



Oporezivanje prometa nekretnina

Kupili ste stan, kuću, garažu, ili možda poslovni ili skladišni prostor.
Znate li koje se poreze plaća i tko je, kad i koliko dužan platiti poreza?

VIII. izmijenjeno i dopunjeno izdanje

Podaci u ovoj brošuri ažurni su na dan 10. svibnja 2010. godine

Ova brošura će Vam na jednostavan i razumljiv način objasniti koje su Vaše obveze i prava što proizlaze iz važećih propisa u vezi s oporezivanjem prometa nekretnina, te kako ćete ostvariti ta prava i ispuniti obveze. U odgovorima na pitanja tko, kad i koliko je dužan platiti poreza razrađene su osnovne zakonske odredbe.

Ako i nakon što pročitate ovu brošuru ostanu neke nejasnoće dodatna pojašnjenja možete potražiti na Internet stranicama Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezne uprave, i to na web adresi www.porezna-uprava.hr, ili u ispostavi Porezne uprave prema Vašem prebivalištu ili sjedištu trgovačkog društva.

Sadržaj:

1. Uvod.....	3
2. Porez na promet nekretnina.....	3
2.1 Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa.....	4
2.2 Porezna oslobođenja.....	8
2.3 Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza.....	14
2.4 Obnova postupka.....	20
3. Porez na dodanu vrijednost.....	21
4. Kaznene odredbe.....	25
5. Propisi.....	27



Uredništvo: Institut za javne financije, Porezni vjesnik

Biblioteka Porezni priručnici i brošure

Zagreb, Smičiklasova 21, p. p. 320

Tel.: (01) 488 6443 redakcija, 488 6444 centrala, 481 9363

Fax: (01) 481 9365 • E-mail: porvje@ijf.hr • www.ijf.hr

Uređivački odbor: mr. sc. Zlatko Fabijančić, Željko Glavaš, dr. sc. Mirjana Jerković, mr. sc. Ivica Mladineo, dr. sc. Katarina Ott, Dinka Salmić, Stanko Zorica

Računalni slog i tisak: DENONA d.o.o., Zagreb, Getaldićeva 1

Naklada: 10.000 primjeraka

1. Uvod

? Što su to nekretnine?

Zemljišta i građevine.

1. Zemljišta	Građevinska (neizgrađena i izgrađena) Poljoprivredna (uređena i neuređena)
2. Građevine	Stambene zgrade i njihovi dijelovi Poslovne i sve druge zgrade, kao i njihovi dijelovi Ostale građevine i njihovi dijelovi (garaže, grobnice, i drugo)

? Koje se poreze plaća na promet nekretnina?

1. *Porez na promet nekretnina* – obračunava se i plaća na promet nekretnina, odnosno na svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj.
2. *Porez na dodanu vrijednost (PDV)* – obračunava i plaća poduzetnik u sustavu PDV-a, pravna ili fizička osoba, koja isporučuje novosagrađene nekretnine, a koja je prilikom nabave nekretnine koristila pravo na odbitak pretporeza.

i Novosagrađene nekretnine su građevine ili njihovi dijelovi što su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (od 1. siječnja 1998. godine) ako ih isporučuje poduzetnik koji je u sustavu PDV-a i koji je prilikom nabave nekretnine koristio pravo na odbitak pretporeza.

i Na stjecanje vlasništva nad novosagrađenim nekretninama plaća se:

- a) Porez na promet nekretnina – na vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnog tijela, i
- b) Porez na dodanu vrijednost – na građevinsku vrijednost novosagrađene građevine.

2. Porez na promet nekretnina

? Što je promet nekretnina?

Svako stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj.

? Što se smatra stjecanjem vlasništva nekretnina?

- kupoprodaja nekretnina,
- zamjena nekretnina,
- nasljeđivanje nekretnina,
- darovanje nekretnina,
- unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva,
- stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja,
- stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave,
- svi ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.

2.1 Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa

? Tko je porezni obveznik poreza na promet nekretnina?

Stjecatelj nekretnine.

U tablici je prikaz poreznih obveznika s obzirom na vrstu prometa nekretnina:

Vrsta prometa nekretnina	Porezni obveznik
Kupoprodaja	Kupac nekretnine
Zamjena	Sudionik u zamjeni nekretnine
Dioba	Sudionik u diobi nekretnine
Nasljeđivanje	Nasljednik nekretnine ili zapisovnik
Darovanje	Daroprimatelj nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	Stjecatelj nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	Stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju)	Stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju)	Stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Ostali načini stjecanja	Stjecatelj nekretnine

? Ima li prodavatelj nekretnina poreznu obvezu?

Ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu toga poreza od kupca.

i U tom slučaju Porezna uprava može naplatiti porez od prodavatelja, a da prethodno nije pokušala naplatiti porez od kupca nekretnine kao poreznog obveznika.

? Plaća li se porez na ustupanje ili odricanje od nasljedstva nekretnine?

Ako se nasljednik nekretnine tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva, ili ga ustupi drugome sunasljedniku, ne plaća se porez na promet nekretnina na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva.

? Kakav je to ugovor o dosmrtnom uzdržavanju?

Ugovorom o dosmrtnom uzdržavanju davatelj uzdržavanja se obvezuje da će primatelj uzdržavanja uzdržavati do njegove smrti, a primatelj uzdržavanja se obvezuje da će mu *za života* prenijeti svu ili dio svoje imovine.

Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju mora biti:

1. sastavljen u pisanom obliku, i
2. ovjeren od suca nadležnog suda, ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta.

i Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ugovor i nakon što je počelo njegovo ispunjavanje, a svaka strana može zahtijevati raskid ugovora ako druga strana ne ispunjava svoje obveze.

? Što je to ugovor o doživotnom uzdržavanju?

Ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelj uzdržavanja se obvezuje da će primatelj uzdržavanja uzdržavati do njegove smrti, a primatelj uzdržavanja izjavljuje da mu daje svu ili dio svoje imovine, s time da je stjecanje stvari i prava *odgođeno do trenutka smrti primatelja uzdržavanja*.

i Ugovor o doživotnom uzdržavanju mora biti sastavljen u pisanom obliku i ovjeren od sudca nadležnog suda, ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta. Ugovorne strane mogu ugovor sporazumno raskinuti i nakon što je počelo njegovo ispunjavanje, a svaka strana može zahtijevati raskid ugovora ako druga strana ne ispunjava svoje obveze.

? Postoji li obveza plaćanja poreza na promet nekretnina kad se deklaratornom sudskom odlukom utvrđuje vlasništvo nad nekretninom?

U takvim slučajevima nije propisana obveza plaćanja poreza na promet nekretnina. Ako su, primjerice, nekretnine stečene nasljeđivanjem, a nasljednik nekretnine je u svrhu dobivanja tabularne isprave za upis prava vlasništva pokrenuo postupak na sudu, te je zbog sudskog utvrđivanja prava vlasništva u raščišćavanju ranije neriješenih zemljišnoknjižnih odnosa donesena deklaratorna sudska presuda, nema pravne osnove da se ponovno utvrđuje porez na promet nekretnina.

