



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA

Oporezivanje prometa nekretnina

XIV. dopunjeno i izmijenjeno izdanje

Kupili ste stan, kuću, garažu ili poslovni prostor. Možda ste prodali ili darovali nekretninu unutar 3 godine od njezinog stjecanja, ili ste otuđili više od 3 nekretnine u razdoblju od 5 godina.

Znate li koje se poreze plaća i tko je, kad i koliko dužan platiti poreza?



MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA

www.porezna-uprava.hr

Podaci u ovoj brošuri ažurni su na dan 7. srpnja 2016. godine

204

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. Ako i nakon što je pročitate ostanu neke nejasnoće dodatna pojašnjenja možete potražiti na internet stranicama Porezne uprave, na web adresi www.porezna-uprava.hr, ili u ispostavi Porezne uprave prema Vašem prebivalištu ili sjedištu trgovačkog društva. Pitanja možete uputiti i nadležnom područnom uredu Porezne uprave elektroničkom poštom putem web forme „Pišite nam“ koja je na internet portalu Porezne uprave, i to nakon što odaberete temu „Porezi i porezni postupak“ (www.porezna-uprava.hr/bi/Stranice/Pisite-nam.aspx).

Sadržaj:

1. Uvod.....	3
2. Porez na promet nekretnina.....	4
2.1 Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa.....	8
2.2 Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza.....	12
2.3 Porezna oslobođenja.....	19
2.3.1 Opća oslobođenja.....	19
2.3.2 Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade.....	27
2.3.3 Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo.....	29
2.3.4 Povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi.....	29
2.3.5 Oslobođenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.....	31
2.3.6 Porezna oslobođenja prema odredbama Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica.....	32
2.4 Obnova postupka.....	32
3. Porez na dodanu vrijednost (PDV).....	34
4. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak.....	40
5. Prekršajne odredbe.....	43
6. Propisi.....	46



Uredništvo: Institut za javne financije, Porezni vjesnik • Biblioteka Porezni priručnici i brošure
Zagreb, Smičiklasova 21, p. p. 320 • Tel.: (01) 488 6443 redakcija, 488 6444 centrala, 481 9363
Fax: (01) 481 9365 • E-mail: porvje@ijf.hr • www.ijf.hr • Računalni slog i tisak: DENONA d.o.o.,
Zagreb, Getaldićeva 1 • Naklada: 5.000 primjeraka

1. Uvod

? Što su to nekretnine?

Zemljišta i građevine.

Vrste nekretnina:

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

? Koje se poreze plaća na stjecanje ili isporuke nekretnina?

1.1 Porez na promet nekretnina – obračunava se i plaća na stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV ili

1.2 Porez na dodanu vrijednost (PDV) – obračunavaju i plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a kad isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine.

i Nasljednik koji ne nastavlja ostaviteljevu djelatnost na naslijeđene nekretnine obračunava i plaća PDV ako je ostavitelj koristio pravo na odbitak pretporeza prilikom stjecanja građevinskog zemljišta i građevina, ili njihovih dijelova, kao i zemljište na kojima su izgrađene, a te su građevine ili njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine.

2. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina – obračunava se i plaća:

- ako fizička osoba nekretninu otuđuje unutar 3 godine od dana njezine nabave
- ako fizička osoba proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina od dana njihove nabave.

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

3. Prerez porezu na dohodak – obračunava se i plaća ako je u mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta obveznika poreza na dohodak prerez porezu na dohodak propisan gradskom ili općinskom odlukom.

2. Porez na promet nekretnina

? Što se u poreznom smislu smatra prometom nekretnina?

Svako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj.

I Stjecanjem nekretnine smatra se:

- kupoprodaja nekretnina,
- zamjena nekretnina,
- nasljeđivanje nekretnina,
- darovanje nekretnina,
- stjecanje dosjelošću,
- unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva,
- 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.

? Na što se plaća porez na promet nekretnina?

Na svako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj na koje se ne plaća PDV.

