



Oporezivanje prometa nekretnina

Kupili ste stan, kuću, garažu, ili možda poslovni ili skladišni prostor. Možda ste otuđili nekretninu unutar 3 godine od njezinog stjecanja, ili ste otuđili više od 3 nekretnine u razdoblju od 5 godina. Znete li koje se poreze plaća i tko je, kad i koliko dužan platiti poreza?

XI izmijenjeno i dopunjeno izdanje

Podaci u ovoj brošuri ažurni su na dan 19 . srpnja 2013. 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. Pitanja možete poslati elektroničkom poštom nadležnom područnom uredu putem forme "PISITE NAM" koja je na internet portalu Porezne uprave nakon što odaberete temu "Porezi i porezni postupak".

Sadržaj:

1. Uvod	3
2. Porez na promet nekretnina	4
2.1 Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa	4
2.2 Porezna oslobođenja	11
2.2.1 Opća oslobođenja	12
2.2.2 Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade:	21
2.2.3 Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo:	22
2.2.4 Povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi	23
2.2.5 Oslobođenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji	23
2.2.6 Porezna oslobođenja prema odredbama Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica	24
2.3 Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza	24
2.4 Obnova postupka	30
3. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak	30
4. Prekršajne odredbe	34
5. Propisi	36



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
Računalni slog i tisak: KERSCHOFFSET ZAGREB d.o.o., Zagreb, Ježdovečka 112 •
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 se i plaća kad je otuđitelj novosagrađene nekretnine poduzetnik u sustavu PDV-a, a prilikom nabave nekretnine koristio je pravo na odbitak pretporeza.

I Prometom nekretnina ne smatra se stjecanje **novosagrađenih nekretnina**, jer se one oporezuju prema odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost, a pod uvjetom da ih isporučuje *poduzetnik koji je prilikom njihove nabave koristio pravo na pretporez*. 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).

I Na stjecanje vlasništva nad novosagrađenim nekretninama plaća se:

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

VAŽNA NAPOMENA: do 31. prosinca 2014. godine PDV se ne plaća na:

- isporuke izgrađenih nekretnina ako otuđitelji prilikom njihove nabave nisu koristili pravo na odbitak pretporeza (u takvim slučajevima plaća se porez na promet nekretnina), i
- isporuke poljoprivrednog i građevinskog zemljišta (odnosi se i na obveznike PDV-a).

Od 1. siječnja 2015. godine plaćanja PDV-a su oslobođene:

- isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojemu se nalaze *ako je od datuma njihovog prvog nastanjenja ili korištenja do datuma sljedeće isporuke proteklo više od 2 godine*,

- I** Građevinom se smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji,
- isporuke svih zemljišta *osim građevinskog zemljišta*.

3. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina — obračunava se i plaća:

- a) ako je nekretnina otuđena u roku 3 godine od dana njezine nabave
- b) ako se u razdoblju od 5 godina proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste,

I Taj se porez ne obračunava i ne plaća kad se nekretnine izvlašćuju temeljem posebnog zakona, ili ako se otuđuju zemljišta čija je pojedinačna površina (svake pojedinačne čestice) do 250 m², a ukupna površina svih otuđenih zemljišnih čestica pojedinačne površine do 250 m² ne prelazi 1000 m².

4. Prirez porezu na dohodak — obračunava se i plaća ako je u mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta obveznika poreza na dohodak prirez propisan gradskom ili općinskom odlukom.

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 dosjelošću,
- 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 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 nekretnine dosjelošću	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.

- 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 promet nekretnina na novosagrađene nekretnine kad ih isporučuje poduzetnik koji je prilikom njihove nabave koristio pravo na odbitak plaćenog PDV-a (pret porez)?

Ne, zato jer se prometom nekretnina ne smatra stjecanje novosagrađenih nekretnina. Na stjecanje takvih nekretnina obračunava se i plaća PDV ako ih isporučuje poduzetnik koji je prilikom njihove nabave iskoristio pravo na odbitak PDV-a (pret porez).

- Stjecatelj novosagrađene nekretnine plaća porez na promet nekretnina na vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta (prema odluci mjerodavnog tijela) po stopi od 5%.

Primjer 1.

Građanin državljanin Republike Hrvatske u svibnju 2013. godine kupuje novosagrađeni stan od trgovačkog društva obveznika PDV-a. U kupoprodajnom ugovoru je vrijednost zemljišta i komunalna naknada za uređenje zemljišta određena u svoti od 54.478,00 kn, a vrijednost građevinskog dijela, s uključenim PDV-om, 714.478,00 kn.

Građanin je u propisanom roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora podnio prijavu poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine. Porezna uprava je prihvatila vrijednost zemljišta i komunalne naknade iz kupoprodajnog ugovora, te je poreznom obvezniku dostavila rješenje u kojemu je određena porezna obveza poreza na promet nekretnina od 2.723,90 kn (54.478,00 kn x 5%). Porezni obveznik je dužan platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

Primjer 2.

Građanin državljanin Republike Hrvatske u svibnju 2013. godine kupuje stan od drugog građanina. U kupoprodajnom ugovoru je vrijednost stana određena u iznosu od 592.000,00 kn.

Građanin je u propisanom roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora podnio prijavu poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine. Porezna uprava je prihvatila vrijednost nekretnine iz kupoprodajnog ugovora, te je poreznom obvezniku dostavila rješenje u kojemu je određena porezna obveza poreza na promet nekretnina od 29.600,00 kn (592.000,00 kn x 5%). Porezni obveznik je dužan platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

? **Plaća li se porez na promet nekretnina 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 primatelja 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 primatelja 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*.

Ugovor o doživotnom 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 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.

PRIMJER:

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 najmoprimci?