Isto tako porez na promet nekretnina se ne utvrđuje na temelju priznanja stvarnog vlasnika da je novi vlasnik od njega kupio nekretninu ako je ugovor o kupoprodaji prijavljen u nadležnoj ispostavi Porezne uprave na čijem je području nekretnina i ako je po tom ugovoru plaćen porez na promet nekretnina.

i Novi vlasnik nekretnine je u svrhu dobivanja tabularne isprave za upis prava vlasništva pokrenuo postupak na sudu. Deklaratorna sudska presuda na temelju priznanja stvarnog vlasnika da je novi vlasnik od njega kupio nekretninu nije stjecanje nekretnine, te nema pravne osnove da se ponovno utvrđuje porez na promet nekretnina.

? Plaća li se porez na stjecanje nekretnine građenjem?

Kad je vlasnik nekretnine postao njezinim vlasnikom gradnjom na osnovi građevinske dozvole koja glasi na njegovo ime smatra se da je građenjem stekao pravo vlasništva nekretnine, na što se ne plaća porez na promet nekretnina. Porez se plaća samo na stjecanje pripadajućeg zemljišta.

? Postoji li obveza plaćanja poreza na promet nekretnina kad je kupac nekretnine tvrtka koja se bavi prometom nekretnina, a koja kupuje nekretninu s ciljem prodaje iste nekretnine krajnjem kupcu?

U navedenom slučaju riječ je o dva prometa nekretnina. Prvi promet odnosi se na stjecanje vlasništva nekretnine tvrtke koja kupuje nekretninu radi daljnje prodaje. Drugi

promet odnosi se na stjecanje vlasništva na nekretnini osobe koja kupuje nekretninu od spomenute tvrtke. U prvom prometu obveznik poreza na promet nekretnina je tvrtka koja kupuje nekretninu radi daljnje prodaje, a u drugom prometu obveznik poreza na promet nekretnina je osoba koja je nekretninu kupila od tvrtke.

? Plaća li se porez na promet nekretnina na stan što je stečen nasljeđivanjem na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kad u tom stanu žive zaštićeni najmprimci?

Ako ne postoji zakonska osnova za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, a s obzirom da u naslijeđenom stanu žive zaštićeni najmprimci, Porezna uprava utvrđuje poreznu osnovicu kao tržišnu vrijednost, s time da se kod utvrđivanja tržišne vrijednosti uzima u obzir da nasljednik ne može stan odmah koristiti.

I Na isti način se postupa kad je porezni obveznik stekao vlasništvo nad nekretninom na koju je u zemljišnim knjigama uknjižena zabilježba o zabrani otuđenja bez suglasnosti. Nadležna ispostava Porezne uprave utvrđuje osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, s time da se uzimaju u obzir dugovi i troškovi što terete nekretninu.

? Nastaje li obveza plaćanja poreza na promet nekretnina na temelju kupoprodajnog ugovora kojim obrtnik prodaje svoju nekretninu svojem obrtu?

Obrt nije ni pravna ni fizička osoba nego predstavlja samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti. U skladu s time obrt ne može biti sudionik obveznog odnosa niti nositelj prava i obveza iz takvog odnosa. U konkretnom slučaju nije došlo do prometa nekretnine, pa prema tome ne postoji ni obveza plaćanja poreza na promet nekretnina.

? Plaćaju li vjerske zajednice porez na promet nekretnina?

Vjerske zajednice ne plaćaju porez na promet nekretnina kad stječu vjerske objekte ili zemljište za izgradnju vjerskih objekata, bez obzira na način stjecanja tih nekretnina.

? Mogu li strani državljani kupiti nekretninu u Republici Hrvatskoj?

Državljeni i pravne osobe iz država članica Europske unije mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, osim poljoprivrednog zemljišta i zaštićenih dijelova prirode, pod istim uvjetima što vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

Državljeni i pravne osobe iz država koje nisu članica Europske unije mogu pod pretpostavkom uzajamnosti, ako zakonom nije drukčije određeno, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ali pod uvjetom da suglasnost za to dađe ministar pravosuđa Republike Hrvatske.

I Ako strane fizičke i pravne osobe stječu vlasništvo nekretnine u Republici Hrvatskoj na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju ili na temelju pravomoćne sudske presude nije potrebna prethodna suglasnost ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

? Postoji li razlika između domaćih i stranih poreznih obveznika?

U pogledu plaćanja poreza na promet nekretnina strane fizičke i pravne osobe izjednačene su s domaćim poreznim obveznicima, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

? Kako se obračunava porez na promet nekretnina?

Tako da se porezna osnovica pomnoži s poreznom stopom.

? Što je porezna osnovica poreza na promet nekretnina?

Tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja, to jest cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. U ovoj su tablici prikazane porezne osnovice s obzirom na načine stjecanja nekretnine.

Način stjecanja nekretnine	Porezna osnovica
Uz naknadu (isplata u novcu, ustupanje druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika, i drugo)	Tržišna vrijednost nekretnine, odnosno ukupan iznos naknade za preneseno vlasništvo nekretnine
Zamjena nekretnina	Tržišna vrijednost nekretnine što je pojedini sudionik stječe zamjenom
Stjecanje idealnih dijelova nekretnine (suvlasnički dijelovi)	Tržišna vrijednost nekretnine dijela nekretnine svakog suvlasnika
Stjecanje nekretnine bez naknade (nasljeđivanje, darovanje i drugo)	Tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju (za života primatelja uzdržavanja)	Tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju (nakon smrti primatelja uzdržavanja)	Tržišna vrijednost nekretnine umanjena za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja (od dana sklapanja ugovora ovjerovljenog od suca nadležnog suda ili solemniziran od javnog bilježnika) do smrti primatelja uzdržavanja

? Tko i kako utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine?

Nadležna ispostava Porezne uprave prema mjestu nekretnine, i to na temelju isprava o stjecanju, odnosno na temelju ugovora o kupoprodaji ili ugovora o darovanju, ugovora o prijeboju duga, sudske presude, odluke tijela državne uprave, te sličnih isprava. Ako promet nekretnine nije prijavljen prema tržišnoj vrijednosti nekretnine Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina.

? Kolika je porezna stopa?

Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

2.2 Porezna oslobođenja

? Tko je oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina?

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, javne ustanove, zaklade i fondacije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,
2. 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,
3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja 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. osobe koje stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, a koje su nasljednici prvoga nasljednog reda u odnosu prema davatelju nekretnine,
8. osobe koje stječu određene posebne dijelove nekretnine razvrgnućem suvlasništva, ili pri diobi zajedničkog vlasništva nekretnina, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva prije razvrgnuća,
9. građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje uz uvjet da:
 - a) imaju hrvatsko državljanstvo,
 - b) prijavljuju prebivalište u mjestu i na adresi gdje je nekretnina koju kupuju,
 - c) veličina stana ili kuće što je građanin kupuje, ovisno o broju članova uže obitelji (braćni drug i djeca prijavljena na istoj adresi), ne prelazi naredne površine:
 - za 1 osobu do 50 m² stambenog prostora
 - za 2 osobe do 65 m² stambenog prostora
 - za 3 osobe do 80 m² stambenog prostora
 - za 4 osobe do 90 m² stambenog prostora
 - za 5 osoba do 100 m² stambenog prostora
 - za 6 osoba do 110 m² stambenog prostora
 - za 7 i više osoba do 120 m² stambenog prostora

I Ako veličina stana ili kuće koju građanin kupuje prelazi zadane površine porez na promet nekretnina plaća se samo na višak stambenog prostora.

