

POPUNJAVANJE OBRASCA PRIJAVE PROMETA NEKRETNINA

UVODNI DIO PRIJAVE PROMETA NEKRETNINA

OSNOVNI PODACI O STJECATELJU NEKRETNINE

STJECATELJ NEKRETNINE		Datum primitka	<input type="text"/>
OIB	<input type="text"/>	Potpis i pečat	<input type="text"/>
DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA	<input type="text"/>	Broj telefona	<input type="text"/>
OSOBNO IME / NAZIV	<input type="text"/>	e-mail adresa	<input type="text"/>
ADRESA	<input type="text"/>		

I. POREZNI OBVEZNIK

I. Porezni obveznik			
1.1. porez na promet nekretnina	<input type="checkbox"/>	1.2. porez na dodanu vrijednost	<input type="checkbox"/>
		1.2.1. optiranje	<input type="checkbox"/>

- ukoliko se na stjecanje nekretnine utvrđuje *porez na promet nekretnina*, unosi se oznaka pod **točkom 1.1.**
- isporučitelji nekretnine za koju postoji *obveza obračunavanja PDV-a* (npr. prva isporuka stana ili isporuka građevinskog zemljišta s pravomoćnim aktom za gradnju) unosi oznaku pod **točkom 1.2.**
- ukoliko se radi o isporuci nekretnine između dva porezna obveznika u sustavu PDV-a koji koriste moгуćnost „optiranja“ propisanu člankom 40. stavkom 4. Zakona o PDV-u unose oznaku pod **točkom 1.2.1.**

II. PODACI O PROMETU I VRSTI PROMETA NEKRETNINE

II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine	
2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa	<input type="text"/>
2.1.1. Datum isporuke nekretnine ¹	<input type="text"/>
2.2. Vrsta prometa nekretnina:	
2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:	
<input type="checkbox"/> kupoprodaja	<input type="checkbox"/> doživotno uzdržavanje
<input type="checkbox"/> darovanje	<input type="checkbox"/> datum smrti primatelja uzdržavanja
<input type="checkbox"/> zamjena	<input type="checkbox"/> ortaštvo
<input type="checkbox"/> razvrgrnuće suvl. zajednice ili dioba	<input type="checkbox"/> dioba bračne stečevine
<input type="checkbox"/> dosmrtno uzdržavanje	<input type="checkbox"/> ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...) ²
2.2.4. ostali načini stjecanja	<input type="text"/>
	2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:
	<input type="checkbox"/> nasljeđivanje
	<input type="checkbox"/> sudska odluka
	<input type="checkbox"/> sudska odluka - dosjelost
	2.2.3. posebni načini stjecanja:
	<input type="checkbox"/> stečajni postupak
	<input type="checkbox"/> ovršni postupak
	<input type="checkbox"/> izvlaštenje
	<input type="checkbox"/> suglasnost ministra pravosuđa

2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa

- unosi se podatak o danu kada je sklopljen ugovor odnosno dan kada je sudska odluka odnosno rješenje ministra pravosuđa postalo pravomoćno
- navedeni datum smatra se datumom nastanka porezne obveze i datumom od kojeg teče rok od 30 dana unutar kojeg stjecatelj mora prijaviti nastanak oporezivog prometa
- postoje dvije situacije u kojima datum sklapanja ugovora nije ujedno i datum nastanka porezne obveze

2.1.1. Datum isporuke nekretnine

- unosi se datum isporuke nekretnine, a **popunjavaju ga samo isporučitelji nekretnine na čiju je isporuku obračunat PDV**

2.2. Vrsta prometa nekretnina

- potrebno je označiti pravni posao temeljem kojeg se prenosi pravo vlasništva, a pravni poslovi grupirani su ovisno o vrsti isprave koja je osnova nastanka prometa

III. PODACI O ZAKONSKOM ZASTUPNIKU

IV. PODACI O OPUNOMOĆENIKU

III. Podaci o zakonskom zastupniku										IV. Podaci o opunomoćeniku											
OIB										OIB										opseg punomoći ³	
osobno ime/naziv										osobno ime/naziv										1 2	

