

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?

IX. izmijenjeno i dopunjeno izdanje

Podaci u ovoj brošuri ažurni su na dan 1. ožujka 2011. godine

Ova brošura će Vam na jednostavan i razumljiv način objasniti koje su Vaše obveze i prava što proizlaze iz važećih propisa u vezi s oporezivanjem prometa nekretnina, te kako ćete ostvariti ta prava i ispuniti obveze. U odgovorima na pitanja tko, kad i koliko je dužan platiti poreza razrađene su osnovne zakonske odredbe. Ako i nakon što pročitate ovu brošuru ostanu neke nejasnoće dodatna pojašnjenja možete potražiti na Internet stranicama Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezne uprave, i to na web adresi www.porezna-uprava.hr, ili u ispostavi Porezne uprave prema Vašem prebivalištu ili sjedištu trgovačkog društva.

Sadržaj:

| | |
|--|----|
| 1. Uvod..... | 3 |
| 2. Porez na promet nekretnina..... | 3 |
| 2.1 Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa..... | 4 |
| 2.2 Porezna oslobođenja..... | 9 |
| 2.2.1 Opća oslobođenja..... | 9 |
| 2.2.2 Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade..... | 17 |
| 2.2.3 Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo..... | 18 |
| 2.2.4 Povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi..... | 18 |
| 2.2.5 Oslobođenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji..... | 19 |
| 2.2.6 Porezna oslobođenja prema odredbama Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica..... | 19 |
| 2.3. Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza..... | 20 |
| 2.4 Obnova postupka..... | 24 |
| 3. Porez na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak..... | 25 |
| 4. Porez na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak..... | 28 |
| 5. Porez na dodanu vrijednost (PDV)..... | 31 |
| 6. Obvezni doprinosi..... | 35 |
| 7. Kaznene odredbe..... | 37 |
| 8. Propisi..... | 39 |



Uredništvo: Institut za javne financije, Porezni vjesnik • Biblioteka Porezni priručnici i brošure
Zagreb, Smičiklasova 21, p. p. 320 • Tel.: (01) 488 6443 redakcija, 488 6444 centrala, 481 9363
Fax: (01) 481 9365 • E-mail: porvje@ijf.hr • www.ijf.hr

Uređivački odbor: Marko Buljan, mr. sc. Zlatko Fabijančić, Željko Glavaš, dr. sc. Mirjana Jerković, Miljenko Krželj, mr. sc. Ivica Mladineo, dr. sc. Katarina Ott, mr. sc. Zvonko Sedmak, mr. sc. Marijana Vuraić Kudeljan, Stanko Zorica • Računalni slog i tisak: DENONA d.o.o., Zagreb, Getaldićeva 1 • Naklada: 10.000 primjeraka

1. Uvod

? Što su to nekretnine?

Zemljišta i građevine.

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

? Koje se poreze plaća na promet nekretnina?

1. *Porez na promet nekretnina* – obračunava se i plaća na promet nekretnina, odnosno na svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj,
2. *Porez na dodanu vrijednost (PDV)* – obračunava se i plaća kad je otuđitelj novosagrađene nekretnine poduzetnik u sustavu PDV-a koji je prilikom nabave nekretnine koristio pravo na odbitak pretporeza.

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

I Na stjecanje vlasništva nad novosagrađenim nekretninama plaća se:

- a) Porez na promet nekretnina – na vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnog tijela, i
 - b) Porez na dodanu vrijednost (PDV) – na građevinsku vrijednost novosagrađene građevine.
3. *Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina* – obračunava se i plaća ako je nekretnina otuđena u roku 3 godine od dana njezine nabave,
 4. *Porez na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina* – obračunava se i plaća na prodaju, zamjenu i drugi prijenos više od 3 nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina,
 5. *Prerez porezu na dohodak* – obračunava se i plaća ako je prerez propisan gradskom ili općinskom odlukom u mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta obveznika poreza na dohodak
 6. *Doprinosi za obvezna osiguranja* – obračunavaju se i plaćaju ako je utvrđena obveza poreza na dohodak prema dohotku ostvarenom po osnovi otuđenja više od 3 nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina.

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 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**.

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 opis prava vlasništva pokrenuo postupak na sudu, te je zbog sudskog utvrđivanja prava vlasništva u raščišćavanju ranije neriješenih zemljišno-knjižnih odnosa donesena deklaratorna sudska presuda, nema pravne osnove da se ponovno utvrđuje porez na promet nekretnina.

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

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

? Plaća li se porez na stjecanje nekretnine građenjem?

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

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

U navedenom slučaju riječ je o dva prometa nekretnina. Prvi promet odnosi se na stjecanje vlasništva nekretnine tvrtke koja kupuje nekretninu radi daljnje prodaje. Drugi promet odnosi se na stjecanje vlasništva na nekretnini osobe koja kupuje nekretninu od spomenute tvrtke. U prvom prometu obveznik poreza na promet nekretnina je tvrtka koja kupuje nekretninu radi daljnje prodaje, a u drugom prometu obveznik poreza na promet nekretnina je osoba koja je nekretninu kupila od tvrtke.

