

Vodič namijenjen za građane vezano uz oporezivanje stjecanja nekretnina

Na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj plaća se **porez na promet nekretnina (dalje u tekstu: PPN)** po stopi **3%** ili **porez na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV)** po stopi **25%**. PPN se plaća na isprave o stjecanju nekretnina na koje se ne plaća PDV.

Obveza plaćanja PPN-a

- porezni obveznik je **stjecatelj** nekretnine (kupac, daroprimatelj, svaki sudionik u zamjeni nekretnina...),
- **plaća se** temeljem rješenja Porezne uprave (dalje u tekstu: PU) **u roku 15 dana** od dana osobne dostave istoga, a na osnovu isprave o stjecanju nekretnine koju je javni bilježnik, sud ili drugo javnopravno tijelo dostavilo PU,
- ukoliko isprava o stjecanju nekretnine nije ovjerena od strane javnog bilježnika odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo tada je stjecatelj nekretnine **obvezan osobno**, u nadležnoj ispostavi PU prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, prijaviti promet nekretnine dostavom [Prijave prometa nekretnina](#) i isprave o stjecanju nekretnine u roku 30 dana od dana njezina nastanka.

Oslobođenja-PPN ne plaćaju:

- pri darovanju, nasljeđivanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade, bračni drug, izvanbračni drug, formalni i neformalni životni partner, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem,
- bivši bračni drugovi, bivši izvanbračni drugovi te bivši formalni i neformalni životni partneri kada uređuju svoje imovinske odnose,
- bračni drug, izvanbračni drug, formalni i neformalni životni partner, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju,
- osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva,
- osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina,
- prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu,
- zaštićeni najmoprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu,
- 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,
- osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

Obveza plaćanja PDV-a

- PDV se plaća ukoliko građanin stječe nekretnine od poreznog obveznika koji je upisan u registar obveznika PDV-a, a isti obavlja isporuku:
 1. građevine ili njenog dijela koja nikada nije bila nastanjena odnosno korištena uključujući zemljište na kojem se nalazi,
 2. građevine ili njenog dijela uključujući zemljište na kojem se nalazi kod koje od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine,
 3. građevinskog zemljišta.
- porezna osnovica je naknada koju čini sve ono što je isporučitelj primio ili treba primiti od kupca.

Pojmovnik:

građevinsko zemljište-zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje (građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl.) jer činjenica da se zemljište nalazi u građevinskoj zoni sama po sebi nije dovoljna da bi se zemljište, za potrebe oporezivanja PDV-om, smatralo građevinskim zemljištem.

prvo nastanjenje-trenutak stavljanja nekretnine u uporabu, o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju (dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu ili drugu dokumentaciju kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i sl.).

Porezna osnovica

- **je tržišna vrijednost nekretnine** u trenutku nastanka porezne obveze,
- poreznu osnovicu utvrđuje PU, neposrednim rješavanjem, ako su u ispravi o stjecanju nekretnine navedene sve činjenice bitne za utvrđivanje porezne obveze te se o tome donosi **privremeno porezno rješenje**,
- kada se naknadnom provjerom utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze, a koja je bila utvrđena privremenim poreznim rješenjem, donosi se **porezno rješenje** kojim se utvrđuje razlika naknadno utvrđene porezne obveze,
- porezna osnovica se pri **zamjeni nekretnina** utvrđuje za svakog sudionika u zamjeni prema tržišnoj vrijednosti koju pojedini sudionik stječe zamjenom.

VAŽNO!

- Stjecatelj nekretnine **nema obvezu dolaska osobno** u nadležnu ispostavu PU radi prijave prometa nekretnina jer isprave o stjecanju nekretnina PU dostavljaju javni bilježnici odnosno sudovi i druga javnopravna tijela. Ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo tada je sam stjecatelj obavezan prijaviti promet nekretnina nadležnoj ispostavi PU putem obrasca [Prijava prometa nekretnina](#).
- Nakon zaprimljene isprave o stjecanju nekretnine, PU donosi privremeno porezno rješenje te se isto dostavlja stjecatelju osobnom dostavom (osobnom dostavom smatra se dostava što je dostavljač obavi osobno osobi kojoj je porezni akt namijenjen).
- Stjecatelj je dužan u roku 15 dana od dana dostave rješenja platiti utvrđeni iznos poreza, budući žalba ne odgađa izvršenje niti privremenog niti poreznog rješenja, a sve potrebne informacije o uplati sadržane su u rješenju.
- U sklopu sustava e-Građani, dostupna je elektronička usluga **ePorezna-Jedinstveni portal Porezne uprave (ePorezna-JPPU)** te je, između ostaloga, omogućen uvid u **Porezno knjigovodstvenu karticu (PKK)**. Navedenom uslugom je omogućeno plaćanje poreza, doprinosa i drugih javnih davanja **putem barkoda** korištenjem mobilnih aplikacija za plaćanje pružatelja platnih usluga koji takvu uslugu nude.
- Ukoliko stjecatelj, iz bilo kojeg razloga, nije preuzeo pismeno (rješenje) u poštanskom uredu, sve informacije o dostavi rješenja i poreznoj obvezi može saznati putem sljedećih komunikacijskih kanala:
 - putem elektroničke forme [Pišite nam](#) i
 - putem mail adresa i brojeva telefona ispostava PU, dostupno [OVDJE](#).