- Ukoliko je *stjecatelj nekretnine maloljetna osoba ili poslovno nesposobna osoba* potrebno je *ispuniti podatke o zakonskom zastupniku* i to **OIB, osobno ime/naziv**
- Ako *porezni obveznik opunomoći osobu koja ga zastupa pred poreznim tijelom* u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina potrebno je *ispuniti podatke o opunomoćeniku* i to **OIB, osobno ime/naziv** te označiti opseg punomoći:
 - *Opća punomoć* – u slučaju da je punomoć dana za sve radnje u postupku što uključuje i mogućnost predaje prijave potrebno je **zaokružiti broj 1**
 - *Posebna punomoć* – ako je punomoć dana za točno određenu radnju, u konkretnom punomoć mora biti dana za podnošenje prijave potrebno je **zaokružiti broj 2**

V. PODACI O OTUĐITELJU-IMA/ISPORUČITELJU-IMA

V. Podaci o otuđitelju-ima/isporučitelju-ima									
OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje						
			Način stjecanja ⁴	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje				

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina da ne

- Ukoliko se nekretnina stječe od više suvlasnika nekretnine (otuđitelja ili isporučitelja) potrebno je upisati osobne podatke za svakog otuđitelja ili isporučitelja pojedinačno (**OIB, osobno ime/naziv**) i njegovo **srodstvo** u odnosu na stjecatelja
 - ukoliko *ne postoji srodstvo* između otuđitelja i stjecatelja navodi se da ne postoji srodstvo s otuđiteljem oznakom „**nema**“.
 - ukoliko se radi o *ugovoru o darovanju* između majke kao otuđitelja i kćeri kao stjecatelja, u polje srodstvo upisuje se „**majka**“.
- Uz navedene podatke, ukoliko podnositelj prijave – stjecatelj ima saznanja o tome kako je otuđitelj stekao nekretninu u polje „**Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje/isporučuje**“ upisuju se podaci o **načinu stjecanja, datumu te cijeni stjecanja/izgradnje**
- Ukoliko ugovorom o kupoprodaji prodavatelj (otuđitelj) preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina označit će polje „**DA**“, a *kada to nije slučaj* označit će polje „**NE**“

VI. PODACI O NEKRETNINI KOJA SE STJEČE

VI. Podaci o nekretnini koja se stječe			
6.1. vrijednost nekretnine iz isprave	_____ kn	6.5. ukupna površina nekretnine	_____ m ²
6.2. iznos preuzetog duga	_____ kn	6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu	_____ m ²
6.3. opis duga	_____	6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela	_____ / _____
6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićeni najmoprimac)	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne	6.6. nekretnina na području posebne državne skrbi	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne
6.7. katastarska općina	_____	6.9. zk.ul.	_____
6.8. k.č.br.	_____	6.10. KPU	<input type="checkbox"/>
6.11. br.podul.	_____	6.12. etaža	_____
6.13. Adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj) _____			
Namjena zemljišta:			
6.14. poljoprivredno zemljište	<input type="checkbox"/>	6.15. građevinsko zemljište	<input type="checkbox"/>
6.14.1. vrsta uporabe ⁵	<input type="checkbox"/>	6.15.1. namjena građevinskog zemljišta ⁵	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne
6.16. šuma ili šumsko zemljište	<input type="checkbox"/>	6.15.2. građevinska dozvola ⁷	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne
		6.17. prirodno neplodno zemljište ⁸	<input type="checkbox"/>
Tip izgrađene nekretnine:			
6.18. stan / apartman	<input type="checkbox"/>	6.19. stambeni objekt (kuća)	<input type="checkbox"/>
6.20. za povremeni boravak ⁹	<input type="checkbox"/>	6.21. parkiralište	<input type="checkbox"/>
6.22. parkirno-garažno mjesto (PGM)	<input type="checkbox"/>	6.23. garaža	<input type="checkbox"/>
6.24. poslovni prostor	<input type="checkbox"/>	6.25. gospodarske zgrade ¹⁰	<input type="checkbox"/>
6.26. ruševine	<input type="checkbox"/>	6.27. posebne nekretnine ¹¹	<input type="checkbox"/>
6.28. nekretnine različitih namjena (npr.:kuća, dvorište i poljo. z.) ¹²	<input type="checkbox"/>		
6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta	<input type="checkbox"/> naziv groblja _____		
6.30. ostalo	<input type="checkbox"/>		
Opis nekretnine u naravi			