Ako ne postoji zakonska osnova za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, a s obzirom da u naslijeđenom stanu žive zaštićeni najmoprimci, 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 u obzir uzimaju 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.

? 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 daje ministar pravosuđa Republike Hrvatske.

I Ako državljani zemalja koje nisu članice EU i pravne osobe koje nemaju sjedište u država-
ma članicama EU stječu vlasništvo nekretnine u Republici Hrvatskoj na temelju pravomoć
nog rješenja o nasljeđivanju ili na temelju pravomoćne sudske presude nije potrebna pret-
hodna 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 nastanka porezne obveze¹.

I Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine što se postiže, ili
se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

U nastavku su prikazane porezne osnovice s obzirom na način 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 nekretnine bez naknade (nasljeđivanje, darovanje i drugo)	Tržišna vrijednost nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	Tržišna vrijednost nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	Tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	Tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	Tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju (za života primatelja uzdržavanja)	Tržišna vrijednost nekretnine

¹ Nastanak porezne obveze obrađen je u poglavlju 2.3

Stjecanje nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju (nakon smrti primatelja uzdržavanja)	Tržišna vrijednost nekretnine, do smrti uzdržavanog umanjena za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja od dana sklapanja ugovora što je ovjeren od nadležnog suda, ili solemniziran od javnog bilježnika, ili je sastavljen u obliku javnobilježničkog akta,
Stjecanje nekretnine dosjelošću	Tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, te postupcima u kojima je jedan od sudionika pravna osoba u većinskom vlasništvu RH ili RH, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	Sve što stjecatelj, ili druga osoba za stjecatelja, da ili plati za stjecanje nekretnine
Ostali načini stjecanja	Tržišna vrijednost nekretnine

? Tko i kako utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina?

Nadležna ispostava Porezne uprave prema mjestu gdje je nekretnina **privremenim poreznim rješenjem** utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, i to u pravilu, iz isprave o stjecanju (ugovora o kupoprodaji ili ugovora o darovanju, ugovora o prijeboju duga, sudske presude, odluke tijela državne uprave, te sličnih isprava) ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama što se postižu ili se mogu postići na tržištu.

I Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine, kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika, i drugo.

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

? Kakvo je to privremeno porezno rješenje?

To je rješenje kojim se određuje porezna obveza, a donosi se na osnovi podataka što su iskazani u poreznoj prijavi poreznog obveznika, s time da Porezna uprava nije prethodno

provela postupak provjere činjenica bitnih za donošenje toga rješenja. Porezna uprava može naknadno provjeriti vjerodostojnosti podataka iskazanih u poreznoj prijavi poreznog obveznika i ako se utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze što je određena privremenim poreznim rješenjem donosi se novo rješenje. Ako Porezna uprava ne donese rješenje kojim se zamjenjuje privremeno porezno rješenje porezna obveza što je određena privremenim rješenjem je konačna.

I Porezna uprava donosi privremeno porezno rješenje i kad postoji opravdana sumnja u vlasništvo nad nekretninom, a koju se može otkloniti tek nekim drugim postupkom ili radnjom. Rok za donošenje rješenja kojim se konačno određuje porezna obveza je 3 godine od dana donošenja privremenog rješenja.

? Što ako je u ispravi o stjecanju nekretnine prikazana manja naknada od tržišne vrijednosti nekretnine?

U takvim je slučajevima Porezna uprava ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine. Procjenu provodi službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja i u približno isto vrijeme.

Ako za nekretninu nema usporednih podataka procjenu tržišne vrijednosti nekretnine provodi vještačenjem stručna osoba koju imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave.

I Iznimno, vještačenje se ne provodi ako nema usporednih podataka za nekretnine što se steže javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, te u postupcima u kojima je jedan od sudionika pravna osoba u većinskom vlasništvu RH ili RH, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijelo državne vlasti, ustanova čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U tim se slučajevima ukupnim iznosom naknade smatra sve što stjecatelj, ili druga osoba za stjecatelja, da ili plati za stjecanje nekretnine.

Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine, obavezan je ovlaštenoj osobi dopustiti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

? Kolika je porezna stopa?

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

2.2 Porezna oslobođenja

? Jesu li propisana oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina?

Osim općih oslobođenja propisana su i porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade, porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo, povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima

posebne državne skrbi, oslobođenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i porezna oslobođenja prema odredbama Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica.

2.2.1 Opća oslobođenja

? Koja su opća oslobođenja?

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fondacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, 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,
6. zaštićeni najmoprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu,
7. bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretnini stječu posebne dijelove te nekretnine, pri čemu omjer stečenog posebnog dijela odgovara omjeru idealnog suvlasničkog dijela na toj cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva,
9. građani koji na temelju sklopljenog kupoprodajnog ugovora stječu prvi stan ili kuću, čime rješavaju vlastito stambeno pitanje, ako su ispunjeni svi ovi uvjeti:
 - A. da imaju hrvatsko državljanstvo
 - B. da građanin i članovi njegove uže obitelji prijave prebivalište i borave u mjestu i na adresi gdje je nekretnina koju stječe,

I Članovima uže obitelji smatraju se bračni drug i djeca.

- C. da površina stana ili kuće, ovisno o broju članova uže obitelji građanina, ne prelazi ove površine:

Broj članova uže obitelji (uključujući i građanina koji traži oslobođenje)	Ukupna površina nekretnine
1	50 m ²
2	65 m ²
3	80 m ²
4	90 m ²
5	100 m ²
6	110 m ²
7 i više	120 m ²

D. da građanin i članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu u tuzemstvu ili inozemstvu:

D.1 stan i/ili kuću čija je ukupna površina veća od:

Broj članova uže obitelji (uključujući i građanina koji traži oslobođenje)	Ukupna površina stana i kuće u tuzemstvu ili inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građanina i članova njegove uže obitelji
1	40 m ²
2	55 m ²
3	70 m ²
4	80 m ²
5	90 m ²
6	100 m ²
7 i više	110 m ²

ili

D.2 nekretnine (osim poljoprivrednog zemljišta i poslovnog prostora u kojem građanin ili član njegove uže obitelji obavlja registriranu djelatnost) čija je ukupna vrijednost u trenutku nastanka porezne obveze jednaka ili veća od tržišne vrijednosti nekretnine koju građanin stječe, pri čemu se u izračun uzimaju i vrijednosti građevina iz točke D.1.