- d) građanin, njegov/njezin bračni drug i djeca prijavljena na istoj adresi nemaju u vlasništvu stan ili kuću koja zadovoljava njihove stambene potrebe (vlasništvo stambenog prostora što je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko-tehničke uvjete),

I Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac

- e) građanin i članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan, kuću za odmor i druge nekretnine znatnije vrijednosti. Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) što je građanin kupuje,

I Porez na promet nekretnina plaća se naknadno ako se stan ili kuća otuđi u roku 5 godina od dana nabave nekretnine, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

I Građani koji su iskoristili pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nemaju pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

10. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje kao novosagrađenu nekretninu u dijelu što čini vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta (prema odluci mjerodavnih tijela), uz iste uvjete kao i u točki 9.,
11. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju zemljište površine do 600 m², na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja, uz uvjet da:
- imaju hrvatsko državljanstvo,
 - građanin i članovi njegove uže obitelji (njegov/njezin bračni drug i djeca prijavljena na istoj adresi) nemaju u vlasništvu stan ili kuću koja zadovoljava njihove stambene potrebe (vlasništvo stambenog prostora što je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko-tehničke uvjete). Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac,
 - građanin i članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan, odnosno kuću za odmor i druge nekretnine znatnije vrijednosti.

I Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine što je građanin kupuje.

I Ako veličina zemljišta što ga građanin kupuje prelazi 600 m² porez na promet nekretnina plaća se samo na višak površine.

I Porez se naknadno plaća ako se na zemljištu u roku od 5 godina ne izgradi kuća ili ako se zemljište otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

I Građani koji su iskoristili ovo pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nemaju pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

? Što se smatra stambenim prostorom za koji porezni obveznik može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kod kupnje nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja?

Stambeni prostor je korisna površina stana, odnosno ukupna površina soba, kuhinje, izbe, blagovaonice, kupaonice, nužnika, predsoblja, hodnika, lođe, terase, balkona, ravnoga prohodnoga krova i trijema. Prilikom izračuna stambene površine za koje porezni obveznik može ostvariti pravo na oslobođenje primjenjuju se naredni koeficijenti:

Naziv stambenog prostora	Koeficijent
Soba, kuhinja, izba, blagovaonica, kupaonica, nužnik, predsoblje, hodnik	1,00
Lođa	0,75
Pokrivena terasa	0,50
Balkon, otvorena terasa, ravni prohodni krov i trijem	0,25

? Na što se može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kad je kupljena novosagrađena nekretnina?

Pod uvjetom da su ispunjeni svi propisani uvjeti što su nabrojani pod točkom 9. na stranici 8 može se ostvariti samo pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina na vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta, zato jer se na građevinsku vrijednost novosagrađene građevine plaća PDV.

? Može li ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza građanin koji radi rješavanja vlastitoga stambenog pitanja osim stana kupuje i spremište, garažu, ili slični prostor?

Propisana oslobođenja odnose se samo na kupnju prve nekretnine kojom se rješava stambeno pitanje, ali ne i na stjecanje vlasništva nad drugim nekretninama. Shodno tome porez na promet nekretnina plaća se na stjecanje vlasništva nad spremištem i garažom i sličnim prostorom koji ne služi za stanovanje.

? Plaća li se porez ako se otuđi stan ili kuća za koju je porezni obveznik bio oslobođen plaćanja poreza, jer je to bila nekretnina kojom je riješio stambeno pitanje?

Porez na promet nekretnina plaća se ako se stan ili kuća otuđi (prodaja, zamjena, darovanje, i drugo) unutar roka od 5 godina od dana nabave nekretnine, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni svi uvjeti za porezno oslobođenje.

? Mogu li ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kad nekretnine zajednički kupuju porezni obveznici koji međusobno nisu u srodstvu, a koji izjavljuju da kupnjom nekretnine rješavaju stambeno pitanje?

Kad u kupnji nekretnine sudjeluju dva ili više kupca koji međusobno nisu u srodstvu svaki kupac je zasebni porezni obveznik i može ostvariti pravo na oslobođenje od

plaćanja poreza na promet nekretnina, pod uvjetom da ispunjava sve propisane uvjete što su nabrojani pod točkom 9. na stranici 8.

2 Priznaju li se porezne povlastice građanima koji su kupili prvi stan, kuću, novosagrađenu nekretninu ili zemljište površine do 600 m² na kojem će graditi kuću (čime rješavaju vlastito stambeno pitanje), a nastanak porezne obveze nisu prijavili do 1. siječnja 2003. godine?

Građanima se priznaju porezne povlastice pod uvjetom da ispunjavaju sve nabrojane zakonske uvjete. Međutim, Općim poreznim zakonom propisana je novčana kazna za porezni prekršaj neprijavlivanja činjenica što su bitne za utvrđivanje porezne obveze u zakonskom roku, to jest najkasnije 30 dana nakon zaključenja ugovora.

2 Može li ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina građanin koji s članovima uže obitelji živi u malom stanu, a zbog rješavanja stambenog pitanja kupuje veći stan?

Porez na promet nekretnina ne plaća se prilikom stjecanja vlasništva stana čime se rješava stambeno pitanje, pod uvjetom da su ispunjeni svi nabrojani zakonski uvjeti, bez obzira na postojanje vlasništva nad nekretninom čija površina nije dostatna za rješavanje stambenog pitanja građanina i članove njegove uže obitelji.

Primjer:

Državljanin Republike Hrvatske vlasnik je stana od 45 m² u kojemu živi sa suprugom i dvoje djece. U ožujku 2010. godine zbog rješavanja stambenog pitanja kupuje stan od 72 m². Građanin je oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina, bez obzira što je i dalje vlasnik manjeg stana, pod uvjetom da ispunjava ostale zakonske uvjete.

2 Može li se osloboditi plaćanja poreza građanin koji je prodao veći stan i nakon toga kupio manji stan?

Porezni obveznik koji prodaje veći i kupuje manji stan ne može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina zato jer se kupnja manjeg stana ne smatra rješavanjem stambenog pitanja.

Primjer:

Umirovljenik državljanin Republike Hrvatske vlasnik je stana od 82 m² u kojemu živi sa suprugom. U 2010. godini on taj stan prodaje i kupuje stan od 47 m². Umirovljenik ne može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina zato jer je bio vlasnik većeg stambenog prostora, čime su u skladu sa zakonskim odredbama bile ispunjene njegove stambene potrebe.

2 Može li ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina hrvatski građanin koji kupuje nekretninu kojom rješava stambeno pitanje svoje obitelji, a bračni drug je strani državljanin?

Hrvatski građanin koji kupuje nekretninu kojom rješava stambeno pitanje svoje obitelji, a bračni drug i/ili djeca su strani državljanin, može ostvariti pravo na oslobođenje od

plaćanja poreza na promet nekretnina ako ispunjava sve nabrojane zakonske uvjete. To znači da član obitelji koji je strani državljanin mora vjerodostojnim ispravama dokazati da nema riješeno stambeno pitanje, te da ne posjeduje nekretnine znatnije vrijednosti na području Republike Hrvatske, kao i na području države koje je državljanin.