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

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

? Postoji li razlika između domaćih i stranih poreznih obveznika?

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

? Kako se obračunava porez na promet nekretnina?

Tako da se porezna osnovica pomnoži s poreznom stopom.

? Što je porezna osnovica poreza na promet nekretnina?

Tržišna vrijednost nekretnine u trenutku 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

| Način stjecanja nekretnine | Porezna osnovica |
|--|---|
| 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 |

I Prometom nekretnina ne smatra se stjecanje novosagrađenih nekretnina što se oporezuje prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost. Novosagrađene nekretnine su građevine ili njihovi dijelovi što su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (od 1. siječnja 1998. godine), a pod uvjetom da ih isporučuje poduzetnik koji je prilikom nabave nekretnine koristio pravo na pretporez.

? Tko i kako utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina?

Nadležna ispostava Porezne uprave prema mjestu gdje je nekretnina 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 prijeloju 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 ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini, te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.

? 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 stječe javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, te u postupcima u kojima je jedan od sudionika pravna osoba u većinskom vlasništvu RH ili Republika Hrvatska, 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, obvezan 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 najmprimci 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 stana ili kuće |
|--|--------------------------------|
| 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 objave 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 mjero-davnih 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 novo-sagrađene 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 objave 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 i zahtjeva za utvrđivanje prava na 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) isprava 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 | isprave o stjecanju nekretnine |
| 3 | Osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina | a) rješenje nadležnog tijela državne o povratu imovine b) preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |
| 4 | Prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu | potvrda nadležnog ureda državne uprave o statusu korisnika oslobođenja |
| 5 | Građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo, ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava, prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo | a) ugovor o otkupu stana ovjeren od državnog odvjetništva b) preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |
| 6 | Zaštićeni najmoprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu | a) ugovor o najmu b) preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |
| 7 | Osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva | a) odluka Fonda za privatizaciju o pretvorbi društvenog vlasništva b) dokaz o stanarskom pravu c) preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |
| 8 | Bračni drug, potomci, preci, te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju | a) ugovor 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 b) izvod iz matične knjige rođenih c) izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list d) preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |

| R.br. | Porezni obveznik | Potrebna dokumentacija |
|-------|---|--|
| 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 | a) zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list ili izvadak iz knjige položenih ugovora) b) ugovor o razvrgnuću suvlasništva ili o diobi zajedničkog vlasništva nekretnina c) položajni nacrt (za zemljišta) d) preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |
| 10 | Građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje | a) preslika predugovora ili ugovora o kupnji stambenog prostora b) dokaz o vlasništvu nekretnine na kojoj je porezni obveznik imao zadnju prijavu prebivališta (vlasnički list ili izvod iz knjige položenih ugovora) c) dokaz o nekretninama u vlasništvu (vlasnički list ili izvod iz knjige položenih ugovora) d) za članove obitelji: <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) e) za samca – izvod iz matične knjige rođenih (ne stariji od 6 mjeseci) |
| 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 |

2 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.

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

Građanima se priznaju porezne povlastice pod uvjetom da ispunjavaju sve nabrojane propisane uvjete. Međutim, propisana je novčana kazna za porezni prekršaj neprijavlji-

vanja činjenica što su bitne za utvrđivanje porezne obveze u zakonskom 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 2011. 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 2011. 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 2011. 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, jer je cijena nekretnine u prijavi poreza na promet nekretnina bila niža od tržišne, 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 na stranici 10), 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 2009. 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 2011. godine građanin tu nekretninu prodaje. Porezna uprava na osnovi podataka kojima raspolaze 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?

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) i zahtjeva za utvrđivanje prava na 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. pravomoćno rješenje suda o nasljeđivanju, ili2. ugovor o nasljeđivanju, ili ugovor o darovanju, ili3. pravomoćna odluka socijalnog centra o posvojenju prema mjestu prebivališta ili boravišta posvojenika, ili4. druga isprava o stjecanju nekretnine bez naknade5. preslika osobne iskaznice |

| Porezni obveznik | Potrebna dokumentacija |
|---|---|
| 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 | - isprava o stjecanju nekretnine bez naknade - preslika osobne iskaznice (fizička osoba) |
| Bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka | - isprava o podjeli bračne imovine - preslika osobne iskaznice |

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 pri-
pajanja, 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) i zahtjeva za utvrđivanje prava na 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 vlasništvo osobi nasljedniku prvog nasljednog reda koji ima prebivalište i boravi na području posebne državne skrbi ne plaća porez na promet nekretnina. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika glede zabrane otuđenja nekretnine, s time da se rok zabrane otuđenja računa od kada je prednik stekao nekretninu.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem prijave poreza na promet nekretnina (30 dana od dana nastanka porezne obveze), zahtjeva za utvrđivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, ugovora o kupoprodaji i preslike osobne iskaznice.

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), zahtjeva za utvrđivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina i 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), zahtjeva za utvrđivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, isprave o stjecanju nekretnine, dokaza o budućoj namjeni nekretnine ako se stječe zemljište 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 |

? 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 kojeg se stječe nekretnina, neovisno o tome što kupac ne može stupiti u posjed nekretnine.