I U uvodnom poglavlju je već spomenuto da se PDV obračunava i plaća kad isporučitelj koji je upisan u registar obveznika PDV-a isporučuje:

- a) građevinsko zemljište, i
- b) građevine ili njihove dijelove, kao i zemljišta na kojima su izgrađene, i to samo ako su te građevine ili njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine.

? Što se smatra prvim nastanjenjem i korištenjem nekretnine?

Trenutak stavljanja nekretnine u uporabu, o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju, kao što su: dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu, knjigovodstvena evidencija kojom se građevina ili njezini dijelovi stavljaju u uporabu, ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode, i slično. Ako se prvo nastanjenje ili korištenje nekretnine ne može dokazati jednim od nabrojanih dokumenata datumom prvog nastanjenja ili korištenja smatra se datum prve isporuke nekretnine.

Primjer 1.

Građanin u 2016. g. prodaje drugom građaninu stan koji je kupio u 2007. g. Prodavatelj nije upisan u registar obveznika PDV-a. Kupac stana je obveznik poreza na promet nekretnina, te je dužan unutar propisanog roka od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine na obrascu „Prijava prometa nekretnina“ prijaviti stjecanje nekretnine i platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od primitka rješenja o plaćanju poreza na promet nekretnina.

Primjer 2.

Građanin u 2016. godini prodaje drugom građaninu građevinsko zemljište koje je u 2014. godini naslijedio iza pokojnog oca. Prodavatelj nije upisan u registar obveznika PDV-a. Kupac je obveznik poreza na promet nekretnina, te je dužan unutar propisanog roka od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine prijaviti stjecanje nekretnine na obrascu „Prijava prometa nekretnina“ i platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od primitka rješenja o plaćanju poreza na promet nekretnina.

Primjer 3.

Građanin kupuje novi stan od trgovačkog društva koje je upisano u registar obveznika PDV-a. Kupac nema poreznih obveza, a prodavatelj je dužan obračunani iznos PDV-a za isporučenu nekretninu prikazati u prijavi PDV-a i platiti ga u propisanom roku. Prodavatelj je također dužan najkasnije 30 dana od dana isporuke nekretnine kroz elektronički sustav ePorezna podnijeti obrazac „Prijava prometa nekretnina“.

Primjer 4.

Građanin od trgovačkog društva koje je upisano u registar obveznika PDV-a kupuje stan koji je već 5 godina korišten za stanovanje. Kupac je obveznik poreza na promet nekretnina, te je dužan unutar propisanog roka od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine prijaviti stjecanje nekretnine na Obrascu „Prijava prometa nekretnina“ i platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od primitka rješenja o plaćanju poreza na promet nekretnina. Trgovačko društvo je obvezno na Obrascu PDV iskazati ispravak pretporeza za 5 godina.

2 Jesu li građani koji stječu nekretnine vlastitim građenjem dužni platiti porez na promet nekretnina?

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.

Primjer 5.

Građanin koji nije upisan u registar obveznika PDV-a u 2016. godini prodaje obiteljsku kuću koju je 2014. godine sagradio na svom zemljištu površine 650 m². O izgradnji kuće ima potpunu dokumentaciju, to jest troškovnik za obavljene radove i dokaze o uplati priključka za vodu, električnu energiju i kanalizaciju. Kupac kuće je trgovačko društvo koje je upisano u registar obveznika PDV-a. Kupac je dužan u roku 30 dana od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora Poreznoj upravi prijaviti stjecanje nekretnine na obrascu „Prijava prometa nekretnina“ i platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od primitka rješenja o plaćanju poreza na promet nekretnina.

Napomena: građanin je obveznik poreza na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina zato jer je kuću prodao unutar 3 godine od dana njezine izgradnje (vidi poglavlje 4.).

? Plaća li se porez na promet nekretnina na ustupanje ili odricanje od nasljedstva nekretnine?

Ako se nasljednik nekretnine tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva, ili ga ustupi drugome sunasljedniku, ne plaća se porez na promet nekretnina na odricanje, odnosno ustupanje nasljedstva.