Upisuju se podaci koji opisuju nekretninu koja se stječe i to:

- 6.1. vrijednost nekretnine iz isprave** – upisuje se podatak o vrijednosti nekretnine navedenoj u ispravi o stjecanju
- 6.2. iznos preuzetog duga i 6.3. opis dug** – upisuje se u slučaju kada se ispravom o stjecanju preuzima i neki dug otuđitelja, npr. obveza otplate otkupa stana, te se upisuje *iznos duga i njegov opis*
- 6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićeni najmoprimac)** – ako je nekretnina opterećena stvarnim ili osobnim pravima upisanim u Teretovnicu (C list) zemljišnoknjižnog uloška, označit će se „DA“
- 6.5. ukupna površina nekretnine** – upisuje se ukupna površina nekretnine koja je u prometu

6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu – navodi se površina nekretnine koju stječe stjecatelj

- **Prometi nekretnina koje su u vlasništvu više osoba – suvlasnika**, kada samo jedan ili više suvlasnika otuđuju svoje dijelove, pod točku **6.5.** upisuje se *ukupna površina te nekretnine*, a pod točku **6.5.1.** upisuje se *dio površine* koji se prenosi na stjecatelja.

Primjer!

- **Ako određenu nekretninu stječe više osoba** pod točkom **6.5.** navodi se ukupna površina nekretnine u prometu, dok se pod točkom **6.5.1.** navodi se površina nekretnine koju stječe stjecatelj koji je i obveznik podnošenja prijave.

Primjer!

6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela - ako stjecatelj nekretnine stječe nekretninu zajedno s drugim stjecateljem ili više njih, npr. bračni drugovi, tada se unosi veličina vlastitog udjela u obliku razlomka (npr. $\frac{1}{2}$)

- 6.6. nekretnina na području posebne državne skrbi** - navodi se u slučaju kada nekretnina pripada području posebne državne skrbi koje kao takvo određuje **Zakon o područjima posebne državne skrbi.**
- 6.7. katastarska općina i 6.8. k.č.br.** - navodi se naziv katastarske općine (npr. Grad Zagreb) i broj katastarske čestice (npr. 152/3) kako je to upisano u evidencijama katastra
- 6.9. zk.ul.** – upisuje se broj zemljišno knjižnog uloška, a preporučljivo je upisati naziv katastarske općine iz zemljišnih knjiga kao i broj katastarske čestice koji je evidentiran u zemljišnoknjižnom ulošku *ili te podatke navesti u dijelu 'Opis nekretnine u naravi'*
- 6.10. KPU** – stavlja se oznaka ukoliko je nekretnina upisana u Knjigu položenih ugovora, a pod točkom **6.11. br.podul.** - navodi se *broj poduloška* u koji je nekretnina upisana
- 6.12. etaža** – unosi se *broj etaže* ukoliko se radi o stjecanju posebnog dijela nekretnine – stana ili apartmana zgrade za koje je provedeno etažiranje odnosno uspostava vlasništva određenog posebnog dijela nekretnine
- 6.13. adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj)** – naziv naselja, ulice i kućni broj unosi se samo za izgrađene nekretnine

- Radi li o zemljištu ili izgrađenoj nekretnini bira se između ponuđenih vrsta od točke 6.14. do 6.29.

Namjena zemljišta

- Stavlja se oznaka kod jedne od ponuđenih vrsta namjena zemljišta od točke **6.14.** do **6.17.** ukoliko je u prometu nekretnina koja je po svojoj namjeni poljoprivredno zemljište, građevinsko zemljište, šuma ili šumsko zemljište ili prirodno neplodno zemljište

Tip izgrađene nekretnine

- Unosi se oznaka kod jedne od ponuđenih vrsta izgrađenih nekretnina od točke **6.18.** do **6.29.**, ovisno da li se stječe *stan/apartman, stambeni objekt (kuća), nekretnina za povremeni boravak, parkiralište, parkirno-garažno mjesto, garaža, poslovni prostor, gospodarske zgrade, ruševine, posebne nekretnine, nekretnine različitih namjena ili oprema i uređaj grobnog mjesta.*
- 6.14. ostalo** – označit će se ukoliko niti jedna od ponuđenih vrsta ne odgovara vrsti nekretnine koja se stječe te detaljno u dijelu „**Opis nekretnine u naravi**“ opisati nekretninu koja je predmet prometa (npr. cjevovodi, komunikacijski i energetske vodovi i slično)
- *Bilo da je riječ o zemljištu ili izgrađenoj nekretnini preporučljivo je detaljno opisati nekretninu u dijelu „Opis nekretnine u naravi“ kako bi porezno tijelo moglo steći bolji dojam o nekretnini radi utvrđivanja visine njene tržišne vrijednosti odnosno visine porezne osnovice*

