se obveznici bili dužni u propisanom roku platiti poreznu obvezu.

Od 1.1.2017. prema Zakonu o lokalnim porezima godišnja obveza poreza na cestovna motorna vozila utvrđivat će se prilikom registracije vozila. Osoba koja uz identifikacijske dokumente pristupa registraciji vozila preuzet će rješenje o porezu na cestovna motorna vozila

uz napomenu da se visina poreza nije mijenjala (visina poreza ovisi o snazi automobila te godinama starosti te se kreće u iznosu od 200,00 kn do 1500,00 kn).

Dokaz o plaćenom porezu preduvjet je za izvršavanje registracije vozila. Dakle, promjena glede ovog poreza odnosi se na promjenu trenutka nastanka porezne obveze, ali djelomično se mijenja i odredba o poreznom obvezniku s obzirom da se poreznim obveznikom smatra vlasnik ili korisnik upisan u knjižicu vozila (primjerice korisnik leasinga).

Porez na plovila i porez na automate za zabavne igre preuzimaju se u Zakon o lokalnim porezima u nepromijenjenom obliku.

4.7. Gradski i općinski porezi

Prema Zakonu o lokalnim porezima, gradskim ili općinskim porezima smatraju se:

- Opcijski porezi
- Prirez porezu na dohodak
- Porez na potrošnju
- Porez na kuće za odmor – odgođena primjena planirana za 1.1.2018.
- Porez na korištenje javnih površina
- Porez na nekretnine – odgođena primjena planirana za 1.1.2018.

Od 1.1.2017. gradskim ili općinskim porezom više se ne smatra porez na tvrtku ili naziv, koji se ukida s početkom primjene novog Zakona o lokalnim porezima.

4.7.1. Opcijski porezi

Prirez porezu na dohodak, porez na potrošnju te porez na korištenje javnih površina preuzeti su u Zakon o lokalnim porezima u nepromijenjenom obliku te se kao takvi nastavljaju primjenjivati od 1.1.2017.²⁹

²⁹ Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17, str.222

Poput navedenih poreza, u Zakon o lokalnim porezima preuzima se i porez na kuće za odmor. Glede poreza na kuće za odmor prijelaznim se odredbama propisuje da se porez primjenjuje samo do kraja 2017. odnosno da se porez na kuće za odmor prestaje primjenjivati kada se počinje primjenjivati porez na nekretnine.

4.7.2. Porez na nekretnine

Prema odredbama Zakona o lokalnim porezima od 1.1.2018. planirano je uvesti porez na nekretnine odnosno na vlasništvo nad nekretninama. Porez na nekretnine se uvodi kao supstitut komunalne naknade te se uvođenjem ovog poreza ukida obveza komunalne naknade. Ujedno kroz obračun poreza na nekretnine obračunavat će se porez na kuće za odmor i direktna spomenička renta čime će jedno davanje zamijeniti čak tri javna davanja, koja se uvođenjem poreza ukidaju.

Bitne odrednice poreza na nekretnine su:³⁰

- Porezno tijelo – jedinica lokalne samouprave
- Predmet oporezivanja – stambeni i poslovni prostor (kao i kod komunalne naknade), pomoćni i ostali prostori te neizgrađeno građevinsko zemljište
- Porezni obveznik – samostalni posjednik ili nesamostalni posjednik nekretnina
- Visina poreza = vrijednosti boda x površina x vrijednost zone x vrijednost koeficijenta namjene x koeficijent dobi x koeficijent stanja (korekcija komunalne naknade s dva nova faktora: koeficijent dobi i koeficijent stanja)
- Primjena poreza – primjena poreza počinje od 1.1.2018., a tijekom 2017.godine izvršit će se pripreme za uvođenje poreza

Uvođenje poreza na nekretnine je ukinuto zbog pritiska javnosti. Udruga „Lipa“ je pokrenula peticiju protiv uvođenja istog. Hrvatski građani su u tri dana s više od 38 tisuća potpisa javno poručili da se protive uvođenju ovog poreza. Iako je porez na nekretnine bio predstavljen kao zamjena za komunalnu naknadu, činjenica da je Vlada predlagala uvođenje građevinske rente kao zamjene za postojeću komunalnu naknadu pokazuje da taj porez predstavlja potpuno novi namet za porezne obveznike.

³⁰ Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17, str.222

Udruga „Lipa“ je u više navrata naglašavala da uvođenje poreza na nekretnine donosi novi izračun porezne osnovice, uzrokuje dvostruko oporezivanje građana te utječe na pad vrijednosti nekretnina što dovodi do smanjenja ukupnog bogatstva građana.

Isto tako, posljedica ovog poreza bio bi i pad aktivnosti u građevinskom sektoru koji je tek ove godine počeo pokazivati znakove oporavka. Nadalje, porez na nekretnine uzrokuje dvostruko oporezivanje dohotka građana, jednom u trenutku ulaganja u kupnju, gradnju i održavanje nekretnine, ponajviše kroz PDV i porez na dohodak, a drugi puta kroz porez na nekretnine. Budući da je porez godišnji i ponavljajući, on predstavlja opterećenje vlasnika do njegove smrti, nakon čega prelazi na njegove nasljednike i tako unedogled.

