

Tržište nekretnina možemo promatrati ovisno o različitosti sudionika (graditelji za tržište; građenje za vlastite potrebe; kupnja radi daljnje prodaje) koji su prisutni na tržištu. Nekretnine se pojavljuju kao trgovačka roba, prvenstveno kao građevine i zemljišta dok su sudionici u transakcijama građani i tvrtke kao i strane pravne osobe. Realizacija kupoprodaje potpada pod obvezu plaćanja poreza. Imajući u vidu navedeno u nastavku će se razmatrati osnovne odrednice plaćanja poreza na promet nekretnina i poreza na dohodak dok će opširnije biti prikazana primjena poreza na dodanu vrijednost.

Promet nekretnina u RH podliježe plaćanju:

- poreza na promet nekretnina
- poreza na dodanu vrijednost
- poreza na dohodak

Vrsta nekretnine (nova ili «stara») i porezni status sudionika bitno određuju primjenu pojedinog poreza. Od značaja je rok u kojem se nekretnina otuđuje kao i broj nekretnina što upućuje na složenost oporezivanja nekretnina.

## 1.POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Pravnu podlogu oporezivanja nekretnina (zemljišta i građevine) pri njihovom prometu čini Zakon o porezu na promet nekretnina (ZPPN). Promet nekretnina podrazumijeva: kupoprodaju, zamjenu, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje nekretnine u postupku likvidacije, stečaja ili temeljem odluke suda i drugog tijela te ostali načini stjecanja.

Porezni obveznik je stjecatelj nekretnine. Porezna obveza je proporcionalna i iznosi 5%.

Ugovorenu kupoprodajnu cijenu (poreznu osnovicu) Porezna uprava ima pravo odrediti temeljem usporedbe tržišnih cijena. Navedeno iz razloga što stranke s namjerom prikazuju nižu prodajnu cijenu. Tržišnom se vrijednošću smatra svaka ona cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja.

Kod prodaje građevinskog zemljišta u poreznu osnovicu ulaze i plaćene naknade za komunalno uređenje zemljišta, što sve zajedno čini tržišnu vrijednost zemljišta.

Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora ili drugog pravnog posla koji ima cilj stjecanja nekretnine. Ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti zaključen u pisanom obliku, a dan potpisa ugovora smatra se danom nastanka porezne obveze. Bitno je uvidjeti da kod sklapanja ugovora o kupoprodaji buduće građevine porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, a ne u trenutku kada se građevina isporučuje. Rok za prijavu nastanka porezne obveze je do 30 dana od dana zaključenja ugovora. Uz prijavu poreza porezni obveznik podnosi i ugovor ili neku drugu odgovarajuću ispravu. Kako bi se ostvario nadzor nad prometom nekretnina ZPPN je nametnuo obvezu javnom bilježniku dostavljanje primjerka ovjerenog ugovora nadležnoj Poreznoj upravi u roku od 15 dana od isteka mjeseca u kojem je ovjeren potpis na ispravi. Isto tako sudovi i druga tijela dostavljaju nadležnoj Poreznoj upravi pismena u roku od 15 dana po isteku mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna. Mjesno nadležna Porezna uprava za razrez poreza na promet nekretnina jest ona gdje se nalazi nekretnina.

Porezna uprava donosi rješenje o utvrđivanju poreza kojim se porezni obveznik obvezuje na plaćanje poreza u roku od 15 dana od dostave rješenja.

Zakonom o porezu na promet nekretnina, taksativno se navode oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina. Skupine su slijedeće:

- opća oslobođenja
- oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo
- oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade

Prostor nam ne dopušta da opširnije navodimo porezna oslobođenja iz navedene tri skupine već čitatelja upućujemo na članak 11, 12 i 13 ZPPN-a.