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

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

Zakonom o porezu na promet nekretnina takva obveza nije propisana.

? 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 ugovor o kupoprodaji, ugovor o darovanju ili drugi ugovor, odnosno sudsku odluku ili odluku tijela državne uprave. Na zahtjev Porezne uprave porezni obveznik mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza. Na temelju podnijete prijave poreza na promet nekretnina nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje u kojem utvrđuje poreznu osnovicu i pripadajući porez na promet nekretnina.

| 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, obvezan 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 sklapanja pravnog posla, sudske odluke ili odluke tijela državne uprave prijaviti nastanak porezne obveze. Nakon toga nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje o oslobođenju plaćanja poreza na promet nekretnina.

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

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

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

? 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, i to na sljedeći način:

Upisuje se račun poreza na promet nekretnina grada/općine

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

| Bezgotovinsko plaćanje | | ili | | Gotovinsko plaćanje | |
|--|--|--|--|--|--|
| Hitnost: <input type="checkbox"/> | | PRIJENOS <input checked="" type="checkbox"/> | | NALOG ZA PLAĆANJE UPлата <input checked="" type="checkbox"/> | |
| IZNOS | | kn | | | |
| PLATITELJ: naziv (ime) i adresa | | Model | | Broj računa platitelja | |
| | | Poziv na broj zaduženja | | | |
| PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa | | Model | | Broj računa primatelja | |
| Račun poreza na promet nekretninama grada/općine | | 67 | | 1001005-17XXX2848X | |
| | | Poziv na broj odobrenja XXXXXXXXXXXXXX | | | |
| Statističko obilježje | | Šifra opisa plaćanja | | Opis plaćanja | |
| | | | | Porez na promet nekretninama | |
| Datum valute/uplate/ispate | | Ovjera nalogodavca | | Ovjera banke | |
| Datum podnošenja | | | | | |
| Potpis primatelja | | | | | |

? **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 konačno i pravomoćno.

- I** Rješenje je u upravnom postupku konačno istekom roka za žalbu ako žalba nije izjavljena, danom dostave rješenja stranci ako žalba nije dopuštena, danom dostave stranci rješenja drugog stupnja kojim je žalba odbijena.
- 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 predstavlke, odnosno obavijesti.

? **Kome se žalbu podnosi?**

Nadležnom drugostupanjskom poreznom tijelu, a predaje se prvostupanjskom poreznom tijelu (ispostavi ili područnom uredu Porezne uprave koje je donijela rješenje). Žalbu 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 žalbu protiv rješenja o odbacivanju žalbe?

Takva je žalba dopuštena.

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

Protiv rješenja drugostupanjskog 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 drugostupanjsko 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 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 i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak

? Što je to otuđenje nekretnine?

Prodaja, zamjena i drugi prijenos vlasništva nad nekretninom.

? Kako se izračunava dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina?

Kao razliku između primitaka od otuđenja nekretnina, što se utvrđuje prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje, i nabavne vrijednosti nekretnine uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda.

? U kojim se slučajevima obračunava i plaća porez na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina?

Kad je nekretnina otuđena unutar 3 godine od dana njezine nabave.

? Tko je obveznik poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina i prireza porezu na dohodak?

Fizička osoba koja je nabavljenu ili darovanu nekretninu prodala, zamijenila, ili na drugi način prenijela na drugu osobu unutar 3 godine od dana njezine nabave. 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.

? 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.

? Što je nabavna vrijednost nekretnine što se otuđuje?

Tržišna vrijednost u trenutku njezine nabave.

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

Dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine ne oporezuje se 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 ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka,
4. otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem nekretnina,
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 uzdržavanim članovima uže obitelji smatraju se bračni drug poreznog obveznika, roditelji poreznog obveznika i roditelji njegovoga bračnog druga, preci i potomci u izravnoj liniji, maćehe odnosno očusi 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 i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina?

Nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku 8 dana od otuđenja nekretnina ako je nekretnina otuđena unutar 3 godine od dana njezine nabave.

? 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.

? Koja je nadležna ispostava Porezne uprave?

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

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

Kao razliku između primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti nekretnine i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda.

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

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

? Priznaju li se troškovi otuđenja nekretnine prilikom utvrđivanja predujma poreza na dohodak?

Troškovi otuđenja mogu se odbiti kao izdaci.

? 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.

? 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.

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

U roku 15 dana od dana primitka rješenja Porezne uprave o utvrđenom porezu na dohodak.