? Kako će porezni obveznik prijaviti prebivalište na adresi zemljišta koje je kupio radi izgradnje kuće, kojom će riješiti vlastito stambeno pitanje kad na zemljištu kuća još nije izgrađena?

Radi ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kod kupnje zemljišta radi izgradnje kuće kojom se rješava stambeno pitanje ne postavlja se uvjet da građanin prijavi prebivalište na adresi tog zemljišta. Međutim, porez se plaća ako se u roku 5 godina od dana nabave nekretnine kuća ne sagradi, ili ako se kuća, ili njezin dio otuđi u spomenutom roku, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

? Kako će porezni obveznik prijaviti prebivalište na adresi novosagrađene nekretnine koja još nije osposobljena za stanovanje?

Porezni obveznik u tom slučaju u nadležnoj ispostavi Porezne uprave na čijem je području nekretnina daje pisanu izjavu da će prijaviti prebivalište na novokupljenoj nekretnini čim se nekretnina osposobi za stanovanje. Porez se plaća ako Porezna uprava utvrdi da porezni obveznik u roku 5 godina od dana nabave nekretnine nije prijavio prebivalište na adresi novosagrađene nekretnine.

Primjer:

Državljanin Republike Hrvatske kupio je u kolovozu 2006. godine nedovršenu novosagrađenu nekretninu. Nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine podnosi pisanu izjavu da će na novokupljenoj nekretnini prijaviti prebivalište čim se nekretnina osposobi za stanovanje. Rješenjem Porezne uprave građanin je oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina.

U veljači 2010. godine građanin tu nekretninu prodaje. Porezna uprava na osnovi podataka kojima raspolaže utvrđuje da su nastali zakonski uvjeti zbog kojih se naknadno plaća porez na promet nekretnina, te o tome izvješćuje poreznog obveznika. Nadalje, zbog neprijavlivanja u zakonskom roku činjenica što su bitne za utvrđivanje porezne obveze građanin je počinio prekršaj, što je kažnjivo prema odredbama Općeg poreznog zakona.

? Priznaje li se pravo na poreznu olakšicu i za izvanbračnog partnera s kojim porezni obveznik živi u gospodarskoj zajednici?

Ne, zato jer se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina članovima uže obitelji smatraju isključivo bračni drug i djeca koji su prijavljeni na istoj adresi kao i porezni obveznik. Ovaj zakon ne izjednačuje bračnog s izvanbračnim drugom, za razliku od odredbi Obiteljskog zakona.

I Izvanbračni partner može samo kao *stjecatelj nekretnine* ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, pod uvjetom da ispunjava sve propisane uvjete.

? Što ako građanin naknadno otuđi ili iznajmi stan za koji je izjavio da mu služi za rješavanje stambenog pitanja?

Građanin koji je bio oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina prilikom kupnje stana za koji je izjavio da mu rješava stambeno pitanje, a naknadno otuđi ili iznajmi taj stan, dužan je platiti porez na promet nekretnina, jer kupnjom stana nije rješavao vlastito stambeno pitanje.

? Kakva su 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:

1. bračni drug, potomci i preci, te posvojenici umrlog ili darovatelja,
2. braća i sestre, njihovi potomci, zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja kad nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda,
3. braća i sestre, njihovi potomci, zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, kad nasljeđuju ili primaju na dar nekretnine, ako su s ostaviteljem ili darovateljem živjeli u gospodarskoj zajednici u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara,

i Gospodarska zajednica je zajedničko stjecanje prihoda i imovine, te raspolaganje prihodi- ma i imovinom što se nasljeđuje ili daruje.

4. 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,
5. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom bra- ka.

? Kakva su porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo?

Porez na promet nekretnina ne plaća se kad se, sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, nekretnina unosi u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili kao povećanje temeljnog kapitala. Ovaj porez se ne plaća niti kad se nekretnine stječu u postupku pripajanja, spajanja ili razdvajanja trgovačkih društva.

i Kad fizička osoba vlasnik nekretnine unosi nekretninu u temeljni kapital društva u roku 3 godine od dana njezine nabave potencijalni je obveznik poreza na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina (vidi poglavlje 3.).

? Može li se prilikom prijave ugovora o kupoprodaji primijeniti porezno oslobođenje s obzirom da će kupac kupljene nekretnine unijeti u temeljni kapital društva?

Porez na promet nekretnina plaća se kad se radi o kupnji nekretnine koja će se tek unijeti u temeljni kapital društva.

? Koje su propisane povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi?

Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji stječu nekretnine koje su na područjima posebne državne skrbi ako imaju ili prijavljuju prebivalište na tom području.

I Porez na promet nekretnina naknadno se plaća ako se u roku od 10 godina od dana nabave nekretnine:

- nekretnina otuđi,
- ako porezni obveznik promjeni prebivalište izvan područja posebne državne skrbi, i
- ako porezni obveznik uz prijavljeno prebivalište stvarno ne boravi na području posebne državne skrbi.

Iznimno, ako građanin koji je ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina otuđuje nekretninu za koju je ostvario oslobođenje u roku od 10 godina u vlasništvo osobi nasljedniku prvog nasljednog reda koji ima prebivalište i boravi na području posebne državne skrbi ne plaća porez na promet nekretnina. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika glede zabrane otuđenja nekretnine, s time da se rok zabrane otuđenja računa od kada je prednik stekao nekretninu.

? Kakvo je porezno oslobođenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji?

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ne plaća porez na promet nekretnina pri stjecanju vlasništva nekretnina.

2.3 Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza

? Kad nastaje porezna obveza?

Porezna obveza nastaje u trenutku:

1. zaključenja ugovora (potpisivanja ugovora od obje strane) ili drugog pravnog posla na osnovi koje se stječe nekretnina,
2. pravomoćnosti sudske odluke ili odluke tijela državne uprave na temelju koje se stječe nekretnina,
3. zaključenja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju,
4. smrti primatelja uzdržavanja (kad se pravo vlasništva nekretnine prenosi na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju).

I Za državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije koji stječu vlasništvo nekretnine u Republici Hrvatskoj porezna obveza nastaje pod nabrojanim uvjetima.

I Za strane državljane i pravne osobe koje nisu iz država članica Europske unije kad stječu vlasništvo nekretnine u Republici Hrvatskoj porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja suglasnosti ministra pravosuđa Republike Hrvatske, ili u trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju, ili u trenutku pravomoćnosti sudske presude.

? Postoji li obveza plaćanja poreza na promet nekretnina kad kupac nekretnine, zbog prava trećih osoba, ne može stupiti u posjed nekretnine?

U tom slučaju porezna obveza nastaje u trenutku zaključivanja ugovora na osnovi koje se stječe nekretnina, neovisno o tome što kupac ne može stupiti u posjed nekretnine.

I Zakonom su propisani uvjeti kad se može tražiti obnovu postupka i poništenje rješenja o porezu na promet nekretnina.

? Mora li se ugovor o kupoprodaji ovjeriti kod javnog bilježnika?

Zakonom o porezu na promet nekretnina takva obveza nije propisana.

? Kada i gdje se poreznu obvezu mora prijaviti?