? Postoji li obveza plaćanja poreza na promet nekretnina kad se deklaratornom sudskom odlukom utvrđuje vlasništvo nad nekretninom?

U takvim slučajevima nije propisana obveza plaćanja poreza na promet nekretnina. Ako su, primjerice, nekretnine stečene nasljeđivanjem, a nasljednik nekretnine je u svrhu dobivanja tabularne isprave za upis prava vlasništva pokrenuo postupak na sudu te je zbog sudskog utvrđivanja prava vlasništva u raščišćavanju ranije neriješenih zemljišno-knjižnih odnosa donesena deklaratorna sudska presuda, tada nema pravne osnove da se ponovno utvrđuje porez na promet nekretnina.

- i** *Deklaratorne odluke su sudske presude, rješenja i upravni akti kojima se utvrđuje postojanje nekoga prava ili pravnog odnosa. Tom se odlukom izjavljuje („deklarira“) da pravni odnosi, ovlaštenja i obveze postoje prije odluke i neovisno o njoj.*
- i** *Konstitutivnom odlukom u obliku sudske presude, rješenja ili upravnog akta mijenja se ili ukida neko postojeće pravo ili pravni odnos.*

Ako se nekretnina stječe na temelju odluke suda, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke. Međutim svaka nekretnina koja je predmet sudske odluke ne podliježe nužno obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

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

Primjer 6.

Novi vlasnik nekretnine pokrenuo je sudski postupak u svrhu dobivanja tabularne isprave za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Presuda suda kojom se tužitelj utvrđuje kao vlasnik je deklaratorne prirode, a zasniva se na temelju priznanja stvarnog vlasnika da je novi vlasnik od njega kupio nekretninu. Takvom presudom priznaje se postojanje vlasništva koje je stečeno ranijim prometom o kojemu nema isprave o stjecanju, tako da nema pravne osnove za ponovno utvrđivanje obveze poreza na promet nekretnina.

Primjer 7.

Nasljednik je prema sudskom rješenju o nasljeđivanju iza svoje pokojne majke naslijedio građevinsko zemljište. vlasništvo nad zemljištem je vanknjižno, to jest u zemljišnim knjigama je upisano na prijašnjeg vlasnika, od kojeg ga je pokojnica kupila. Kupnja nekretnine bila je prijavljena Poreznoj upravi i plaćen je dužni iznos poreza na promet nekretnina. Nasljednik je pokrenuo postupak na sudu zbog utvrđivanja prava vlasništva u raščišćavanju ranije neriješenih

zemljišnoknjižnih odnosa. Nakon toga je donesena sudska presuda na temelju priznanja stvarnog vlasnika. Nasljednik nije obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina jer je ostaviteljičin potomak u izravnoj liniji. Sudskom presudom nije utvrđeno nikakvo novo nasljednikovo pravo, stoga nema pravne osnove da se ponovno utvrđuje porez na promet nekretnina.

? 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 koji 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.

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

Zakonom o porezu na promet nekretnina takva obveza nije propisana.

? Kakva je razlika između ugovora o dosmrtnom uzdržavanju i ugovora o doživotnom 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.

- Ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelj uzdržavanja se obvezuje da će primatelja uzdržavanja uzdržavati do njegove smrti, a primatelj uzdržavanja izjavljuje da mu daje svu ili dio svoje imovine, s time da je stjecanje stvari i prava *odgođeno do trenutka smrti primatelja uzdržavanja*.

Ugovor o doživotnom uzdržavanju mora biti:

1. sastavljen u pisanom obliku, i
2. ovjeren od suca nadležnog suda, ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta.

i Ugovorne strane mogu ugovor sporazumno raskinuti i nakon što je počelo njegovo ispunjavanje, a svaka strana može zahtijevati raskid ugovora ako druga strana ne ispunjava svoje obveze.

? Mogu li strani državljani kupiti nekretninu u Republici Hrvatskoj?