- I** Ako površina nekretnine prelazi površine iz točke C. porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine građevine.
- I** Ako je porezni obveznik od 1. siječnja 2003. do trenutka nastanka porezne obveze imao u tuzemstvu ili inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu nekretnine koje je otuđio, neovisno o načinu otuđenja, u izračun vrijednosti nekretnina iz točke D.1 uzimaju se i te otuđene nekretnine.
- I** Ako površina izgrađenog zemljišta na kojemu je stan ili kuća za koje se traži oslobođenje od plaćanja poreza prelazi površinu od 400 m² porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine zemljišta.

↪ Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen plaća se naknadno ako u roku od 3 godine od dana stjecanja:

- a) građanin otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično
 - b) građanin ili njegov bračni drug odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja
 - c) Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.
- ↪ Otudjenjem nekretnine ne smatra se ako nekretninu, za koju je građanin ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, stječe nasljeđivanjem ili darovanjem njegov bračni drug ili dijete. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika u pogledu zabrane otuđenja nekretnine, s time da se rok zabrane otuđenja računa od kada je prednik stekao nekretninu.

10. Građani koji na temelju sklopljenog kupoprodajnog ugovora stječu prvi stan ili kuću kao *novosagrađenu nekretninu*, čime rješavaju vlastito stambeno pitanje. Oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina odnosi se samo na *vrijednost zemljišta i svotu naknade za komunalno uređenje zemljišta* prema odluci mjerodavnih tijela, i to samo ako su ispunjeni svi uvjeti kao u točki 9.

I Ako površina novosagrađene nekretnine prelazi površinu iz točke 9.C porez na promet nekretnina plaća se na pripadajući dio zemljišta što se odnosi na razliku površine novosagrađene nekretnine.

I Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen plaća se naknadno ako u roku 3 godine od dana stjecanja:

- a) građanin otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično
- b) građanin ili njegov bračni drug odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja
- c) Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

↪ Otudjenjem nekretnine ne smatra se ako nekretninu, za koju je građanin ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, stječe nasljeđivanjem ili darovanjem njegov bračni drug ili dijete. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika u pogledu zabrane otuđenja nekretnine, s time da se rok zabrane otuđenja računa od kada je prednik stekao nekretninu.

11. Građani koji na temelju sklopljenog kupoprodajnog ugovora stječu zemljište unutar građevinskog područja površine do 600 m² na kojem će izgraditi kuću za rješavanje vlastitoga stambenog pitanja, i to samo ako su ispunjeni svi ovi uvjeti:

A. da imaju hrvatsko državljanstvo,

B. da građani i članovi njihove uže obitelji nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu u tuzemstvu ili inozemstvu:

B.1 stan i/ili kuću čija je ukupna površina veća od:

Broj članova uže obitelji (uključujući i građanina koji traži oslobođenje)	Ukupna površina stana i kuće u tuzemstvu ili inozemstvu u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu građanina i članova njegove uže obitelji
1	40 m ²
2	55 m ²
3	70 m ²
4	80 m ²
5	90 m ²
6	100 m ²
7 i više	110 m ²

ili

B.2 nekretnine (osim poljoprivrednog zemljišta i poslovnog prostora u kojem građanin ili član njegove uže obitelji obavlja registriranu djelatnost) čija je ukupna vrijednost u trenutku nastanka porezne obveze jednaka ili veća od tržišne vrijednosti nekretnine koju građanin stječe, pri čemu se u izračun uzimaju i vrijednosti građevina iz točke B.1.

I Ako površina zemljišta unutar građevinskog područja prelazi 600 m² porez na promet nekretnina plaća se na razliku površine zemljišta.

I Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen plaća se naknadno ako u roku od 3 godine od dana stjecanja građanin ne izgradi kuću, otuđi ili iznajmi zemljište u cijelosti ili djelomično, ili ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje.

Napomena uz točke 9. 10. i 11:

Građanin kojemu je rješenjem Porezne uprave utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupnju prve nekretnine kojom rješava stambeno pitanje nema pravo na ponovno oslobođenje, kao niti u slučaju ako mu je porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave. Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nema niti bračni drug građanina ako je građaninu utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, kao niti u slučaju ako je građaninu porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem porezne prijave, u kojoj je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina (samo za točke 9., 10. i 11.), i to u roku 30 dana od dana nastanka porezne obveze.

? Koje se dokumente dostavlja uz poreznu prijavu?