Posebna je porezna olakšica propisana ZPPN, kada se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju. Ovdje treba primjetiti prisutnost dvije opcije. Prva, ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva nekretnine prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju i ne primjenjuje se porezna olakšica iz članka 8. stavka 2. ZPPN-a. Dakle porezna obveza postoji - olakšice nema, a obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine tj. davatelj uzdržavanja. Druga opcija; Ako se, na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju, pravo vlasništva nekretnine prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja. U tom slučaju porez na promet nekretnina smanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju ovjerovljenog kod suda ili drugoga nadležnog tijela do smrti uzdržavanog. Posebno porezno oslobođenje u primjeni od 1. siječnja 2003. godine odnosi se na građane koji kupuju prvu nekretninu i time rješavaju svoj stambeni problem. Oni mogu biti oslobođeni plaćanja poreza na promet nekretnina pod određenim uvjetima:

1. da imaju hrvatsko državljanstvo,
2. da prijavljuju prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina koju kupuju nalazi,
3. da veličina nekretnine koju kupuje građanin, ovisno o broju članova njegove uže obitelji, ne prelazi površinu kako slijedi:- za 1 osobu do 50m stambenog prostora- za 2 osobe do 65m stambenog prostora- za 3 osobe do 80m stambenog prostora i td. Ako veličina nekretnine koju građanin kupuje prelazi zadane površine tada se porez na nekretninu plaća samo na višak stambenog prostora
4. da građanin, te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu koja zadovoljava njihove stambene potrebe.
5. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan, odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti.

Članovima uže obitelji, smatraju se bračni drug te djeca prijavljena na istoj adresi kao i građanin.

Porezno oslobođenje vrijedi i za građane koji kupuju zemljište površine do 600 metara četvornih na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja. Za njih vrijede isti uvjeti kao i za one koji kupuju stanove, a ako je zemljište veće od neoporezivih 600 kvadrata, platit će porez samo na površinu koja prelazi taj limit.

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

Kada građanin koji kupuje prvu nekretninu, a radi se o novosagrađenoj nekretnini dakle građevini koja je sagrađena, isporučena ili plaćena nakon početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (1. siječnja 1998.) ostvariti će pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina ali samo na vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta jer se na ostatak građevinske vrijednosti novosagrađene nekretnine plaća porez na

dodanu vrijednost.

## 2.POREZ NA DODANU VRIJEDNOST

Novosagrađene građevine koje isporuči fizička i pravna osoba - obveznik PDV-a ne podliježe plaćanju poreza na promet nekretnina od 5% već plaćanju PDV-a (22%). Novosagrađenim nekretninama smatraju se građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon početka primjene ZPDV-a nakon 31.prosinca 1997.Proizlazi da su građevine izgrađene do kraja 1997 "stare" građevine koje nikad ne potpadaju pod PDV bez obzira na to tko ih prodaje ili kupuje. Na zemljište se ne obračunava PDV već porez na promet nekretnina od 5%. U prometu novosagrađene građevine obračunavaju se i plaćaju dva poreza. Osnovica za PDV je naknada za vrijednost isporučene građevine koja ne sadrži vrijednost zemljišta ni iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta.

Kod razmatranja transakcije bitno je spoznati da novoizgrađene građevine koje gradi poduzetnik u sustavu PDV-a uvijek potpadaju pod PDV, bez obzira jeli kupac fizička ili pravna osoba. Kada fizička osoba koja nije obveznik PDV-a stekne građevinu uz plaćanje PDV-a i odluči prodati građevinu fizičkoj ili pravnoj osobi u tom slučaju otuđenje ne potpada pod PDV, već kupac takve građevine plaća porez na promet nekretnina od 5%. To u stvari znači da uvijek "kada stjecatelj novosagrađene građevine nije mogao odbiti zaračunati porez na dodanu vrijednost kao pretporez u daljnjoj prodaji ove se građevine prodaju prema ZPPN".

Vidimo da je pri transakciji ključno određivanje poreznog statusa sudionika. To nam je od značaja glede nastavka razmatranja slijedećih oblika transakcija:

### Pravo građenja

Ovdje određujemo obvezu plaćanja poreza u prometu građevine izgrađene na pravu građenja i zemljišta koje je opterećeno pravom građenja.