Državljeni i pravne osobe iz država članica Europske unije mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, osim poljoprivrednog zemljišta i zaštićenih dijelova prirode, pod istim uvjetima što vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj. Državljeni i pravne osobe iz država koje nisu članica Europske unije mogu pod pretpostavkom uzajamnosti, ako zakonom nije drukčije određeno, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ali pod uvjetom da za to dobiju suglasnost ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

i Ako državljani zemalja koje nisu članice EU i pravne osobe koje nemaju sjedište u državama članicama EU 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.

2.1 Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa

? Tko je obveznik poreza na promet nekretnina?

Stjecatelj nekretnine u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV. PDV se plaća kad *isporučitelj koji je upisan u registar obveznika PDV-a* isporučuje, to jest prodaje, daruje, ili na neki drugi način prenosi vlasništvo *građevinskog zemljišta i građevina, ili njihovih dijelova (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine*. U svim drugim slučajevima

porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, bez obzira na vrstu zemljišta i vrijeme nastajenosti ili korištenja građevina i njihovih dijelova.

Porezni obveznik ovisno o vrsti 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?

Prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu toga poreza od kupca ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina.

i U takvom slučaju Porezna uprava može naplatiti porez od prodavatelja, a da prethodno nije pokušala naplatiti porez od kupca nekretnine kao poreznog obveznika.

? 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.

Ako porezni obveznik ne prijavi nastanak porezne obveze ispostavi Poreznoj upravi na čijem je području nekretnina u roku 30 dana od dana njezina nastanka porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku prijave, odnosno saznanja Porezne uprave za nastanak porezne obveze, i to prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

¹ Nastanak porezne obveze obrađen je u poglavlju 2.2

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
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
Stjecanje idealnih dijelova nekretnine	tržišna vrijednost idealnog dijela nekretnine koju stječe pojedini suvlasnik
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe kojoj je za stjecanje nekretnine na području RH potrebna suglasnost ministra pravosuđa	tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe po osnovi sudske odluke	tržišna vrijednost nekretnine
Ostali načini stjecanja	tržišna vrijednost nekretnine

2 Tko i kako određuje osnovicu poreza na promet nekretnina?

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

- I** Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine, kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika, i drugo.
- I** Ako je naknada iz isprave o stjecanju niža od naknade koja se može postići na tržištu, a prodavatelj nekretnine je poduzetnik ili druga osoba obveznik poreza na dobit koja vodi poslovne knjige sukladno Zakonu o računovodstvu, tržišnom vrijednošću kao osnovicom poreza na promet nekretnina smatra se fer vrijednost nekretnine priznata u financijskim izvještajima i poslovnim knjigama u trenutku nastanka porezne obveze ako je, u skladu s odredbama međunarodnih računovodstvenih standarda, kao računovodstvena politika za nekretnine koje koristi porezni obveznik, izabran model revalorizacije, i pod uvjetom da je ona jednaka ili veća od naknade iz isprave o stjecanju. Ako je fer vrijednost nekretnine manja od naknade iz isprave o stjecanju, tržišnom vrijednošću nekretnine smatra se naknada iz isprave o stjecanju. Ako se nekretnine u financijskim izvještajima vrednuju po modelu troška Porezna uprava procjenjuje tržišnu vrijednost nekretnina.

Iznimno, Porezna uprava ne procjenjuje tržišnu vrijednost nekretnine ako se nekretnina stječe:

- od obveznika poreza na dobit koji vodi poslovne knjige, te je kao računovodstvenu politiku za nekretnine izabrao model revalorizacije,
- kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje (dražbe) ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredba propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini,
- u 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.

U tim se slučajevima ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.

? Kako se postupa kad porezni obveznik ne prijavi promet nekretnine prema tržišnoj vrijednosti?

Kad je ukupan iznos naknade iz isprave o stjecanju manji od cijene koja se može postići na tržištu Porezna uprava procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine. Procjenu obavlja službenik Porezne uprave na osnovi usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja i u približno isto vrijeme, a o utvrđenim činjenicama sastavlja se zapisnik.

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.

? Kolika je porezna stopa?