Porezni obveznik je dužan u roku 30 dana od dana nastanka porezne obveze prijaviti nastanak porezne obveze ispostavi Porezne uprave na čijem je području nekretnina. Uz prijavu je dužan podnijeti ugovor o kupoprodaji, ugovor o darovanju ili drugi ugovor, odnosno sudsku odluku ili odluku tijela državne uprave. Na zahtjev Porezne uprave porezni obveznik mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza. Na temelju podnijete prijave poreza na promet nekretnina nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje u kojem utvrđuje poreznu osnovicu i pripadajući porez na promet nekretnina.

Vrsta prometa nekretnina	Rokovi za prijavu porezne obveze
Kupoprodaja	30 dana od sklapanja ugovora
Zamjena	30 dana od sklapanja ugovora
Dioba	30 dana od sklapanja ugovora
Nasljeđivanje	30 dana od pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju
Darovanje	30 dana od sklapanja ugovora
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	30 dana od sklapanja ugovora
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	30 dana od sklapanja ugovora
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	30 dana od sklapanja pravnog posla
Stjecanje nekretnina na osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	30 dana od pravomoćnosti odluke
Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju	30 dana od sklapanja ugovora
Ugovor o doživotnom uzdržavanju	30 dana od smrti primatelja uzdržavanja
Ostali načini stjecanja	30 dana od sklapanja pravnog posla

? Što ako promet nekretnine nije prijavljen prema tržišnoj vrijednosti?

Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina, a o utvrđenim činjenicama sastavlja se zapisnik. Vlasnik ili posjednik nekretnine dužan je omogućiti pristup nekretnini. Porezni obveznik ima pravo prisustvovati postupku procjene, te na kraju, kao stranka, potpisati zapisnik. Porezna uprava donosi rješenje o porezu na promet nekretnina na temelju činjenica utvrđenih zapisnikom.

? Mora li se prijaviti nastanak porezne obveze i u slučaju kad stjecatelj nekretnine ostvaruje pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina?

Stjecatelj nekretnine koji ostvaruje pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina dužan je na propisanom obrascu u roku 30 dana od dana sklapanja pravnog posla, sudske odluke ili odluke tijela državne uprave prijaviti nastanak porezne obveze. Nakon toga nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje o oslobođenju plaćanja poreza na promet nekretnina.

? Jesu li propisani obrasci i u kojem se roku moraju podnijeti?

Pravilnikom o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina propisan je obrazac prijave poreza na promet nekretnina koji se mora podnijeti nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku 30 dana od nastanka porezne obveze.

Osim tog obrasca propisan je i obrazac zahtjeva za utvrđivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina što ga podnose građani koji kupuju nekretnine radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja kad traže oslobođenje od plaćanja poreza.

? Koje je isprave porezni obveznik dužan dostaviti uz prijavu poreza na promet nekretnina?

Isprave o stjecanju vlasništva nad nekretninom, kao što su kupoprodajni ugovor, ugovor o darovanju, pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, te druge isprave o stjecanju vlasništva, a na zahtjev Porezne uprave i druge isprave što služe za utvrđivanje porezne obveze.

? Koju se dokumentaciju mora podnijeti kad se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina?

1. Za opća oslobođenja:

R.br.	Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
1	javne ustanove, zaklade i fondacije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa	a) isprave o stjecanju nekretnine b) izvod o upisu u evidenciju nadležnog tijela
2	diplomatska i konzularna predstavništva strane države, pod uvjetom uzajamnosti, i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina	isprave o stjecanju nekretnine
3	osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina	a) rješenje nadležnog tijela države o povratu imovine b) preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
4	prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu	potvrda nadležnog ureda državne uprave o statusu korisnika oslobođenja

R.br.	Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
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	a) ugovor o otkupu stana ovjeren od državnog odvjetništva b) preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
6	zaštićeni najmprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu	a) ugovor o najmu b) preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
7	osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva	a) odluka Fonda za privatizaciju o pretvorbi društvenog vlasništva b) dokaz o stanarskom pravu c) preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
8	osobe koje stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, a koje su nasljednici prvoga nasljednog reda u odnosu prema davatelju nekretnine	a) ugovor o doživotnom uzdržavanju sastavljen u pisanom obliku i ovjeren od suca nadležnog suda, ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta b) izvod iz matične knjige rođenih c) izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list d) preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
9	osobe koje stječu posebne dijelove nekretnine razvrgnućem suvlasništva, ili pri diobi zajedničkog vlasništva nekretnina zajedničkog vlasništva prije razvrgnuća	a) zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list, izvadak iz knjige položenih ugovora) b) ugovor o razvrgnuću suvlasništva ili o diobi zajedničkog vlasništva nekretnina c) položajni nacrt (za zemljišta) d) preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
10	građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje	a) ugovor o kupnji stambenog prostora b) pisana izjava poreznog obveznika da će se u kupljeni stambeni prostor trajno useliti (ako je stambeni prostor u izgradnji) ili preslika osobne iskaznice (ako je stambeni prostor izgrađen) c) pisana izjava poreznog obveznika da njegov/njezin bračni drug i djeca prijavljena na istoj adresi nemaju u vlasništvu stan ili kuću koja zadovoljava njihove stambene potrebe ¹ , kuću za odmor i druge nekretnine znatnije vrijednosti ² d) preslika domovnice ili osobne iskaznice poreznog obveznika e) za članove obitelji: <ul style="list-style-type: none"> ▪ vjenčani list ▪ izvod iz matične knjige rođenih (za djecu) ▪ potvrda nadležnog inozemnog tijela da član obitelji nema riješeno stambeno pitanje (ako je član obitelji strani državljanin)

¹ Vlasništvo stambenog prostora što je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko-tehničke uvjete.

² Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) što je građanin kupuje.

R.br.	Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
11	Građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje kao novosagrađenu nekretninu u dijelu što čini vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta (prema odluci mjerodavnih tijela)	Isto kao i pod r.br.10.
12	građani koji kupuju zemljište površine do 600 m ² , na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja	a) preslika ugovora o kupnji građevinskog zemljišta b) pisana izjava poreznog obveznika da će se na kupljenom zemljištu izgraditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja c), d) i e) isto kao i pod r.br.10