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno. Proizlazi da nositelj prava građenja ima vlasničko pravo raspolaganja izgrađenom građevinom koja može biti predmet oporezivanja u svim oblicima stjecanja građevine.Dakle kada je nositelj prava građenja poduzetnik u sustavu PDV-a i prodaje novoizgrađenu građevinu obveznik je PDV-a pri isporuci te građevine. Ako nositelj prava građenja nije u sustavu PDV-a već npr.fizička osoba i prodaje novoizgrađenu građevinu drugoj fizičkoj osobi ili pak poduzetniku koji je u sustavu PDV-a, kupac je obveznik poreza na promet nekretnina od 5%. Obratimo sada pozornost na vlasnika zemljišta. Ako je vlasnik zemljišta koje je opterećeno pravom građenja poduzetnik u sustavu PDV-a obvezan je na računu za najam zemljišta koji ispostavlja nositelju prava građenja,

obračunati porez na dodanu vrijednost. Nositelj prava građenja koji je u sustavu PDV-a ima pravo odbitka pretporeza za iznos obračunatog poreza u računu za najam zemljišta izdanog od vlasnika zemljišta, samo ako se najam zemljišta koristi za obavljanje oporezive poduzetničke

djelatnosti. Logično slijedi da ako vlasnik zemljišta na kojem nositelj prava građenja gradi građevinu nije u sustavu PDV-a tada ne obračunava PDV kod ispostave računa o najmu zemljišta. Međutim vlasnik zemljišta koji dohodak od imovine ostvaruje izdavanjem zemljišta u najam, a nije obveznik PDV-a, obveznik je poreza na dohodak od imovine na iznos najamnine umanjene 30% na ime troškova ostvarivanja dohotka.

### Bespravna gradnja

Građevina može biti izgrađena na tuđem zemljištu bez znanja i volje vlasnika zemljišta. I ovdje se moramo osloniti na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji propisuje da građevina koju netko izgradi na tuđem zemljištu bez znanja i volje vlasnika toga zemljišta, pripada vlasniku zemljišta. Vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj može od vlasnika tražiti naknadu. Naravno vlasnik zemljišta može zahtijevati i uspostavu prijašnjeg stanja što znači da graditelj bez naknade uzima svoj materijal. Ako bespravni graditelj pristaje da bespravno sagrađenu građevinu ostavi vlasniku zemljišta i traži naknadu od vlasnika zemljišta za tu građevinu, tada se radi o prodaji – isporuci bespravno sagrađene nekretnine, što podliježe oporezivanju. Sada određujemo porezni status sudionika. Ako je bespravni graditelj pravna ili fizička osoba koja je u sustavu poreza na dodanu vrijednost i isporučuje novoizgrađenu nekretninu - bespravnu građevinu, mora obračunati porez na dodanu vrijednost (22%). Ako je isporučitelj fizička osoba -građanin koji je bespravno gradio građevinu, tada je porezni obveznik stjecatelj nekretnine - vlasnik zemljišta, a porez na promet nekretnina je 5 %.

Fizička osoba, graditelj bespravne građevine koji je dobio naknadu od vlasnika zemljišta kojem je isporučio tu građevinu, obveznik je poreza na prihod od imovine, ako je do otuđenja došlo u roku od tri godine od dana nabave. Sada obratimo pozornost na daljnji slijed transakcije. Ako je vlasnik zemljišta poduzetnik - obveznik poreza na dodanu vrijednost, postao vlasnik bespravno sagrađene građevine i pritom platio porez na promet nekretnina (kad bespravno izgrađenu građevinu isporučuje fizička osoba) ili porez na dodanu vrijednost (kad je isporučitelj bespravno izgrađene građevine poduzetnik u sustavu poreza na dodanu vrijednost), obvezan je pri prodaji te građevine obračunati porez na dodanu vrijednost po stopi od 22%. Osoba koja je u sustavu poreza na dodanu vrijednost ima pravo na odbitak pretporeza, tj. poreza na dodanu vrijednost obračunanog pri stjecanju bespravno sagrađene građevine, ali to pravo ne ostvaruje ako je pri stjecanju bespravno sagrađene građevine platila porez na promet nekretnina (5%). Pri prodaji bespravno sagrađene nekretnine, poduzetnik koji je u sustavu poreza na dodanu vrijednost, mora obračunati porez na dodanu vrijednost. Vratimo se opet ZV-u kojim je regulirano da ukoliko je vlasnik zemljišta znao za građenje i nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom