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

Na račun poreza na dohodak i priraza porezu na dohodak grada ili općine prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika, i to na sljedeći način:

Upisuje se račun poreza na dohodak i priraza na dohodak grada/općine prebivališta ili uobičajenog boravišta poreznog obveznika

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

| Bezgotovinsko plaćanje | | ili | | Gotovinsko plaćanje | |
|--|--|--|--|--|--|
| Hitnost: <input type="checkbox"/> | | PRIMENOS <input checked="" type="checkbox"/> | | NALOG ZA PLAĆANJE UPлата <input checked="" type="checkbox"/> | |
| IZNOS kn | | | | | |
| PLATITELJ: naziv (ime) i adresa | | Model | | Broj računa platitelja | |
| | | Poziv na broj zaduženja | | | |
| PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa | | Model | | Broj računa primatelja | |
| Račun poreza na dohodak i priraza poreza na dohodak grada/općina | | 68 | | 1001005-XXXXXXXXXX | |
| Statističko obilježje | | Šifra opisa plaćanja | | Opis plaćanja | |
| | | | | Predujam poreza na dohodak i priraz poreza na dohodak od otuđenja nekretnina | |
| Datum valute/uplate/isplate | | Ovjera nalogodavca | | Ovjera banke | |
| Datum podnošenja | | | | | |
| Potpis primatelja | | | | | |

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

Ti porezni obveznici po toj osnovi nemaju obveze podnošenja godišnju poreznu prijavu, osim ako nisu platili predujam poreza na dohodak i priraz porezu na dohodak, ili je Porezna uprava od njih zatražila da naknadno plate porez na dohodak.

? Mogu li oni podnijeti godišnju poreznu prijavu, iako to nisu obvezni učiniti?

Oni mogu podnijeti godišnju poreznu prijavu radi:

1. ostvarivanja prava na neiskorišteni osobni odbitak,
2. korištenje prava na ravnomjerno godišnje oporezivanje, odnosno godišnje izravnavanje porezne osnovice,
3. drugih prava propisanih zakonima

I Ako porezni obveznik rezident podnosi godišnju poreznu prijavu obavezan je u njoj iskazati ukupno ostvareni dohodak u poreznom razdoblju (u prethodnoj kalendarskoj godini).

? U kojem se roku podnosi godišnju prijavu poreza na dohodak?

Do kraja veljače tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu.

? U kojem roku i na koji račun se mora platiti porez na dohodak i prirrez porezu na dohodak na temelju godišnje porezne prijave?

U roku 15 dana od dana dostave rješenja poreznom obvezniku, i to na ovaj način:

Upisuje se račun poreza na dohodak i prirreza porezu na dohodak grada/općine prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika

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

| Bezgotovinsko plaćanje | | ili | | Gotovinsko plaćanje | |
|--|--|--|--|--|--|
| Hitnost <input type="checkbox"/> | | PRIMENOS <input checked="" type="checkbox"/> | | NALOG ZA PLAĆANJE UPLATA <input checked="" type="checkbox"/> | |
| IZNOS kn | | Model | | Broj računa platitelja | |
| PLATITELJ: naziv (ime) i adresa | | Model | | Broj računa primatelja | |
| Poziv na broj zaduženja | | 6 8 | | 1001005-17XXX1200X | |
| PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa | | Poziv na broj odobrenja | | 1619 - XXXXXXXXXXXXX | |
| Račun poreza na dohodak i prirreza porezu na dohodak grada/općina | | Porez na dohodak i prirrez porezu na dohodak po godišnjoj poreznoj prijavi | | | |
| Statističko obilježje: <input type="checkbox"/> Sifra osoba plaćanja: <input type="checkbox"/> Opis plaćanja | | Datum valute/uplate/isplate | | Ovjera nalagodavca | |
| Datum podnošenja | | Datum podnošenja | | Ovjera banke | |
| Potpis primatelja | | | | | |

4. Porez na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina i prirrez porezu na dohodak

? Tko je obveznik poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina?

Fizička osoba koja je unutar razdoblja od 5 godina prodala, zamijenila, ili na drugi način prenijela vlasništvo nad više od 3 nekretnine iste vrste.

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

? Kad počinje teći razdoblje od 5 godina?

Od dana otuđenja prve nekretnine, pri čemu je mjerodavan nadnevak kupoprodajnog ili drugoga ugovora, odnosno isprave o stjecanju vlasništva.

? Što se podrazumijeva pod pojmom „nekretnine iste vrste“?

Nekretnine se smatraju istovrsnima ako imaju ista obilježja i namjenu. U svrhu obračunavanja poreza na dohodak nekretnine se dijele u dvije vrste, i to:

1. zemljišta – poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta,
2. građevine – stambene, poslovne i sve druge zgrade, kao i njihovi dijelovi.

? Kad se ne oporezuje dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina?

U sljedećim slučajevima:

1. ako se otuđuju nekretnine što su stečene nasljeđivanjem,
2. ako je otuđenje obavljeno između bračnih drugova, predaka i potomaka u izravnoj liniji i drugih članova uže obitelji,
3. ako je otuđenje obavljeno između razvedenih bračnih drugova u izravnoj svezi s razvodom braka,
4. ako je nekretnina izvlaštena na temelju posebnog zakona.

? Što ako daroprimatelj otuđi darovanu nekretninu?

Ako se nekretnina što je stečena darovanjem otuđi u roku 5 godina od dana njezine nabave od strane darovatelja, a darovatelj je u tom razdoblju već otuđio 3 nekretnine, smatra se da je darovatelj otuđio 4 nekretnine iste vrste i obveznik je plaćanja poreza na dohodak od samostalne djelatnosti po osnovi otuđenja nekretnina.