U ovoj su tablici nabrojani dokumenti što su ih porezni obveznici dužni dostaviti Poreznoj upravi u svrhu postizanja oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina:

R. br.	Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
1	ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fondacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa	a) preslika isprave o stjecanju nekretnine b) akt o osnivanju ili 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	preslika isprave o stjecanju nekretnine
3	osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina	preslika rješenja nadležnog tijela državne o povratu imovine
4	prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu	- potvrda nadležnog ureda državne uprave o statusu korisnika oslobođenja - preslika isprave o stjecanju nekretnine
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	preslika ugovora o otkupu stana ovjeren od državnog odvjetništva
6	zaštićeni najmoprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu	- preslika ugovora o najmu - preslika isprave o stjecanju nekretnine
7	osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva	a) preslika odluke Fonda za privatizaciju o pretvorbi društvenog vlasništva b) dokaz o stanarskom pravu

8	bračni drug, potomci, preci, te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju	<p>a) preslika ugovora o doživotnom uzdržavanju sastavljen u pisanom obliku i ovjeren od suca općinskog suda, ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta</p> <p>b) izvod iz matične knjige rođenih</p> <p>c) izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list (ako podatak o smrti nije zabilježen u informatičkom sustavu Porezne uprave)</p>
9	osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva na nekretnini stječu posebne dijelove te nekretnine, pri čemu omjer stečenog posebnog dijela odgovara omjeru idealnog suvlasničkog dijela na toj cijeloj nekretnini prije razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva	<p>a) preslika zemljišnoknjižnog izvadka (vlasnički list ili izvadak iz knjige položenih ugovora)</p> <p>b) ugovor o razvrgnuću suvlasništva ili o diobi zajedničkog vlasništva nekretnina</p> <p>c) položajni nacrt (za zemljišta)</p>
10	građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje	<p>a) preslika ugovora o kupnji stambenog prostora</p> <p>b) dokaz o vlasništvu nekretnine na kojoj je porezni obveznik imao zadnju prijavu prebivališta (vlasnički list ili izvod iz knjige položenih ugovora)</p> <p>c) dokaz o nekretninama u vlasništvu (vlasnički list ili izvod iz knjige položenih ugovora)</p> <p>d) za članove obitelji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vjenčani list (ne stariji od 6 mjeseci) • izvod iz matične knjige rođenih (za djecu) • potvrda nadležnog inozemnog tijela da član obitelji nema riješeno stambeno pitanje (ako je član obitelji strani državljanin) <p>e) za samca – izvod iz matične knjige rođenih (ne stariji od 6 mjeseci)</p>

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), c), d) i e) isto kao i pod r.br.10

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

? Može li se ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kad nekretninu 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.

? Priznaju li se porezna oslobođenja 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?

Građanima se priznaju porezna oslobođenja, pod uvjetom da ispunjavaju sve nabrojane propisane uvjete. Međutim, propisana je novčana kazna za nepodnošenje prijave poreza na promet nekretnina u propisanom roku, to jest najkasnije 30 dana od trenutka nastanka porezne obveze.

? 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 zakonski uvjeti, bez obzira na postojanje vlasništva nad nekretninom čija površina nije dostatna za rješavanje stambenog pitanja građanina i članove njegove uže obitelji.

Primjer 1:

Državljanin Republike Hrvatske vlasnik je stana od 45 m² u kojemu živi sa suprugom i dvoje djece. Tržišna vrijednost stana je 432.900,00 kn. U ožujku 2013. godine zbog rješavanja stambenog pitanja kupuje stan od 72 m², čija je tržišna vrijednost 692.640,00 kn. Građanin je oslobođen od plaćanja poreza na promet nekretnina, bez obzira što je i dalje vlasnik manjeg stana, jer ispunjava sve zakonske uvjete.

Primjer 2:

Državljanica Republike Hrvatske vlasnica je stana od 62 m² u kojemu živi sa suprugom i jednim djetetom. Tržišna vrijednost stana je 794.080,00 kn. U travnju 2013. godine zbog rješavanja stambenog pitanja kupuje stan od 71 m², čija je tržišna vrijednost 719.280,00 kn. Građanka nema pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina jer u trenutku nastanka porezne obveze vlasnica stana čija je tržišna vrijednost veća od tržišne vrijednosti stana koji kupuje.

Primjer 3:

Umirovljenik državljanin Republike Hrvatske vlasnik je stana od 82 m² u kojemu živi sa suprugom. Tržišna vrijednost stana je 1.092.240,00 kn. U ožujku 2013. godine on taj stan prodaje i kupuje stan od 47 m² tržišne vrijednosti od 695.600,00 kn. Umirovljenik ne može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina zato jer je bio vlasnik stana zadovoljavajuće površine čija je tržišna vrijednost u trenutku nastanka porezne obveze veća od tržišne vrijednosti stana koji kupuje.

Primjer 4.

Građanka je iza svojeg pokojnog strica naslijedila kuću i u propisanom roku (30 dana od dana pravomoćnosti sudske odluke) prijavila je nastanak porezne obveze ispostavi Porezne uprave prema mjestu gdje je nekretnina. Ispostava Porezne uprave je poreznu osnovicu utvrdila procjenom, s obzirom da u rješenju o nasljeđivanju nije iskazana tržišna vrijednost, o čemu je sastavljen zapisnik. Poreznoj obveznici je rješenjem utvrđena porezna obveza, s time da ona ima pravo uložiti žalbu u roku 30 dana od dana primitka rješenja.

? 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 (vidi poglavlje 2.2.1, točka 9. B. C i D), što dokazuje vjerodostojnim ispravama.

? Kako će građanin 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 3 godine od dana stjecanja građanin ne izgradi kuću, otuđi ili iznajmi zemljište u cijelosti ili djelomično, ili ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje.

I Građanin kojemu je rješenjem Porezne uprave utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupnju prve nekretnine kojom rješava stambeno pitanje nema pravo na ponovno oslobođenje, kao niti u slučaju ako mu je porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave. Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nema niti bračni drug građanina ako je građaninu utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, kao niti u slučaju ako je građaninu porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave.

? 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 3 godina od dana nabave nekretnine nije prijavio prebivalište na adresi novosagrađene nekretnine

Primjer:

Državljanin Republike Hrvatske kupio je u kolovozu 2011. 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 2013. 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.