graditelju, tada zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj sagrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati samo naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta. Kad vlasnik zemljišta primi naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta što čini poreznu osnovicu, porezni organ utvrđuje poreznu obvezu prema Zakonu o porezu na promet nekretnina. Pošteni graditelj, dakle, koji je izgradio građevinu na tuđem zemljištu, plaća porez na promet nekretnina na tržišnu vrijednost zemljišta pošto je postao stjecatelj nekretnine - zemljišta. Kada pošteni graditelj fizička ili pravna osoba koja je u sustavu poreza na dodanu vrijednost, prodaje takvu građevinu, obveznik je poreza na dodanu vrijednost. Ako je pošteni graditelj fizička osoba koja nije u sustavu poreza na dodanu vrijednost, tada je kod prodaje te

građevine stjecatelj nekretnine obveznik poreza na promet nekretnina (5%).

Dograđene i nadograđene nekretnine ( stan, etaža, apartman )

Kada se nekretnina dograđuje ili nadograđuje ona ima status novosagrađene nekretnine. Kad pravna ili fizička

osoba koja je u sustavu poreza na dodanu vrijednost takvu nekretninu prodaje, obveznik je poreza na dodanu vrijednost (22%). Ako je, međutim, prodavatelj dograđene ili nadograđene nekretnine fizička osoba koja nije obveznik poreza na dodanu vrijednost, tada je kupac obveznik poreza na promet nekretnina (5%). Prodavatelj nekretnine obveznik je poreza na dohodak od imovine ako je prodaja bila u roku od tri godine od dana stjecanja. U skladu s načelom pravnog jedinstva nekretnine, stjecatelj posebnog u ovom slučaju dograđenog i nadograđenog dijela nekretnine stječe odgovarajući suvlasnički dio zemljišta, pa u vezi s oporezivanjem nekretnina (zemljišta), obveznik je poreza na promet nekretnina po stopi 5% na dio zemljišta što pripada dograđenom ili nadograđenom dijelu zgrade. Poreznu osnovicu čini tržišna vrijednost zemljišta u trenutku stjecanja.

Građenje temeljem ugovora o ortaštvu

Ugovorom o ortaštvu uzajamno se obvezuju dvije ili više osoba uložiti svoj rad i/ili imovinu radi postizanja zajedničkog cilja. Ortački se ulog može sastojati u stvarima, pravima, novcu, radu i drugim dobrima. Ortaštvo je zajednica osoba i dobara bez pravne osobnosti. Porezni status ortaka uglavnom je različit. Ugovor o ortaštvu sklopljen s vlasnikom nekretnine, čiji je cilj zajednička gradnja ili preuređenje građevine, može biti sklopljen između pravnih osoba koje su obveznici poreza na dodanu vrijednost i fizičkih osoba koje to nisu. Ortaci - vlasnici nekretnine i izvoditelj, mogu biti obveznici ili osobe koje nisu obveznici poreza na dodanu vrijednost. Kod ugovora o ortaštvu bitno je odrediti investitora radi izdavanja građevne dozvole i određivanja poreznog obveznika. Investitor je pravna ili fizička osoba u čije se ime gradi građevina. Reflektirajmo se na slijedeće transakcije: Kad ortak - fizička osoba koja nije u sustavu poreza na dodanu vrijednost, sudjeluje u izgradnji građevine unosom zemljišta i kad mu investitor ili izvođač koji je u sustavu poreza na dodanu vrijednost, to zemljište nadoknađuje (plaća) isporukom npr. stana kao naknadu za zemljište što ga je unio u izgradnju te građevine, tada će ta fizička osoba-ortak, kao krajnji potrošač, snositi porez na dodanu vrijednost koji mu je investitor obračunao na isporučeni stan. Transakciju unosa zemljišta u izgradnju potrebno je regulirati kupoprodajnim ugovorom o prodaji zemljišta. Kad je ta fizička osoba preuzela novoizgrađeni stan i odluči se na daljnju prodaju, tada je kupac obveznik poreza na promet nekretnina po stopi od 5%. Kako vidimo realizacija se odvija u dvije faze. Prva faza je isporuka (prijenos) zemljišta od ortaka vlasnika zemljišta na investitora, što podliježe porezu na promet nekretnina po stopi od 5%, a druga je kad investitor isporučuje vlasniku zemljišta novoizgrađenu građevinu - stan, pa pri isporuci novoizgrađene građevine –stana- mora obračunati porez na dodanu vrijednost po stopi od 22%. Pritom nije bitno radi li se o isporuci novoizgrađene građevine-stana fizičkoj ili pravnoj osobi.