? Što ako se otuđuje zgrada s više stanova ili poslovnih prostora, ili zemljište s više zemljišnih čestica?

U tim se slučajevima jednom nekretninom smatra svaki stan, poslovni prostor, ili zemljišna čestica.

? Kad su porezni obveznici dužni prijaviti dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina?

Oni su se dužni upisati u Registar poreznih obveznika poreza na dohodak u nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku 8 dana od početka obavljanja djelatnosti, odnosno od početka ostvarivanja primitaka.

? Koja je nadležna ispostava Porezne uprave?

Za fizičku osobu obveznika poreza na dohodak nadležna je ispostava prema njezinom prebivalištu ili uobičajenom boravištu te osobe.

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

Tada nadležna ispostava Porezne uprave utvrđuje dohodak.

? Kako se utvrđuje poreznu osnovicu poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina?

Kao razliku između poslovnih primitaka i poslovnih izdataka što su nastali u poreznom razdoblju.

? Što je to porezno razdoblje?

Kalendarska godina, ili samo dio godine u kojemu je porezni obveznik poslovao, i to:

1. ako rezident tijekom iste kalendarske godine postane nerezident, ili obratno. Porezno razdoblje tada obuhvaća razdoblje u kojemu je fizička osoba bila rezident ili nerezident,
2. u slučaju rođenja ili smrti poreznog obveznika.

? Tko je rezident, a tko nerezident?

Rezident je fizička osoba koja:

1. u Republici Hrvatskoj ima prebivalište ili uobičajeno boravište, i
2. u Republici Hrvatskoj nema prebivalište ni uobičajeno boravište, a zaposlena je u državnoj službi Republike Hrvatske i po toj osnovi prima plaću.

Nerezident je fizička osoba koja u Republici Hrvatskoj nema ni prebivalište ni uobičajeno boravište, a u Republici Hrvatskoj ostvaruje dohodak koji se oporezuje prema odredbama Zakona o porezu na dohodak.

? Kako se utvrđuje predujam poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima i prerez porezu na dohodak i prerez porezu na dohodak?

Rješenjem Porezne uprave.

? Priznaje li se osobni odbitak prilikom obračunavanja predujma?

Osobni odbitak se ne priznaje prilikom obračunavanja predujma poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina.

? Po kojim se stopama obračunava porez na dohodak?

Po stopama što su prikazane u ovoj tablici:

| Mjesečna porezna osnovica | Godišnja porezna osnovica | Stopa |
|--|---|-------|
| do 3.600,00 kn | do 43.200,00 kn | 12% |
| iznad 3.600,00 do 10.800,00 kn (idućih 7.200,00 kn) | Iznad 43.200,00 do 129.600,00 kn (idućih 86.400,00 kn) | 25% |
| iznad 10.800,00 kn | Iznad 129.600,00 kn | 40% |

? U kojem roku i na koji se račun plaća predujam poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina i prerez porezu na dohodak?

Do posljednjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec, i to na slijedeći način:

Upisuje se račun poreza na dohodak i prereza porezu na dohodak grada/općine prebivališta ili uobičajenog boravišta poreznog obveznika

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

Bezgotovinsko plaćanje ili Gotovinsko plaćanje

Hitnost: PRIMJENOS **NALOG ZA PLAĆANJE** UPлата ISPLATA

| | |
|---|------------------------|
| IZNOS kn | |
| Model | Broj računa platitelja |
| Poziv na broj zaduženja | |
| Model | |
| Broj računa primatelja | |
| Račun poreza na dohodak i prereza porezu na dohodak grada/općine | |
| Poziv na broj odobrenja | |
| 1 430 – XXXXXXXXXXXX | |
| Statističko obilježje: Šifra opisa plaćanja Opis plaćanja | |
| Predujam poreza na dohodak i prerez porezu na dohodak | |
| Datum valute/uplate/isplate | Ovjera nalogodavca |
| Ovjera banke | |
| Datum podnošenja | |
| Potpis primatelja | |

Obrazac: HRIB 1-1-ABH

? Uzima li se u obzir ranije plaćeni porez na dohodak od imovine i imovinskih prava?

Ako je na otuđenje nekretnina već plaćen porez na dohodak od imovine i imovinskih prava, a naknadno se ispune uvjeti za oporezivanje otuđenja nekretnina kao dohotka od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima, pri utvrđivanju predujma poreza na dohodak uzima se u obzir ranije plaćeni porez.

? Jesu li obveznici poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima dužni voditi poslovne knjige što su propisane Zakonom o porezu na dohodak?

Oni su dužni utvrđivati dohodak na temelju podataka iz poslovnih knjiga i evidencija.

➤ Propisane poslovne knjige i evidencije jesu:

1. Knjiga primitaka i izdataka,
2. Popis dugotrajne imovine,
3. Knjiga prometa i
4. Evidencija o tražbinama i obvezama.

I Iznimno, porezni obveznici nisu obvezni voditi knjigu prometa ako podatke o dnevnom gotovinskom prometu osiguravaju u knjizi primitaka i izdataka ili u evidencijama propisanim drugim zakonima, te ako se te evidencije vode na mjestu gdje se ostvaruju gotovinski primici.