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

? 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 i posvojitelji umrlog ili darovatelja,
2. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom,
3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem prijave poreza na promet nekretnina (30 dana od dana nastanka porezne obveze), u kojoj je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Uz to se mora priložiti i sljedeće isprave:

Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
bračni drug, potomci i preci, te posvojenici i posvojitelji umrlog ili darovatelja	<ol style="list-style-type: none"> 1. preslika pravomoćnog rješenja suda o nasljeđivanju, ili 2. preslika ugovora o nasljeđivanju, ili ugovora o darovanju, ili 3. preslika pravomoćne odluke socijalnog centra o posvojenju prema mjestu prebivališta ili boravišta posvojenika, ili 4. preslika druge isprave o stjecanju nekretnine bez naknade
pravne i fizičke osobe kojima RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom	preslika isprave o stjecanju nekretnine bez naknade
bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka	preslika isprave o podjeli bračne imovine

2.2.3 Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo

? 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.).
- i Ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina poništiti će rješenje o oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina i utvrditi pripadajući porez na promet nekretnina.

? 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.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem prijave poreza na promet nekretnina (30 dana od dana nastanka porezne obveze), u kojoj je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Uz to se mora priložiti javnobilježnički akt o unosu nekretnina u trgovačko društvo što je proveden u Sudskom registru trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj.

2.2.4 Povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi

? 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 i 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 vlasništvu 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.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem prijave poreza na promet nekretnina (30 dana od dana nastanka porezne obveze), u kojoj je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina i preslike ugovora o kupoprodaji.

2.2.5 Oslobođenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

? Kakvo je porezno oslobođenje prema odredbama ovog zakona?

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

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem prijave poreza na promet nekretnina (30 dana od dana nastanka porezne obveze), u kojoj je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina i preslika isprave o stjecanju nekretnine.

2.2.6 Porezna oslobođenja prema odredbama Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica

? Kakvo je porezno oslobođenje za vjerske zajednice?

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.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem prijave poreza na promet nekretnina (30 dana od dana nastanka porezne obveze), u kojoj je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, preslika isprave o stjecanju nekretnine, dokaza o budućoj namjeni nekretnine ako se zemljište stječe, ili dokaza da je riječ o vjerskom objektu ako se stječe vjerski objekt.

2.3. Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza

? Kad nastaje porezna obveza?

Način stjecanja nekretnine	Nastanak porezne obveze
Kupoprodaja	u trenutku sklapanja ugovora
Stjecanje nekretnina po osnovi sudske odluke ili odluke tijela državne uprave	u trenutku pravomoćnosti odluke o stjecanju nekretnine
Zamjena	u trenutku sklapanja ugovora
Dioba	u trenutku sklapanja ugovora
Nasljeđivanje	u trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju
Darovanje	u trenutku sklapanja ugovora
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo kao povećanje temeljnog kapitala	u trenutku sklapanja ugovora
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	u trenutku sklapanja ugovora
Stjecanje nekretnine dosjelošću	u trenutku pravomoćnosti sudske odluke
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	u trenutku pravomoćnosti sudske odluke

Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju	u trenutku sklapanja ugovora
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju	u trenutku smrti primatelja uzdržavanja
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe kojoj je za stjecanje nekretnine na području RH potrebna suglasnost ministra pravosuđa	u trenutku dobivanja suglasnosti ministra pravosuđa
Ostali načini stjecanja	u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se nekretnina stječe

- 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.

↪ Razlozi za obnovu postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina su raskid ugovora o prijenosu vlasništva na nekretnini voljom stranaka prije nego se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika, te raskid ili poništenje ugovora odlukom suda

- I** Porezni obveznik može podnijeti prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika u roku od 30 dana od dana raskida ugovora. Nakon isteka roka od jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina ne može se tražiti obnovu postupka. Prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ili poništenje ugovora odlukom suda može se podnijeti u roku tri godine.
- 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.

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

Zakonom o porezu na promet nekretnina takva obveza nije propisana.

? Kad 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 presliku ugovora o kupoprodaji, ili drugog ugovora, odnosno sudske odluke ili odluke tijela državne uprave. Ako se nekretnina stječe na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju porezni obveznik prijavljuje nastanak porezne obveze dostavom preslike pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

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.

Način stjecanja nekretnine	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 nekretnine dosjelošću	30 dana od pravomoćnosti sudske odluke
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. Procjenu provodi službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja i u približno isto vrijeme. Ako za nekretninu nema usporednih podataka procjenu tržišne vrijednosti nekretnine provodi vještačenjem stručna osoba koju imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave. Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine, obavezan je ovlaštenoj osobi dopustiti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Porezni obveznik ima pravo prisustvovati postupku procjene, te na kraju, kao stranka, potpisati zapisnik. Na temelju u zapisniku utvrđenih činjenica Porezna uprava donosi rješenje o porezu na promet nekretnina.

? 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 od sklapanja pravnog posla, preslike 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.

? Tko još ima obvezu dostave Poreznoj upravi isprava o porezu na promet nekretnina?

Javni bilježnici, sudovi i druga javnopravna tijela.

- ↪ Javni bilježnik koji ovjerava potpise na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine obavezan je jedan primjerak isprave, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.), uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka, dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je ovjeren potpis na ispravi.
- ↪ Sudovi i druga javnopravna tijela obvezni su ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka kojima se mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim evidencijama u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna.