Obilježja zemljišta

Obilježja zemljišta									
6.31. Nagib terena					6.32. Infrastruktura				
<input type="checkbox"/> ravno	<input type="checkbox"/> kosina	<input type="checkbox"/> klizište	<input type="checkbox"/> nepravilno		<input type="checkbox"/> struja	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> plin	<input type="checkbox"/> kanalizacija	<input type="checkbox"/> bez infrastrukture

- Obilježja zemljišta unose se prema slobodnoj ocjeni vlasnika nekretnine odnosno obveznika podnošenja prijave sukladno viđenom stanju predmetne nekretnine. U pogledu infrastrukture, istu će imati većinom građevinsko zemljište, dok će poljoprivredno zemljište biti bez infrastrukture.

Obilježja izgrađene nekretnine

Obilježja izgrađene nekretnine													
6.33. Dovršenost			6.34. Stanje (opremljenost)			6.35. Infrastruktura			6.36. Način grijanja				
<input type="checkbox"/> roh bau	<input type="checkbox"/> dovršen	<input type="checkbox"/> dovršen s fasadom	<input type="checkbox"/> luksuzno	<input type="checkbox"/> dobro	<input type="checkbox"/> za adaptaciju	<input type="checkbox"/> struja	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> plin	<input type="checkbox"/> kanalizacija	<input type="checkbox"/> lokalno	<input type="checkbox"/> etažno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> daljinski izvor (toplana)
						<input type="checkbox"/> bez infrastrukture			<input type="checkbox"/> bez izvora topline				
6.37. Katnost		6.38. Dizalo		6.39. Druga obilježja				6.40. Energ. raz.					
kat /	katova	<input type="checkbox"/> da	<input type="checkbox"/> ne	broj soba	balkon/terasa/loda	<input type="checkbox"/> da	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> tavan	<input type="checkbox"/> suteran				
6.41. Godina izgradnje				6.42. Godina adaptacije									
6.43. Datum prvog nastanjenja/korištenja ¹³				6.44. Prva isporuka ¹⁴						6.45. Rekonstruirana građevina ¹⁵			

- Kada je **na zemljištu izgrađena nekretnina**, obveznik podnošenja prijave obavezan je popuniti podatke o obilježjima izgrađene nekretnine, a ne za zemljište na kojem je ona izgrađena

6.39. Datum prvog nastanjenja/korištenja**6.40. Prva isporuka****6.41. Rekonstruirana građevina**

- Podatke od točke 6.43. do 6.45. isključivo **navodi isporučitelj nekretnine obveznik PDV-a**, jer su ti pojmovi vezani za propise kojima se regulira isporuka nekretnina od strane poreznog obveznika evidentiranog u sustavu poreza na dodanu vrijednost. Dakle, **ako je obveznik podnošenja prijave stjecatelj nekretnine koji je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina, ova tri polja se ne popunjavaju.**

VII. PODACI O IZVORIMA SREDSTAVA ZA STJECANJE NEKRETNINE

VII. Podaci o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine					
izvor sredstva		iznos	izvor sredstava		iznos
1. nesamostalni rad (plaća, mirovina)			7. darovi		
2. od samostalne djelatnosti			8. krediti		
3. imovina i imovinska prava			9. otuđenja nekretnina		
4. kapital - udjeli u dobiti			10. rad u inozemstvu		
5. osiguranja			11. ostalo (navesti drugi izvor)		
6. nasljedstva					
UKUPNO (1-11):					

- Podatak o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine je obavezan podatak i navodi se zasebno u kunskom iznosu za svaki izvor sredstava