Kad je investitor fizička ili pravna osoba koja nije u sustavu poreza na dodanu vrijednost, tada isporuka novoizgrađene građevine podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina po stopi od 5%, a poreznu osnovicu čini vrijednost novoizgrađene građevine-stana bez zemljišta. Porezni obveznik je kupac – stjecatelj nekretnine.

I u ovom slučaju su posrijedi dva prometa, samo što se u drugom prometu pri isporuci stana ne obračunava 22% PDV-a, nego porez na promet nekretnina po stopi od 5%.

Iz navedenih primjera možemo zaključiti koliko je bitno osim utvrđivanja radi li se o "staroj" građevini ili novoizgrađenoj, određivanje poreznog statusa svakog sudionika u prometu nekretnina. To nam uvelike pomaže da lociramo tko snosi poreznu obvezu i prema kojoj zakonskoj odredbi, a koja se odnosi na nekretnine.

### 3. POREZ NA DOHODAK

Zakon o porezu na dohodak određuje da u oporezivi dohodak ulazi i dohodak od imovine i imovinskih prava što u našem razmatranju podrazumijeva primitak od otuđenja nekretnina. Pri otuđenju nekretnine što znači prodajom, zamjenom i drugim prijenosom uz naknadu i to do tri nekretnine u razdoblju od pet godina te ostvarenom dohotku u tome prometu, plaća se porez na dohodak od imovine. Dohodak je razlika između primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda. Kod utvrđivanju poreza na dohodak za nekretninu koja je izgrađena u vlastitoj režiji građanina, troškovi izgradnje dokazuju se stvarnim računima koji su nastali pri nabavi sirovina, materijala i ostaloga vezano s gradnjom nekretnine. Ukoliko se građenje ne može dokazati računima Porezna uprava utvrđuje osnovicu, odnosno porez na dohodak procjenom. Važno je spomenuti da se za utvrđivanje dohotka danom nabave nekretnine smatra nadnevak kupoprodajnog ugovora, a kod slučaja izgradnje u vlastitoj režiji, dan kada je izgrađena nekretnina osposobljena za uporabu. Prodaja više od tri nekretnine u razdoblju od 5 godina smatra se obrtničkom djelatnošću. Proizlazi da fizičke osobe koje se bave preprodajom nekretnina na tržištu s namjerom ostvarenja dohotka pa u roku od 5 godina otuđe više od tri nekretnine postaju obveznici poreza na dohodak od samostalne djelatnosti tj. obrta jer je prisutno obilježje samostalne djelatnosti: samostalnost, trajnost i namjera ostvarivanja dohotka. Znači treba razlikovati ostvareni dohodak od imovine koji je ostvaren prodajom do tri nekretnine u razdoblju od pet godina pri čemu ne postoje kriteriji samostalnosti, trajnosti i kontinuirane namjere ostvarivanja dohotka, od prodaje više od tri nekretnine u istom razdoblju kada su navedeni kriteriji prepoznatljivi u smislu da se radi o obrtničkoj djelatnosti.

Temeljem Zakona o porezu na dohodak, dohodak od imovine pri otuđenju nekretnine ne oporezuje se u sljedećim slučajevima:

- Ako je nekretnina služila za stanovanje poreznom obvezniku ili uzdržavanim članovima (djeci, roditeljima poreznog obveznika, roditeljima njegova bračnog druga te predcima i potomcima u izravnoj liniji, kao i u slučaju ako je nekretnina otuđena nakon tri godine od dana nabave;
  - Ako je otuđenje nastalo između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji te između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u izravnoj vezi s razvodom braka.
- Ukoliko se ne radi o navedenim slučajevima, tada je prodavatelj obavezan platiti porez na dohodak i to u roku od osam dana od dana primitka rješenja Porezne uprave

Stevo Karaica, dipl.oec.