? 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 na sljedeći način:

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE

PLATITELJ (naziv/ime i adresa):		Hitno: <input type="checkbox"/>	Valuta plaćanja: <input type="text"/>	Iznos: <input type="text"/>
		IBAN ili broj računa platitelja: HRK		
		Model: <input type="text"/>	Poziv na broj platitelja: <input type="text"/>	
IBAN ili broj računa primatelja: HRXX100100517XXX2848K				
PRIMATELJ (naziv/ime i adresa):		Model: HR67	Poziv na broj primatelja: XXXXXXXXXXXX	
Račun poreza na promet nekretnina grada/općine		Šifra namjene: <input type="text"/>	Opis plaćanja: Porez na promet nekretnina	
		Datum izvršenja: <input type="text"/>		
BIC ili naziv banke primatelja: <input type="text"/>	Primatelj (osoba): <input type="checkbox"/> Fizička <input type="checkbox"/> Pravna	Pečat korisnika PU		Potpis korisnika PU
Valuta pokrivača: <input type="text"/>	Troškovna opcija: <input type="checkbox"/> BEN <input type="checkbox"/> SHA <input type="checkbox"/> OUR			

Upisuje se račun poreza na promet nekretnina grada/općine

Upisuje se OIB – Osobni identifikacijski broj obveznika uplate poreza (11 znamenaka)

? Može li porezni obveznik podnijeti žalbu na rješenje o utvrđenoj poreznoj osnovici i porezu na promet nekretnina?

On to može učiniti, kao i svaka osoba koja za to ima pravni interes (porezni jamci, državni odvjetnik, pučki pravobranitelj, državna tijela, i drugi). Žalbu se može podnijeti protiv poreznog rješenja koje nije pravomoćno.

- i** Rješenje kojim je stranka stekla neko pravo ili kojim su stranci određene obveze u upravnom postupku pravomoćno je kad se protiv njega ne može izjaviti žalba niti pokrenuti upravni spor.
- i** *Prvostupanjsko rješenje* postaje izvršno nakon isteka roka za žalbu ako žalba nije izjavljena, dostavom rješenja stranci ako žalba nije dopuštena, dostavom rješenja stranci ako žalba ne odgađa izvršenje, dostavom rješenja stranci kojim se žalba odbacuje ili odbija.
- i** *Drugostupanjsko rješenje* kojim je izmijenjeno prvostupanjsko rješenje postaje izvršno kad se dostavi stranci.

Žalbu se može podnijeti i kada žalitelj istakne kako o njegovu zahtjevu za donošenjem poreznog akta nije donesena odluka u propisanom roku. Kad službena osoba utvrdi da ne postoje uvjeti za pokretanje postupka po službenoj dužnosti o tome obavještava podnositelja zahtjeva što je prije moguće, a najkasnije u roku od 30 dana od dana podnošenja predstave, odnosno obavijesti.

? Kome se žalba podnosi?

Nadležnom drugostupanjskom poreznom tijelu, a predaje se prvostupanjskom poreznom tijelu (ispostavi ili područnom uredu Porezne uprave koje je donijela rješenje). Žalba se podnosi neposredno ili preporučeno putem pošte, ili se izjavljuju u zapisnik prvostupanjskom poreznom tijelu.

I U žalbi se mora navesti ime i prezime žalitelja, porezni akt protiv kojega se podnosi žalba i žalbene razloge zbog kojih se zahtijeva poništenje, izmjena ili ukidanje tog poreznog akta, te dokaze kojima se žalba obrazlaže. Žalitelj mora žalbu potpisati.

? Koji je krajnji rok za podnošenje žalbe?

30 dana od dana primitka poreznog akta, osim ako posebnim zakonom nije drukčije propisano.

I Žalbu što je podnesena u roku, a predana je nenadležnom tijelu, ne može se odbaciti kao nepravodobnu.

? Kakvi su pravni učinci žalbe?

Žalba odgađa izvršenje pobijanoga rješenja donesenog na temelju Zakona o porezu na promet nekretnina do donošenja rješenja o žalbi.

? U kojem roku mora Porezna uprava donijeti i stranci dostaviti rješenje o žalbi?

Najkasnije u roku 60 dana, računajući od dana predaje žalbe.

? Može li se podnijeti žalba protiv rješenja o odbacivanju žalbe?

Takva je žalba dopuštena.

? Može li se podnijeti žalba protiv rješenja kojim je odlučeno o žalbi?

Protiv rješenja drugostupanskog poreznog tijela kojim je odlučeno o žalbi ne može se podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor, to jest može se podnijeti tužbu Upravnom sudu Republike Hrvatske. Stranka može pokrenuti upravni spor i kad drugostupansko porezno tijelo nije donijelo rješenje, a bilo ga je dužno donijeti u roku 2 mjeseca od dana predaje žalbe.

I Podnijeta tužba ne odgađa izvršenje poreznog akta.

? Može li porezni obveznik podnijeti žalbu protiv novog poreznog akta?

Takva žalba je dopuštena.

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 sljedeći 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?

Porezni obveznik može podnijeti prijedlog za obnovu postupka zbog raskida ugovora voljom stranaka prije nego što se obavi prijenos u zemljišnim knjigama na novog vlasnika u roku od 30 dana od dana raskida ugovora. Nakon isteka roka od jedne godine od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina obnova postupka se ne može tražiti.

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.

? 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 dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i prerez porezu na dohodak

? Što je to otuđenje nekretnine?

Prodaja, zamjena i drugi prijenos vlasništva nad nekretninom.

? Kad se obračunava i plaća porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina?

- a) kad je nekretnina otuđena unutar 3 godine od dana njezine nabave, i
- b) kad se u razdoblju od 5 godina proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste.

I Istovrsnim nekretninama smatraju se poljoprivredna zemljišta, ili građevinska zemljišta, ili šumska zemljišta ili druga zemljišta, a kod građevina stambene zgrade (stan, kuća, apartman i sl.), ili poslovne zgrade, ili druge zgrade, ili dijelovi zgrada (garaže ili spremišta i sl.).

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina ne plaća se ako se nekretnine izvlaćuju na osnovi odredbi posebnog zakona, kao i kad se otuđuju zemljišta čija je pojedinačna površina (svake pojedinačne čestice) do 250 m², a ukupna površina svih otuđenih zemljišnih čestica pojedinačne površine do 250 m² ne prelazi 1000 m².