? Moraju li obveznici poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima ispostavljati račune?

Ti porezni obveznici moraju ispostavljati račune za svaku prodaju i obavljenju uslugu

? Moraju li oni podnositi godišnju poreznu prijavu?

Oni su dužni po toj osnovi podnositi godišnju poreznu prijavu do kraja veljače tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu.

? U kojem roku i na koji račun se mora platiti porez na dohodak i prirez porezu na dohodak na temelju odušnje porezne prijave?

U roku 15 dana od dana dostave rješenja poreznom obvezniku, i to u korist računa poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak grada/općine prema svome prebivalištu ili uobičajenom boravištu na način kao što je prikazano u poglavlju 3.

5. Porez na dodanu vrijednost (PDV)

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

Porezni obveznici, porezne osnovice i porezna stopa prikazani su u ovoj tablici:

| Porezni obveznik | Porezna osnovica | Porezna stopa | Obveznik obračuna i plaćanja poreza | Rok za podnošenje prijave i plaćanje poreza |
|---|--|---------------|-------------------------------------|---|
| Otuđitelj (isporučitelj) novosagrađene nekretnine koji je poduzetnik u sustavu PDV-a, a prilikom nabave nekretnine koristio je pravo na odbitak pretporeza | naknada za isporučenu nekretninu (građevinska vrijednost novosagrađene građevine) ² | 23% | Porezni obveznik | - obračunska razdoblja - do zadnjega dana u tekućem mjesecu po proteku obračunskog razdoblja - konačni obračun poreza - do kraja veljače (obveznici poreza na dohodak), odnosno do kraja travnja (obveznici poreza na dobit) |
| Otuđitelj (isporučitelj) nekretnina ako se samostalno i trajno bavi otuđenjem nekretnina i ako je u prethodnoj kalendarskoj godini vrijednost ukupnih godišnjih oporezivih isporuka bila veća od 85.000,00 kn | naknada za otuđene (isporučene) nekretnine | 23% | Porezni obveznik | |

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

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

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

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

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

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

? Što je to pretporez?

To je iznos PDV-a:

- ⇒ što je iskazan na računima za isporuke dobara ili usluga što su ih drugi poduzetnici obavili poreznom obvezniku u poduzetničke svrhe,
- ⇒ što je obračunala i naplatila carinarnica pri uvozu,

² Na stjecanje vlasništva nad građevinskim zemljištem i na naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnog tijela plaća se porez na promet nekretnina.

⇒ što je platio domaći poduzetnik kojemu je uslugu oporezivu u tuzemstvu obavio poduzetnik sa sjedištem u inozemstvu.

? Što je osnova za odbitak pretporeza?

Pretporez se može odbiti od porezne osnovice na temelju:

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

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

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

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

? Koji su propisani obrasci i kojemu se roku podnose?

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

| Naziv obrasca | Obveznik podnošenja obrasca | Rok za podnošenje obrasca |
|--|-----------------------------|--|
| P-PDV 1 – prijava u registar obveznika PDV-a | Porezni obveznik | ⌚ Prije početka obavljanja poduzetničke djelatnosti koja podliježe oporezivanju ⌚ poduzetnici koji su u protekloj godini obavili oporezive isporuke iznad 85.000,00 kn najkasnije do 15. siječnja tekuće godine |
| PDV – prijava poreza na dodanu vrijednost | Porezni obveznik | ⌚ do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za proteklo obračunsko razdoblje (mjesečno ili tromjesečno obračunsko razdoblje) |

| Naziv obrasca | Obveznik podnošenja obrasca | Rok za podnošenje obrasca |
|--|--|--|
| PDV-K – prijava konačnog obračuna poreza | Obveznik poreza na dohodak | 🕒 do kraja veljače tekuće godine za prethodnu godinu |
| | Obveznik poreza na dobit | 🕒 do kraja travnja tekuće godine za prethodnu godinu |
| | Porezni obveznik koji je prestao poslovati | 🕒 3 mjeseca od dana prestanka poslovanja |

? Koje su propisane knjige i evidencije?

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

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

i Ako porezni obveznik u računu ima prolazne stavke onda u knjigama I-RA i U-RA može dodati nove stupce u kojima će te stavke evidentirati (npr. za evidenciju povratne ambalaže).

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

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

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

? Koje podatke račun mora sadržavati?

Najmanje sljedeće podatke:

1. mjesto izdavanja, broj i nadnevak,
2. ime (naziv), adresu i osobni identifikacijski broj (OIB) poduzetnika koji je isporučio dobra ili obavio usluge (prodavatelja), te naznaku mjesta gdje je isporuka dobara ili usluga obavljena (broj prodajnog mjesta, poslovnog prostora, prodavaonice i sl.),
3. količinu i uobičajeni trgovački naziv isporučenih dobara, te vrstu i količinu obavljenih usluga,
4. ime (naziv), adresu i osobni identifikacijski broj (OIB) poduzetnika kojemu su isporučena dobra ili obavljene usluge (kupca),
5. nadnevak isporuke dobara ili obavljenih usluga

6. svotu naknade (cijene) isporučenih dobara ili obavljenih usluga razvrstane po poreznoj stopi,
7. svotu PDV-a razvrstanu po poreznoj stopi, i
8. zbrojenu svotu naknade i PDV-a.