ZAKLJUČAK

Smisao samog Zakona o porezu na promet nekretnina nije promijenjen, dakle i nadalje se oporezuje svaki promet nekretnina na koji se ne plaća porez na dodanu vrijednost. Donošenjem novog Zakona željelo se pojednostaviti proceduru utvrđivanja poreza na promet nekretnina, kako poreznim obveznicima, tako i samoj Poreznoj upravi.

Promjenom porezne stope nije došlo do smanjenja razine prihoda budućih, kao što je već rečeno, isto se nadomješta prihodom od poreznih obveznika koji su do sada bili oslobođeni plaćanja poreza radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja.

Po procjenama Ministarstva, ukidanjem oslobođenja od plaćanja poreza za prvu nekretninu, a uz predviđenu stopu od 4 posto, očekuje se dodatni prihod od oko 115 milijuna kuna, dok se zbog sniženje stope s 5 na 4 posto može očekivati gubitak prihoda od oko 126 milijuna kuna godišnje.

S druge strane lokalne jedinice mogu od početka 2017. očekivati povećanje prihoda s osnova poreza na promet nekretnina za 20 posto, jer će on u cijelosti biti prihod tih jedinica. Sada se prihod od tog poreza dijeli između lokalnih jedinica (80 posto) i države (20 posto), pa u Ministarstvu procjenjuju da će u prvoj godini državni proračun ostati bez 172 milijuna kuna, što bi ubuduće trebao biti prihod županija.

Ukidanjem oslobođenja od plaćanja poreza na prvu nekretninu mlade obitelji je dovelo u nepogodan položaj, jer sada moraju platiti porez na kupnju prve nekretnine, iako manju stopu u odnosu na prijašnji Zakon koji je bio na snazi do 1.1.2017.godine. Ovim ukidanjem oslobođenja usklađena su prava da svi pred zakonom budu jednaki, odnosno da svi građani koju kupuju prvu nekretninu imaju isti porezni tretman.

Precizira se i zakon o oslobođenju plaćanja poreza na promet nekretnina pri unosu nekretnina u trgovačko društvo. Dodatno se proširuje na način da se poreza oslobađa svaki unos nekretnine vlasnika ili člana društva, neovisno kamo će se pozicionirati ta nekretnina – u temeljni kapital ili rezerve.

SAŽETAK

Zakon o porezu na promet nekretnina počeo se primjenjivati 1997.godine. Uz nekoliko izmjena, donijeti Zakon se nastavio primjenjivati punih 20 godina. I kao takav se primjenjuje do 31.12.2016.godine. Zakonom su bila propisana brojna oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina grupirana u tri skupine: opća oslobođenja, oslobođenja od plaćanja poreza kod unosa nekretnina u trgovačko društvo i oslobođenja kod nasljeđivanja, darovanja i drugog stjecanja bez naknade.

Novi Zakon o porezu na promet nekretnina stupa na snagu 1.1.2017 te u bitnome ne mijenja svoju suštinu. U svrhu rasterećenja poreznih obveznika nepotrebnih administrativnih opterećenja novim Zakonom propisuje se da se promet nekretnina smatra prijavljenim dostavom isprava od javnih bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama, a koji i danas te isprave dostavljaju Poreznoj upravi.

Najvažnije promjene Zakona o porezu na promet nekretnina su izmjena porezne stope, kao i rasterećenje građana što se tiče same prijave poreza, također se ukida i oslobođenja od plaćanja poreza na prvu nekretninu.

Ključne riječi: porez, nekretnine, novi Zakon

SUMMARY

The real estate sales tax act began to apply in 1997. With a few amendments, to bring the law continued to apply for full 20 years. And as such it is applied until December 31, 2016. The law prescribes a number of exemptions from the payment of real estate taxation, grouped into three groups: general exemptions, exemptions from the payment of taxes when entering real estate into a company and exemptions in inheritance, donation and other acquisition without charge.

The new Law on real estate transaction tax enters into force on January 1, 2017, and does not substantially change its essence. With the purpose of relieving taxpayers of unnecessary administrative burdens, the new Act stipulates that real estate transactions are considered as reported by delivery of documents from public notaries, courts and other bodies that make decisions on the disposal of real estate, and who still submit these documents to the tax administration.

The most important changes to the law on real estate taxes are the change of the tax rate as well as the disbursement of citizens regarding the tax application itself, and the exemptions from paying the first property tax are also abolished.

Key words: taxes, real estate, new law

LITERATURA:

1. Jelčić, B. (2001): Javne financije, RriF-plus d.o.o., Zagreb
2. Mijatović, N. (2005): Oporezivanje prometa, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet, Zagreb
3. Računovodstvo i financije, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, br.1/17
4. Poslovni info, TEB, Zagreb, 1/17
5. NN, (2017): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d. Zagreb, br. 115/16
6. Financije, pravo i porezi: TEB, Zagreb, 1/17
7. Provedbena uredba Vijeća (EU) br.1042/2013
8. NARODNE NOVINE
9. www.porezna-uprava.hr