? Plaća li se porez na dohodak od imovine kad se otuđuju naslijeđene nekretnine?

Ne, jer se takav primitak ne smatra primitkom po osnovi dohotka od imovine.

? Tko je obveznik poreza na dohodak po osnovi otuđenja nekretnina?

- a) Fizička osoba koja je nekretninu prodala, zamijenila, ili na drugi način prenijela na drugu osobu unutar 3 godine od dana njezine nabave, i
- b) Fizička osoba koja je u razdoblju od 5 godina prodala, zamijenila, ili obavila neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste.

I Obveznik poreza na dohodak je i obveznik prireza porezu na dohodak ako je u mjestu njegovog prebivališta ili uobičajenog boravišta prirez propisan gradskom ili općinskom odlukom.

? Kad se ne oporezuje dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina?

Ako je:

1. nekretnina služila za stanovanje poreznom obvezniku ili uzdržanim članovima njegove uže obitelji,
2. otuđenje obavljeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji,
3. otuđenje obavljeno između razvedenih bračnih drugova i otuđenje je u neposrednoj svezi s razvodom braka,
4. otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem nekretnina,

I Ako su nekretnine stečene darovanjem i otuđene u roku 5 godina od dana njihove nabave od strane darovatelja dohodak od imovine utvrđuje se darovatelju.

5. nekretnina otuđena nakon 3 godine od dana nabave.

? Koje se osobe smatraju uzdržanim članovima uže obitelji poreznog obveznika?

Djeca koju roditelji, skrbnici, usvojitelji, poočimi i pomajke uzdržavaju. Djecom se smatraju i djeca nakon završetka redovnog školovanja do prvog zapošljavanja ako su prijavljena Hrvatskom zavodu za zapošljavanje. Drugim uzdržanim članovima uže obitelji smatraju se bračni drug poreznog obveznika, roditelji poreznog obveznika i roditelji njegovoga bračnog druga, preci i potomci u izravnoj liniji, maćeha odnosno očuh koje punoljetno pastorče uzdržava, bivši bračni drugovi za koje porezni obveznik plaća alimentaciju i punoljetne osobe kojima je porezni obveznik imenovan skrbnikom prema posebnom zakonu.

? Kome i kad su porezni obveznici dužni prijaviti dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina?

Nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku 8 dana od otuđenja:

- a) nekretnine unutar 3 godine od dana njezine nabave
- b) treće nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina.

? Koja je nadležna ispostava Porezne uprave?

Za fizičku osobu koja je obveznik poreza na dohodak nadležna je ispostava prema njezinom prebivalištu ili uobičajenom boravištu.

? Što ako porezni obveznici ne prijave dohodak Poreznoj upravi, ili ga ne prijave u tržišnoj vrijednosti?

U tom slučaju nadležna ispostava Porezne uprave utvrđuje dohodak prema tržišnim cijenama u mjestu u kojemu se nekretnina otuđuje.

? Kako se utvrđuje predujam poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina?

Rješenjem Porezne uprave jednokratno na svaki ostvareni primitak, i to tako da se poreznu osnovicu pomnoži s 25%.

I Prirez porezu na dohodak izračunava se tako da se utvrđeni iznos poreza na dohodak pomnoži sa stopom prireza što je propisana odlukom grada ili općine u kojoj je prebivalište ili uobičajeno boravište obveznika poreza na dohodak.

? Što je porezna osnovica?

Dohodak od imovine, i to:

- a) razlika između primitaka od otuđenja nekretnina, što se utvrđuje prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje unutar 3 godine od dana njezine nabave, i nabavne vrijednosti nekretnine uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda, ili
- b) razlika između ukupnih primitaka utvrđenih prema tržišnoj vrijednosti nekretnina što se otuđuju u razdoblju od 5 godina i njihove nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda i za troškove ulaganja za koje porezni obveznik posjeduje vjerodostojne isprave. To je ujedno i *osnovica poreza na dohodak*.

I Ako se otuđuje samo jedan stan, jedan poslovni prostor ili drugi dio nekretnine, tada se u izdatke priznaje samo razmjerni dio ukupnih troškova izgradnje nekretnine.

I Ako se otuđuje nekretnine što je izgrađene u vlastitoj režiji nabavnu vrijednost čini stvarni izdatak, odnosno cijena izgradnje prema vjerodostojnoj dokumentaciji. Ako nema isprava o nabavi tada se nabavna vrijednost utvrđuje procjenom i usklađuje se s rastom proizvođačkih cijena od trenutka kad je nastao izdatak do trenutka kad je ostvaren primitak po osnovi otuđenja te nekretnine.

? Što je nabavna vrijednost nekretnine što se otuđuje?

Tržišna vrijednost u trenutku njezine nabave.

? Što se smatra danom nabave nekretnine?

Nadnevak ugovora o kupoprodaji, a ako je nekretnina izgrađena u vlastitoj režiji dan kad je izgrađena nekretnina osposobljena za upotrebu. U slučaju stjecanja nekretnine darovanjem danom nabave nekretnine smatra se dan nabave od strane darovatelja.

? Priznaje li se osobni odbitak prilikom obračunavanja predujma poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina?

Prilikom obračunavanja tog predujma osobni odbitak se ne priznaje.

? Mogu li se prilikom utvrđivanja predujma poreza na dohodak odbiti gubici od otuđenja nekretnina?

Gubici od otuđenja nekretnina mogu se odbiti samo od dohotka od otuđenja nekretnina što je ostvaren u istoj kalendarskoj godini.

? U kojem se roku mora platiti predujam poreza na dohodak i prirez porezu na dohodak?

15 dana od dana primitka rješenja Porezne uprave o utvrđenom porezu na dohodak i pripadajućem prirezu.

? Na koji se račun plaća predujam poreza na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i prirrez porezu na dohodak?