? Na koji se račun PDV uplaćuje?

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

Bezgotovinsko plaćanje ili Gotovinsko plaćanje

Nalog za plaćanje (X) Uplata (X) Isplata

| | |
|---|-------------------------------|
| IZNOS kn | |
| PLATITELJ: naziv (ime) i adresa | Model: Broj računa platitelja |
| Poziv na broj zaduženja | |
| PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa | Model: Broj računa primatelja |
| Državni proračun Republike Hrvatske | |
| Model: 68 1001005 – 1863000160 Poziv na broj odobrenja: X XXX - XXXXXXXXXX | |
| Porez na dodanu vrijednost | |
| Datum valute/uplate/isplate Ovjera nalogodavca Ovjera banke | |
| Datum podnošenja | |
| Potpis primatelja | |

OIB: HUB H-ZAH

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

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

6. Obvezni doprinosi

? Kad postoji obveza plaćanja obveznih doprinosa po osnovi prodaje nekretnina?

Kad se po osnovi primitaka od prodaje, zamjene i drugih prijenosa nekretnina iste vrste u razdoblju od 3 godine ostvari dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina.

I Obveza doprinosa po ovoj osnovi ne utvrđuje se osobi koja je korisnik mirovine i osobi koja je mlađa od 15 godina.

? Koje se obvezne doprinose plaća i tko je njihov obveznik?

U ovoj tablici je prikaz doprinosa, obveznik doprinosa, osnovica doprinosa i propisane stope, te rokovi plaćanja:

| Obveznik doprinosa | Osnovica za obračun doprinosa | Vrsta doprinosa i stope za obračun doprinosa | Rok za obračun doprinosa | Rok za uplatu doprinosa |
|---|--|---|---|----------------------------------|
| Porezni obveznik fizička osoba koji je u razdoblju od 5 godina otuđio više od 3 nekretnine iste vrste i po toj je osnovi ostvaren dohodak od samostalne djelatnosti | dohodak utvrđen po toj osnovi, ali ne više od umnoška iznosa prosječne plaće, koeficijenta 0,65 i brojke 12 (za 2011. najviša osnovica za obračun doprinosa po toj osnovi je 59.724,60 kn) | <ol style="list-style-type: none"> doprinos za mirovinsko osiguranje – 20% doprinos za zdravstveno osiguranje – 15% ili doprinos za mirovinsko osiguranje – 15% doprinos za mirovinsko osiguranje na temelju individualne kapitalizirane štednje – 5% doprinos za zdravstveno osiguranje – 15% | iznos osnovice i iznose doprinosa utvrđuje rješenjem Porezna uprava | 15 dana od dana dostave rješenja |

? Na koje se račune uplaćuje obvezne doprinose?

Doprinosi po osnovi dohotka od samostalne djelatnosti ostvarenoga od prodaje, zamjene i drugih prijenosa nekretnina iste vrste u razdoblju od 3 godine uplaćuju se:

- na račun državnog proračuna Republike Hrvatske broj 1001005-1863000160
 - doprinos za mirovinsko osiguranje na temelju generacijske solidarnosti i
 - doprinos za zdravstveno osiguranje i to:

Bezgotovinsko plaćanje ili Gotovinsko plaćanje

Hitel: PRIJENOS: **NALOG ZA PLAĆANJE** UPPLATA: ISPLATA:

| | | | | |
|--|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| PLATITELJ: naziv (ime) i adresa | | IZNOS kn | Model | Broj računa platitelja |
| Poziv na broj zaduženja | | | | |
| PRIMATELJ: naziv (ime) i adresa | | Model | Broj računa primatelja | |
| Državni proračun Republike Hrvatske | | 68 | 1001005 – 1863000160 | |
| Poziv na broj odobrenja | | XXXXX – XXXXXXXXXXXXXXX | | |
| Statističko obilježje | Sifra osobe plaćanja | Opis plaćanja | | |
| | | Doprinos | | |
| Datum valute/uplate/isplate | Ovjera nadlogodavca | | Ovjera banke | |
| Datum podnošenja | | | | |
| Poljup primatelja | | | | |

Obz. HUB 14-48H

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

| Upisuje se brojčanu oznaku vrste PDV-a | Opis plaćanja |
|--|---|
| 8320 | Doprinos za mirovinsko osiguranje – za obveznike doprinosa po osnovi obavljanja druge djelatnosti, prema godišnjoj osnovici |
| 8800 | Doprinos za zdravstveno osiguranje – za obveznike po osnovi obavljanja druge djelatnosti, prema godišnjoj osnovici |

- na račun doprinosa za mirovinsko osiguranje na temelji individualne kapitalizirane štednje, broj 1001005-1700036001 uplaćuje se doprinos za mirovinsko osiguranje na temelju individualne kapitalizirane štednje, i to na ovaj način:

Vrsta prekršaja

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

Napomena: Ako porezni obveznik u roku od dvije godine od dana počinjenja prekršaja počini isti prekršaj može mu se uz novčanu kaznu izreći i zaštitna mjera zabrane obavljanja zvanja, određenih djelatnosti, poslova i dužnosti.