2. Za nasljeđivanje, darovanje i drugo stjecanje nekretnine bez naknade:

Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
braćni drug, potomci i preci, te posvojenici umrlog ili darovatelja	<p>– isprava o stjecanju nekretnine bez naknade:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pravomoćno rješenje suda o nasljeđivanju, ili 2. ugovor o nasljeđivanju, ili ugovor o darovanju, ili 3. druga isprava o stjecanju nekretnine bez naknade <p>– dokaz o traženom srodstvu (samo za točke 2. i 3., i to: izvod iz matične knjige rođenih za stjecatelja nekretnine i darovatelja, izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list za ostavitelja, preslika osobne iskaznice)</p>
braća i sestre, njihovi potomci, zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja kad nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda	<p>– isprava o stjecanju nekretnine bez naknade:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pravomoćno rješenje suda o nasljeđivanju, ili 2. ugovor o nasljeđivanju, ili ugovor o darovanju, ili 3. druga isprava o stjecanju nekretnine bez naknade <p>– dokaz o traženom srodstvu (samo za točke 2. i 3., i to: izvod iz matične knjige rođenih za stjecatelja nekretnine i darovatelja, izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list za ostavitelja, preslika osobne iskaznice)</p> <p>– dokaz da je stjecatelj nekretnine obvezno osiguran s osnove obavljanja samostalne djelatnosti poljoprivrede</p>
braća i sestre, njihovi potomci, zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, kad nasljeđuju ili primaju na dar nekretnine, ako su s ostaviteljem ili darovateljem živjeli u gospodarskoj zajednici u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara	<p>– isprava o stjecanju nekretnine bez naknade:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pravomoćno rješenje suda o nasljeđivanju, ili 2. ugovor o nasljeđivanju, ili ugovor o darovanju, ili 3. druga isprava o stjecanju nekretnine bez naknade <p>– dokaz o traženom srodstvu (samo za točke 2. i 3., i to: izvod iz matične knjige rođenih za stjecatelja nekretnine i darovatelja, izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list za ostavitelja, preslika osobne iskaznice)</p> <p>– dokazi o gospodarskoj zajednici</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> - isprava o stjecanju nekretnine bez naknade - preslika osobne iskaznice (fizička osoba)
bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka	<ul style="list-style-type: none"> - isprava o podjeli bračne imovine - preslika osobne iskaznice

3. Za stjecanje nekretnine na područjima posebne državne skrbi:

Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
fizička osoba koja na području posebne državne skrbi kupovinom nekretnine prijavljuje ili mijenja prebivalište unutar tog područja	<ul style="list-style-type: none"> - ugovor o kupoprodaji - preslika osobne iskaznice ili potvrda o prebivalištu
fizička osoba s prebivalištem na području posebne državne skrbi koja na tom području nasljeđuje ili prima na dar nekretninu	<ul style="list-style-type: none"> - isprava o stjecanju nekretnine (pravomoćno rješenje o nasljeđivanju ili ugovor o darovanju) - preslika osobne iskaznice ili potvrda o prebivalištu

4. Pri unosu nekretnina u trgovačko društvo:

Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
trgovačko društvo	<ul style="list-style-type: none"> - dokaz o upisu u Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj - javnobilježnički akt o unosu nekretnina u trgovačko društvo što je proveden u Sudskom registru trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj

5. Na stjecanje vjerskog objekta ili zemljišta za izgradnju vjerskog objekta:

Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
vjerska organizacija	<ul style="list-style-type: none"> - isprava o stjecanju nekretnine (ako se stječe zemljište) - dokaz o budućoj namjeni nekretnine (ako se stječe zemljište) - dokaz da je riječ o vjerskom objektu (ako se stječe vjerski objekt)

i Na zahtjev Porezne uprave porezni obveznik je dužan dostaviti i drugu dokumentaciju što služi za utvrđivanje porezne obveze.

? U kojem se roku mora platiti porez na promet nekretnina?

Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

? Na koji se račun uplaćuje porez na promet nekretnina?

Na račun poreza na promet nekretnina grada ili općine prema mjestu nekretnine, i to na sljedeći način:

Upisuje se račun poreza na promet nekretnina grada/općine

Upisuje se OIB – osobni identifikacijski broj poreznog obveznika (11 znamenki)

Bezgotovinsko plaćanje ili Gotovinsko plaćanje

Hitnost <input type="checkbox"/> PRIJENOS <input checked="" type="checkbox"/> NALOG ZA PLAĆANJE UPLATA <input checked="" type="checkbox"/> ISPLATA <input type="checkbox"/>	
IZNOS kn	Model
PLATITELJ: naziv (ime) i adresa	Broj računa platitelja
Model	Broj računa primatelja
PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa	67
Račun poreza na promet nekretninama grada/općine	1001005-17XXX2848X
Statističko obilježje: Šta opis plaćanja Opis plaćanja	Poziv na broj odobrenja
XXXXXXXXXXXXX	
Porez na promet nekretninama	
Datum valute/uplate/splate	Ovjera nadzodavca
Datum podnošenja	Ovjera banke
Potpis primatelja	

Obz. HUB 1-1-A11F

2.4 Obnova postupka

? Koji su razlozi su za obnovu postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina?

Za obnovu postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina mogu biti slijedeći razlozi:

1. Raskid ugovora o prijenosu vlasništva na nekretnini voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika,
2. Raskid ili poništenje ugovora sudskom odlukom.

? U kojem se roku može podnijeti prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora?

U roku jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza, i to prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika, osim ako ugovor nije raskinut ili poništen sudskom presudom.

i Kad je ugovor raskinut ili poništen sudskom odlukom prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora može se podnijeti iako je u zemljišnim knjigama obavljen prijenos na novog vlasnika.

? Kad je rješenje u upravnom postupku konačno?

1. istekom roka za žalbu ako žalba nije izjavljena,
2. danom dostave rješenja stranci ako žalba nije dopuštena,
3. danom dostave stranci rješenja drugog stupnja kojim je žalba odbijena.

? Što se mora dostaviti uz prijedlog za obnovu postupka?

Kod raskida ugovora voljom stranaka dostavlja se ugovor o raskidu prijenosa vlasništva na nekretnini i potvrdu da u zemljišnim knjigama nije obavljen prijenos nekretnine na novog vlasnika.

Ako je ugovor raskinut ili poništen sudskom odlukom nije važno je li u zemljišnim knjigama obavljen prijenos vlasništva nad nekretninom, tako da je dovoljno uz prijedlog za obnovu postupka dostaviti samo sudsku odluku.

3. Porez na dodanu vrijednost (PDV)

? Tko je obveznik PDV-a po osnovi isporuke nekretnina?

Poduzetnik u sustavu PDV-a, pravna ili fizička osoba, koji isporučuje novosagrađene nekretnine, a koji je prilikom nabave nekretnine koristio pravo na odbitak pretporeza.

➤ Na stjecanje vlasništva nad građevinskim zemljištem i na naknade za komunalno uređenje zemljišta, prema odluci mjerodavnog tijela, plaća se porez na promet nekretnina.

? Koja je porezna osnovica?

Ukupna naknada za isporučenu nekretninu.

? Po kojoj se stopi plaća PDV po osnovi isporuka nekretnina?

Po stopi od 23%.

? Što je to razdoblje oporezivanja, a što je obračunsko razdoblje prema odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost?

Razdoblje oporezivanja je kalendarska godina. Ako je porezni obveznik poslovao jednim dijelom kalendarske godine, tada je razdoblje oporezivanja razdoblje poslovanja. Obračunsko razdoblje je vremensko razdoblje za koje porezni obveznik obračunava PDV i podnosi poreznu prijavu.

ℹ Obračunska razdoblja su od prvog do posljednjeg dana u mjesecu. Iznimno, za poduzetnike čija je vrijednost isporučenih dobara i usluga, uključujući i PDV, u prethodnoj kalendarskoj godini manja od 300.000,00 kuna, obračunska razdoblja su od 1. do posljednjeg dana u tromjesečju. Ovaj se poduzetnik može prijaviti Poreznoj upravi za podnošenje porezne prijave za razdoblje od prvog do posljednjeg dana u mjesecu.

? Kako obveznik poreza na dobit u obračunskom razdoblju utvrđuje obvezu PDV-a?