- Zbroj svih izvora sredstava mora biti jednak naknadi navedenoj u ispravi o stjecanju, odnosno mora biti sukladan omjeru u kojem se stječe nekretnina
Primjer!
- Ako je izvor sredstava kredit izražen u stranoj valuti ili prihod stečen u inozemstvu, **iznos je potrebno navesti u kunama preračunat po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja ugovora ili druge isprave o stjecanju nekretnine**
- Opis izvora sredstava za stjecanje nekretnine

VIII. SVRHA STJECANJA NEKRETNINE

VIII. Svrha stjecanja nekretnine			
<input type="checkbox"/> za privatne potrebe	<input type="checkbox"/> za poslovne potrebe	<input type="checkbox"/> za privatne i poslovne potrebe	<input type="checkbox"/> za daljnju prodaju

- **Svrha stjecanja nekretnine** obvezan je podatak kada prijavu predaje stjecatelj nekretnine, a označava se jedna od ponuđenih svrha stjecanja
- Razlog navođenja svrhe je praktične naravi – radi dobivanja potrebnih podataka poreznom tijelu te kako bi se stjecatelja nekretnine moglo upozoriti o eventualnoj mogućnosti ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina

IX. PODACI ZA OSLOBOĐENJE OD PLAĆANJA POREZA

IX. Podaci za oslobođenje od plaćanja poreza
<small>(osnova oslobođenja)</small>

- Ukoliko smatrate da ispunjavate uvjete za neko od zakonskih oslobođenja potrebno je navesti podatke o činjenicama koje mogu dovesti do priznavanja traženog oslobođenja te propis temeljem kojeg traži oslobođenje
 - npr. stjecanje nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnine, unos nekretnine u trgovačko društvo kao osnivački ulog, stjecanje nekretnine na području posebne državne skrbi i slično

X. PODACI ZA OSLOBOĐENJE OD PLAĆANJA POREZA NA PROMET NEKRETNINA TEMELJEM KUPNJE PRVE NEKRETNINE KOJOM GRAĐANIN RJEŠAVA VLASTITO STAMBENO PITANJE

X. Podaci za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina temeljem kupnje prve nekretnine kojom građanin rješava vlastito stambeno pitanje			
Upisuju se podaci za poreznog obveznika - stjecatelja nekretnina i za članove uže obitelji (bračni drug i djeca)			
OIB obveznika/osobno ime OIB članova uže obitelji / osobno ime/ srodstvo	Prijašnja adresa i osnov stanovanja	Prijavljeno prebivalište na kupljenoj nekretnini	Nekretnine u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu u tuземstvu i inozemstvu (tip nekretnine, lokacija, površina, tržišna vrijednost) ¹⁶
		<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> izjava	
		<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> izjava	
		<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> izjava	
		<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> izjava	
		<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> izjava	
		<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> izjava	

- ukoliko obveznik podnošenja prijave smatra da ispunjava zakonske uvjete za *oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kojom rješava vlastito stambeno pitanje*, obvezan je u **točki X.** navesti podatke za sebe i članove svoje uže obitelji (bračni drug i djeca)

XI. PODACI O POSREDNIKU U PROMETU NEKRETNINA (AGENCIJE ZA POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA)

XII. NAPOMENE OBVEZNIKA PODNOŠENJA PRIJAVE

XIII. POPIS PRILOŽENIH ISPRAVA

XI. Podaci o posredniku u prometu nekretnina (agencije za posredovanje u prometu nekretnina)
XII. Napomene obveznika podnošenja prijave
XIII. Popis priloženih isprava

- Podaci **pod točkama XI., XII. i XIII. nisu obvezni** ako je *obveznik podnošenja prijave isporučitelj nekretnine obveznik PDV-a*
- *Ako je obveznik podnošenja prijave stjecatelj nekretnine koji plaća porez na promet nekretnina, obvezan* je u popisu priloženih isprava navesti sve isprave koje je priložio, a osobito isprave kojima dokazuju eventualno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina

TOČNOST PODATAKA

Za istinitost i točnost podataka iznijetih u Prijavi prometa nekretnina odgovaram pod materijalnom i kaznenom odgovornošću.

<small>potpis / pečat obveznika podnošenja prijave</small>

- Potpisom obrasca Prijave PN-a obveznik podnošenja prijave jamči pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da su svi podaci navedeni u obrascu prijave točni