Novčane kazne 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 - Obveznik poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina po osnovi otuđenja nekretnina | 2.000,00 - 50.000,00 |
| Neplaćanje u propisanom roku u ili manje plaćanje poreza po godišnjoj poreznoj prijavi | Obveznik poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina | 2.000,00 - 50.000,00 |

Kaznene odredbe prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost:

| Vrsta prekršaja | Prekršitelj | Visina kazne (u kunama) |
|--|---|--------------------------|
| Neiskazivanje u računu svih propisanih podataka, neisticanje obavijesti o obvezi izdavanja i uzimanja računa, nepodnošenje ili nepodnošenje u propisanom roku prijave PDV-a, nepodnošenje ili nepodnošenje u propisanom roku prijave konačnog obračuna PDV-a, neuplaćivanje PDV-a na propisani račun, neosiguravanje podataka u svom knjigovodstvu za obračun i uplatu PDV-a, kao i o obračunanom i uplaćenom porezu neobavljanje popisa izdanih a nenaplaćenih računa, nedostavljanje ili nedostavljanje u propisanom roku popisne liste, neponišćavanje obračuna poreza na promet proizvoda i usluga ili neobračunavanje PDV-a, neobračunavanje i neizdavanje računa za obavljene isporuke dobara i usluga | Porezni obveznik | 1.000,00 - 200.000,00 |
| | Odgovorna osoba poreznog obveznika pravne osobe | 500,00 - 10.000,00 |




| Vrsta prekršaja | Prekršitelj | Visina kazne (u kunama) |
|---|--|--------------------------|
| Neprijavlivanje Poreznoj upravi podataka o sebi i o inozemnim poduzetnicima koje zastupa i neplaćanje poreza za koje je jamčio | Porezni zastupnik | 1.000,00 - 200.000,00 |
| | Odgovorna osoba poreznog zastupnika pravne osobe | 500,00 - 10.000,00 |
| Netočno utvrđivanje porezne osnovice, korištenje poreznih oslobođenja suprotno odredbama Zakona, neizdavanje računa, neiskazivanje preko naplatnog uređaja ili na drugi odgovarajući način isporuka dobara i usluga kad se te isporuke naplaćuje gotovinom, neobračunavanje i netočno obračunavanje PDV-a, neobračunavanje i neplaćanje dužnog iznosa PDV-a ili neplaćanje dužnog iznosa PDV-a u propisanom roku, odbitak pretporeza koji se po Zakonu ne može odbiti, nečuvanje dokumentacije u propisanom razdoblju, neizvješćivanje u roku za predaju prve prijave PDV-a o početku primjene postupka oporezivanja marže, nedopuštanje nadzora nadležnim tijelima ili nedozvoljavanje uvida u dokumentacije i knjige o primljenim i izdanim računima za isporučena dobra i obavljene usluge, neobavljanje popisa zaliha roba u trgovini i ugostiteljstvu ³ , | Porezni obveznik | 2.000,00 - 500.000,00 |
| | Odgovorna osoba poreznog obveznika pravne osobe | 1.000,00 - 20.000,00 |

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

Kaznene odredbe prema Zakonu o doprinosima:

| Vrsta prekršaja | Prekršitelj | Visina kazne (u kunama) |
|--|--|-------------------------|
| Neplaćanje doprinosa u propisanom roku | Obveznik poreza na dohodak od obrta i s obrtom izjednačenim djelatnostima po osnovi otuđenja nekretnina koji od tih djelatnosti utvrđuje dohodak od samostalne djelatnosti | 5.000,00 - 30.000,00 |

8. 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),
-  Zakon o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“ broj 86/08),

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

- 📖 Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave („Narodne novine“ broj 117/93,33/00, 73/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 73/08),
- 📖 Zakon o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 177/04, 73/08, 80/10),
- 📖 Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 47/95, 106/96, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07, 87/09, 94/09),
- 📖 Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 38/09),
- 📖 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 70/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- 📖 Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica („Narodne novine“ broj 83/02),
- 📖 Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08),
- 📖 Zakon o doprinosima („Narodne novine“ broj 84/08, 152/08, 94/09, 18/11),
- 📖 Zakon o obveznom zdravstvenom osiguranju („Narodne novine“ broj 150/08, 94/09, 153/09, 71/10),
- 📖 Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 28/01, 148/09),
- 📖 Pravilnik o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 95/05, 96/06, 68/07, 146/08, 2/09, 9/09, 146/09, 123/10),
- 📖 Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 149/09),
- 📖 Pravilnik o doprinosima („Narodne novine“, broj 2/09, 9/09, 97/09),
- 📖 Naredba o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2011. godini („Narodne novine“ broj 2/11).