Obvezu PDV-a ili pravo na povrat PDV-a (uplata ili povrat) obveznik poreza na dobit utvrđuje mjesečno, tromjesečno ili po konačnom obračunu na slijedeći način:

- + obračunani PDV prema izdanim računima za isporučena dobra i obavljene usluge u obračunskom razdoblju
- iskazani pretporez na ulaznim računima za primljene isporuke dobara i usluga u tom obračunskom razdoblju.

? Kako obveznik poreza na dohodak u obračunskom razdoblju utvrđuje obvezu PDV-a?

Obveznik poreza na dohodak obvezu PDV-a ili pravo na povrat PDV-a (uplata ili povrat) utvrđuje mjesečno, tromjesečno ili po konačnom obračunu na slijedeći način:

- + obračunani PDV prema primljenim (naplaćenim) naknadama za izdane račune po isporučenim dobrima i obavljenim uslugama u obračunskom razdoblju
- iskazani i plaćeni pretporez po ulaznim računima za primljene isporuke dobara i usluga u tom obračunskom razdoblju.

? Što je to pretporez?

To je iznos PDV-a:

- ➔ što je iskazan na računima za isporuke dobara ili usluga što su ih drugi poduzetnici obavili poreznom obvezniku u poduzetničke svrhe,
- ➔ što je obračunala i naplatila carinarnica pri uvozu,
- ➔ što je platio domaći poduzetnik kojemu je uslugu oporezivu u tuzemstvu obavio poduzetnik sa sjedištem u inozemstvu.

? Što je osnova za odbitak pretporeza?

Pretporez se može odbiti od porezne osnove na temelju:

1. računa koji sadrže sve zakonom propisane podatke i posebno iskazani obračunani PDV,
2. uvozne carinske dokumentacije u kojoj je iskazan PDV što je obračunan i plaćen pri uvozu dobara,
3. dokaza o uplati PDV-a što ga je platio domaći poduzetnik kojemu je uslugu oporezivu u tuzemstvu obavio inozemni poduzetnik sa sjedištem u inozemstvu i za što mu je ispostavio račun.

I Porezni obveznik ne može odbiti 70% pretporeza obračunanog za obavljene mu isporuke dobara, usluge ili pri uvozu dobara što služe za reprezentaciju u vezi s ugošćivanjem i davanjem poslovnih partnera.

I Porezni obveznik ne može odbiti niti 30% pretporeza obračunanog za obavljene mu isporuke, uvoz ili najam osobnih automobila i drugih sredstava za osobni prijevoz te isporuke dobara, obavljene usluge ili uvoz dobara u vezi s njihovom nabavom, najmom ili korištenjem. Nije dopušten odbitak pretporeza za nabavu osobnih automobila i drugih sredstava za osobni prijevoz koji se odnosi na iznos iznad 400.000,00 kuna nabavne vrijednosti po jednom sredstvu. Iznimno, ova se odredba ne primjenjuje kad se radi o osobnim automobilima i drugim sredstvima za osobni prijevoz te isporukama dobara i obavljenim uslugama u vezi s njima, što se koriste za obuku vozača, testiranje vozila, servisnu službu, taksi službu, prijevoz umrlih, iznajmljivanje te za daljnju prodaju.

I Porezni obveznici koji su osobne automobile ili druga sredstva za osobni prijevoz poduzetnika, poslovnih, rukovodnih i drugih zaposlenih nabavili do 31. prosinca 2009. godine i koristili pravo na odbitak pretporeza, te obračunavali i plaćali PDV na 30% iznosa troška amortizacije za iznos do 400.000,00 kuna nabavne vrijednosti tih sredstava, odnosno na 100% iznosa troška amortizacije za iznos koji prelazi 400.000,00 kuna nabavne vrijednosti, obvezni su i dalje obračunavati i plaćati PDV na vlastitu potrošnju na 30% odnosno 100% iznosa troška amortizacije do isteka amortizacijskog vijeka odnosno trenutka prodaje, darovanja, otuđenja na drugi način ili uništenja tih sredstava.

? Koji su propisani obrasci i kojemu se roku podnose?

Propisani obrasci i rokovi u kojima se moraju podnijeti prikazani su u slijedećoj tablici:

Naziv obrasca	Obveznik podnošenja obrasca	Rok za podnošenje obrasca
P-PDV 1 – prijava u registar obveznika PDV-a	Porezni obveznik	⌚ Prije početka obavljanja poduzetničke djelatnosti koja podliježe oporezivanju ⌚ poduzetnici koji su u protekloj godini obavili oporezive isporuke iznad 85.000,00 kn najkasnije do 15. siječnja tekuće godine
PDV – prijava poreza na dodanu vrijednost	Porezni obveznik	⌚ do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za proteklo obračunsko razdoblje (mjesečno ili tromjesečno obračunsko razdoblje)
PDV-K – prijava konačnog obračuna poreza	Obveznik poreza na dohodak	⌚ do kraja veljače tekuće godine za prethodnu godinu
	Obveznik poreza na dobit	⌚ do kraja travnja tekuće godine za prethodnu godinu
	Porezni obveznik koji je prestao poslovati	⌚ 3 mjeseca od dana prestanka poslovanja

? Koje su propisane knjige i evidencije?

Naziv obrasca
➔ Knjiga izdanih (izlaznih) računa (I-RA) za isporuke dobara i usluga
➔ Knjiga izdanih (izlaznih) računa (I-RA) za primljene predujmove
➔ Knjiga primljenih (ulaznih) računa (U-RA) za primljena dobra i usluge
➔ Knjiga primljenih (ulaznih) računa (U-RA) za dane predujmove
➔ Posebne evidencije za uvezena dobra
➔ Posebne evidencije za plaćeni PDV na usluge inozemnih poduzetnika

i Ako porezni obveznik u svome knjigovodstvu osigurava sve podatke potrebne za utvrđivanje porezne osnovice, odnosno poreza i pretporeza, nije obvezan posebno voditi propisane knjige i evidencije.

i Ako porezni obveznik u računu ima prolazne stavke onda u knjigama I-RA i U-RA može dodati nove stupce u kojima će te stavke evidentirati.

? Mora li se za isporučena dobra i obavljene usluge ispostaviti račun?

Porezni obveznik mora za isporučena dobra i obavljene usluge ispostaviti pisani račun najmanje u dva primjerka od kojih se jedan uručuje kupcu, a drugi služi kao isprava za knjiženje.

Vrsta računa	Obveznik izdavanja računa
R-1	Obveznik poreza na dobit koji PDV plaća prema izdanim računima za obavljenju isporuku dobara ili usluga
R-2	Obveznik poreza na dohodak koji PDV plaća prema primljenim (naplaćenim) naknadama za obavljenju isporuku dobara ili usluga

? Koje podatke račun mora sadržavati?

Račun mora sadržavati najmanje sljedeće podatke:

1. mjesto izdavanja, broj i nadnevak,
2. ime (naziv), adresu i osobni identifikacijski broj (OIB) poduzetnika koji je isporučio dobra ili obavio usluge (prodavatelja), te naznaku mjesta gdje je isporuka dobara ili usluga obavljena (broj prodajnog mjesta, poslovnog prostora, prodavaonice i sl.),
3. količinu i uobičajeni trgovački naziv isporučenih dobara, te vrstu i količinu obavljenih usluga,
4. ime (naziv), adresu i osobni identifikacijski broj (OIB) poduzetnika kojemu su isporučena dobra ili obavljene usluge (kupca),
5. nadnevak isporuke dobara ili obavljenih usluga
6. svotu naknade (cijene) isporučenih dobara ili obavljenih usluga razvrstane po poreznoj stopi,
7. svotu PDV-a razvrstanu po poreznoj stopi, i
8. zbrojenu svotu naknade i PDV-a.