Na račun poreza na dohodak i prirrezu porezu na dohodak grada ili općine prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika, i to ovako:

■ Upisuje se račun poreza na dohodak i prirrezu porezu na dohodak grada/općine

■ Upisuje se OIB - Osobni identifikacijski broj poreznog obveznika (11 znamenaka)

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE

PLATITELJ (naziv/ime i adresa):		Hitno: <input type="checkbox"/> Valuta plaćanja: HRK Iznos: _____
IBAN ili broj računa platitelja: _____		Model: _____
IBAN ili broj računa primatelja: HRXX100100517XXX1200X		Poziv na broj platitelja: _____
PRIMATELJ (naziv/ime i adresa): Račun poreza na dohodak i prirrezu porezu na dohodak grada/općine		Model: HR68 Poziv na broj primatelja: 1635-XXXXXXXXXX
Šifra namjene: _____ Opis plaćanja: Predujam poreza i prirrezu na dohodak od otuđenja nekretnina		Datum izvršenja: _____
BIC i/ili naziv banke primatelja: _____ Primatelj (osoba): <input type="checkbox"/> Fizička <input type="checkbox"/> Pravna <input type="checkbox"/>		Pečat korisnika PU _____
Valuta pokrivena: _____ Troškovna opcija: <input type="checkbox"/> BEN <input type="checkbox"/> SHA <input type="checkbox"/> OUR <input type="checkbox"/>		Potpis korisnika PU _____

Obr. HUB 3 -

? Moraju li obveznici poreza na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina podnositi godišnju poreznu prijavu?

Ti porezni obveznici nemaju po toj osnovi obvezu podnošenja godišnje prijave poreza na dohodak, osim ako nisu platili predujam poreza na dohodak i prirrez porezu na dohodak, ili ako je Porezna uprava od njih zatražila da naknadno plate porez na dohodak.

4. Prekršajne odredbe

? 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 dohodak. U nastavku su prikazane samo prekršajne odredbe što se odnose na pravne i fizičke osobe stjecatelje nekretnina i fizičke osobe obveznike poreza na dohodak po osnovi otuđenja nekretnina.

Prekršajne 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 - 50.000,00
	Odgovorna osoba u pravnoj osobi	1.000,00 - 10.000,00

Nedostavljanje na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave isprave s ovjerenim potpisom ili odluke kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.) uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka	Javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom tijelu	2.000,00 - 50.000,00
Nepodnošenje u propisanom roku prijave poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave	Pravna ili fizička osoba	2.000,00 - 100.000,00
	Odgovorna osoba u pravnoj osobi	1.000,00 - 10.000,00

Prekršajne odredbe prema Općem poreznom zakonu:

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Lakši porezni prekršaji		
1. iskazivanje netočnih ili neistinitih podataka u poreznoj prijavi 2. neodazivanje na poziv poreznog tijela radi davanja usmene obavijesti na službenom mjestu poreznog tijela 3. nedostavljanje ili nepravodobno dostavljanje obavijesti u pisanom obliku na traženje poreznog tijela 4. ometanje očevida	pravna osoba	2.000,00 - 200.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	2.000,00 - 20.000,00
	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	1.000,00 -100.000,00
	fizička osoba za prekršaj iz točke 1.	200,00 - 20.000,00
Teži porezni prekršaji		
1. neprijavlivanje u zakonskom roku činjenica bitnih za utvrđivanje porezne obveze 2. nepodnošenje porezne prijave na poziv poreznog tijela 3. nepodnošenje porezne prijave poreznom tijelu u propisanom roku 4. nedostavljanje dokumentaciju uz poreznu prijavu sukladno poreznim propisima 5. onemogućavanje obavljanja poreznog nadzora ovlaštenoj osobi za provođenje nadzora na njezin zahtjev	pravna osoba	5.000,00 - 300.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	3.000,00 - 30.000,00
	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	2.000,00 -200.000,00
	fizička osoba za prekršaj iz točke 2., 3. i 4.	500,00 - 30.000,00












Najteži porezni prekršaji

1. odbijanje sudjelovanja u poreznom postupku	pravna osoba	20.000,00 - 500.000,00
2. neodazivanje na poziv poreznog tijela	odgovorna osoba u pravnoj osobi	5.000,00 - 40.000,00
3. nepredočavanje poslovnih knjiga, evidencija, poslovne dokumentacije i drugih isprava na zahtjev poreznog tijela	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	5.000,00 -300.000,00
4. nedopuštanje obavljanja poreznog nadzora	fizička osoba za prekršaj iz točke 2.	1.000,00 - 40.000,00

Prekršajne odredbe prema Zakonu o porezu na dohodak:

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Neplaćanje u propisanom roku mjesečnih i jednokratnih predujmova poreza po rješenju Porezne uprave	Obveznik poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina	2.000,00 - 50.000,00

5. Propisi

-  Zakon o porezu na promet nekretnina ("Narodne novine" broj 69/97, Odluka USRH - 26/00, 153/02, 22/11),
-  Opći porezni zakon ("Narodne novine" broj 147/08, 18/11, 78/12, 136/12),
-  Zakon o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" broj 86/08, 57/11),
-  Zakon o porezu na dohodak ("Narodne novine" broj 177/04, 73/08, 80/10, 114/10, 22/12, 144/12),
-  Zakon o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 73/13),
-  Zakon o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01, 82/04, 38/09, 7/13),
-  Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica ("Narodne novine" broj 83/02),
-  Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina ("Narodne novine" broj 137/11),
-  Pravilnik o porezu na dohodak ("Narodne novine" broj 95/05, 96/06, 68/07, 146/08, 2/09, 9/09, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 79/13),
-  Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" broj 79/13, 85/13),
-  Naredba o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2013. godini ("Narodne novine" broj 2/13, 68/13).