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

Primjer:

Građanin u Republici Hrvatskoj kupuje stan od drugog građanina. U kupoprodajnom ugovoru je vrijednost stana određena u iznosu od 592.000,00 kn. Kupac je u propisanom roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine prijavio stjecanje nekretnine na Obrascu „Prijava prometa nekretnina“. Porezna uprava je prihvatila vrijednost nekretnine iz kupoprodajnog ugovora, te je poreznom obvezniku dostavila rješenje u kojemu je određena porezna obveza poreza na promet nekretnina od 29.600,00 kn (592.000,00 kn x 5%). Porezni obveznik je dužan platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

? Kakvo je to privremeno porezno rješenje?

To je rješenje kojim se određuje porezna obveza, a donosi se na osnovi podataka što su iskazani u poreznoj prijavi poreznog obveznika, s time da Porezna uprava nije prethodno provela postupak provjere činjenica bitnih za donošenje toga rješenja. Porezna uprava može naknadno provjeriti vjerodostojnosti podataka iskazanih u poreznoj prijavi i ako se utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze što je određena privremenim poreznim rješenjem donosi se novo rješenje kojim se određuje razliku naknadno utvrđene porezne obveze. Ako Porezna uprava ne donese rješenje kojim se zamjenjuje privremeno porezno rješenje porezna obveza što je određena privremenim rješenjem je konačna.

Kad nadležna ispostava Porezne uprave u naknadnoj provjeri vjerodostojnosti podataka iskazanih u prijavi poreznog obveznika utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene privremenim poreznim rješenjem tada donosi porezno rješenje.

2.2. Nastanak i prijavljivanje porezne obveze i plaćanje poreza

? Kad nastaje porezna obveza?

U ovoj je tablici prikaz nastanka porezne obveze ovisno o načinu stjecanja nekretnine:

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

Način stjecanja nekretnine	Nastanak porezne obveze
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo kao povećanje temeljnog kapitala	u trenutku sklapanja ugovora
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	u trenutku sklapanja ugovora
Stjecanje nekretnine dosjelošću	u trenutku pravomoćnosti sudske odluke
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	u trenutku pravomoćnosti sudske odluke
Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju	u trenutku sklapanja ugovora
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju	u trenutku smrti primatelja uzdržavanja
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe kojoj je za stjecanje nekretnine na području RH potrebna suglasnost ministra pravosuđa	u trenutku dobivanja suglasnosti ministra pravosuđa
Ostali načini stjecanja	u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se nekretnina stječe

- i** Za državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije koji stječu vlasništvo nekretnine u Republici Hrvatskoj porezna obveza nastaje kad i za domaće fizičke i pravne osobe.
- i** Za strane državljane i pravne osobe koje nisu iz država članica Europske unije kad stječu vlasništvo nekretnine u Republici Hrvatskoj porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja suglasnosti ministra pravosuđa Republike Hrvatske, ili u trenutku pravomoćnosti sudske odluke ili rješenja o nasljeđivanju.

? Kad i gdje se poreznu obvezu mora prijaviti?

Porezni obveznik je dužan u roku 30 dana od dana nastanka porezne obveze prijaviti nastanak porezne obveze ispostavi Porezne uprave na čijem je području nekretnina. Uz prijavu je dužan podnijeti presliku ugovora o kupoprodaji, ili drugog ugovora, odnosno sudske odluke ili odluke tijela državne uprave. Ako se nekretnina stječe na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju porezni obveznik prijavljuje nastanak porezne obveze dostavom preslike pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

Na zahtjev Porezne uprave porezni obveznik mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza. Na temelju podnijete prijave prometa 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
Stjecanje nekretnine kad se na njezinu isporuku obračunava PDV	30 dana od dana isporuke nekretnine (obveza isporučitelja koji na isporuku nekretnine obračunava PDV – podnosi se elektronički kroz sustav ePorezna)

Način stjecanja nekretnine	Rokovi za prijavu porezne obveze
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

? Kako se postupa kad porezni obveznik ne prijavi nastanak porezne obveze?