? Na koji se račun i u kojem roku PDV uplaćuje?

PDV se uplaćuje u korist računa državnog proračuna, i to na ovaj način:

Bezgotovinsko plaćanje ili Gotovinsko plaćanje

Model: PRILOG I **NALOG ZA PLAĆANJE** UPLATA ISPLATA

IZNOS kn		Broj računa platitelja	
Model		Poziv na broj zaduženja	
PLATITELJ: naziv (ime) i adresa		Poziv na broj odobrenja	
PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa		Porez na dodanu vrijednost	
Model		Ovjera nalogodavca	
68		Ovjera banke	
1001005 - 1863000160		Datum valute/uplate/isplate	
Poziv na broj odobrenja		Datum podnošenja	
XXXX - XXXXXXXXXXXXX		Potpis primatelja	
Statističko obilježje: Sira opisa plućanja Opia plaćanja		Obje HUB 14-CAH	

Upisuje se OIB – osobni identifikacijski broj obveznika plaćanja poreza (11 znamenaka)

Upisuje se brojčanu oznaku vrste PDV-a	Vrsta poreza na dodanu vrijednost	Krajnji rok za uplatu poreza
1201	Porez na dodanu vrijednost	- do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za proteklo obračunsko razdoblje (mjesечно ili tromjesečno obračunsko razdoblje
1228	Porez na dodanu vrijednost na usluge inozemnih poduzetnika	- za proteklo godišnje obračunsko razdoblje obveznici poreza na dohodak do kraja veljače tekuće godine, a obveznici poreza na dobit do kraja travnja tekuće godine za prethodnu godinu

4. Kaznene odredbe

2 Jesu li propisane prekršajne odredbe za neprijavljivanje i neplaćanje poreznih obveza?

Jesu, i to Zakonom o porezu na promet nekretnina, Općim poreznim zakonom i Zakonom o porezu na dodanu vrijednost.

Kaznene odredbe prema Zakonu o porezu na promet nekretnina:

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Onemogućavanje pristupa ovlaštenim osobama na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine	Pravna ili fizička osoba	2.000,00 do 50.000,00
	Odgovorna osoba u pravnoj osobi	1.000,00 do 10.000,00
Nedostavljanje na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave isprave s ovjеровljenim potpisom ili odluke kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini	Javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom tijelu	2.000,00 do 50.000,00

Novčane kazne za porezne prekršaje prema Općem poreznom zakonu:

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 500.000,00 kuna kaznit će se porezni obveznik, a odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom od 5.000,00 do 100.000,00 kuna za sljedeće prekršaje:

Vrsta prekršaja
Neprijavljivanje činjenica bitnih za utvrđivanje porezne obveze u zakonskom roku
Odbijanje sudjelovanja u poreznom postupku
Nepodnošenje porezne prijave poreznom tijelu u propisanom roku
Nepodnošenje porezne prijave na poziv poreznog tijela
Iskazivanje netočnih ili neistinitih podataka u poreznoj prijavi
Neizdavanje poreznom obvezniku dokumentaciju potrebnu za poreznu prijavu
Neodazivanje na poziv poreznog tijela
Odbijanje davanja obavijesti potrebnih za utvrđivanje činjeničnog stanja značajnog za oporezivanje
Ometanje očevida
Nedopuštanje obavljanja inspekcijskog nadzora
Ometanje obavljanja inspekcijskog nadzora

Kaznene odredbe prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost:

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Neiskazivanje u računu svih propisanih podataka, neisticanje obavijesti o obvezi izdavanja i uzimanja računa, nepodnošenje ili nepodnošenje u propisanom roku prijave PDV-a, nepodnošenje ili nepodnošenje u propisanom roku prijave konačnog obračuna PDV-a, neuplaćivanje PDV-a na propisani račun, neosiguravanje podataka u svom knjigovodstvu za obračun i uplatu PDV-a, kao i o obračunanom i uplaćenom porezu neobavljanje popisa izdanih a nenaplaćenih računa, nedostavljanje ili nedostavljanje u propisanom roku popisne liste, neponištavanje obračuna poreza na promet proizvoda i usluga ili neobračunavanje PDV-a, neobračunavanje i neizdavanje računa za obavljene isporuke dobara i usluga	Porezni obveznik	1.000,00 do 200.000,00
	Odgovorna osoba poreznog obveznika pravne osobe	500,00 do 10.000,00
Netočno utvrđivanje porezne osnovice, korištenje poreznih oslobođenja suprotno odredbama Zakona, neizdavanje računa, neiskazivanje preko naplatnog uređaja ili na drugi odgovarajući način isporuka dobara i usluga kad se te isporuke naplaćuje gotovinom, neobračunavanje i netočno obračunavanje PDV-a, neobračunavanje i neplaćanje dužnog iznosa PDV-a ili neplaćanje dužnog iznosa PDV-a u propisanom roku, odbitak pret-poreza koji se po Zakonu ne može odbiti, nečuvanje dokumentacije u propisanom razdoblju, nedopuštanje nadzora nadležnim tijelima ili nedozvoljavanje uvida u dokumentacije i knjige o primljenim i izdanim računima za isporučena dobra i obavljene usluge, neobavljanje popisa zaliha roba u trgovini i ugostiteljstvu ³ ,	Porezni obveznik	2.000,00 do 500.000,00
	Odgovorna osoba poreznog obveznika pravne osobe	1.000,00 do 20.000,00

i Za nabrojane prekršaje učinjene u povratu u roku od dvije godine nadležno tijelo koje provodi prekršajni postupak može izreći uz novčanu kaznu i zaštitnu mjeru zabrane obavljanja djelatnosti u vremenu od jedne do tri godine

³ Ako se tijekom nadzora utvrdi da porezni obveznik koji plaća porez prema izdanim računima ne vodi knjigu primljenih (ulaznih) i izdanih (izlaznih) računa i u svome knjigovodstvu ne osigurava sve podatke potrebne za utvrđivanje i plaćanje PDV-a, i zbog toga nije moguće utvrditi obvezu PDV-a, porezni obveznik će se kazniti u visini tržišne vrijednosti zatečenih dobara bez dokumentacije o nabavi.

5. Propisi

- 📖 Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 69/97, Odluka USRH - 26/00, 153/02),
- 📖 Opći porezni zakon („Narodne novine“ broj 147/08),
- 📖 Zakon o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“ broj 86/08),
- 📖 Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave („Narodne novine“ broj 117/93,33/00, 73/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 73/08),
- 📖 Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07, 87/09, 94/09),
- 📖 Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 38/09),
- 📖 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 70/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- 📖 Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica („Narodne novine“ broj 83/02),
- 📖 Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08),
- 📖 Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 28/01, 148/09),
- 📖 Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 149/09),
- 📖 Naredba o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2010. godini („Narodne novine“ broj 157/09, 9/10, 33/10, 44/10).