Ako porezni obveznik ispostavi Porezne uprave na čijem je području nekretnina ne prijavi nastanak porezne obveze u roku 30 dana od dana njezina nastanka poreznu osnovicu određuje Porezna uprava kao tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku saznanja o nastanku porezne obveze.

I Za nepodnošenje prijave prometa nekretnina u propisanom roku propisana je novčana kazna (vidi poglavlje 5.).

? Mora li se prijaviti nastanak porezne obveze i 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 prijaviti nastanak porezne obveze u roku 30 dana od dana od sklapanja pravnog posla, sudske odluke, ili odluke tijela državne uprave. Nakon toga nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje o oslobođenju plaćanja poreza na promet nekretnina.

? Kad nastaje porezna obveza ako kupac nekretnine, zbog prava trećih osoba, ne može stupiti u posjed nekretnine?

U trenutku zaključivanja ugovora ili pravomoćnosti sudske odluke na osnovi kojih se nekretnina stječe, neovisno o tome što stjecatelj ne može stupiti u posjed nekretnine.

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

Pravilnikom o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina propisan je obrazac prijave prometa nekretnina (Obrazac PPN) koji se mora podnijeti nadležnoj ispostavi Porezne uprave. U ovoj su tablici prikazani obveznici podnošenja tog obrasca i rokovi za njegovo podnošenje:

Obveznik podnošenja Obrasca PPN	Krajnji rok za podnošenje obrasca
Obveznik poreza na promet nekretnina	30 dana od: <ul style="list-style-type: none"> • trenutka zaključivanja ugovora ili drugog pravnog posla na osnovi koje se stječe nekretnina, • trenutka pravomoćnosti sudske odluke ili odluke tijela državne uprave na temelju kojih se stječu nekretnine, • trenutka smrti primatelja uzdržavanja, kada se na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju pravo vlasništva nekretnine prenosi nakon smrti primatelja uzdržavanja, • trenutka sklapanja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju kada se pravo vlasništva nekretnine na osnovi ugovora o dosmrtnom uzdržavanju prenosi prije smrti primatelja uzdržavanja • dobivanja suglasnosti strane osobe kojoj je za stjecanje potrebna suglasnost ministra pravosuđa • od pravomoćnosti sudske odluke o priznavanju prava vlasništva stečenog dosjelošću
isporučitelj nekretnine koji je u sustavu PDV-a i koji na isporuku nekretnine obračunava PDV	30 dana od dana isporuke nekretnine kad se na isporuku nekretnine obračunava PDV (podnosi se elektronički kroz sustav <i>ePorezna</i>)

Napomena: Ako se nekretnina stječe na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju porezni obveznik prijavljuje nastanak porezne obveze dostavom pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

? 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:

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE			
PLATITELJ (naziv/ime i adresa):		Hitno: <input type="checkbox"/>	Valuta plaćanja: HRK Iznos: _____
		IBAN ili broj računa platitelja: _____	
		Model: _____	Poziv na broj platitelja: _____
IBAN ili broj računa primatelja: HRXX100100517XXX2848X			
PRIMATELJ (naziv/ime i adresa): Račun poreza na promet nekretnina grada/općine		Model: HR67	Poziv na broj primatelja: XXXXXX XXXXXX
		Šifra namjene: _____	Opis plaćanja: Porez na promet nekretnina
		Datum izvršenja: _____	
BIC i/ili naziv banke primatelja: _____		Primatelj (osoba): Fizička <input type="checkbox"/> Pravna <input type="checkbox"/>	Pečat korisnika PU _____
			Potpis korisnika PU _____
Valuta pokrića: _____		Troškovna opcija: BEN <input type="checkbox"/> SHA <input type="checkbox"/> OUR <input type="checkbox"/>	

■ Upisuje se račun poreza na promet nekretnina grada/općine

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

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

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

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

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

? Kome se 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 koja 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. Iznimno, žalba ne odgađa izvršenje pobijanog poreznog akta koji je donesen neposrednim rješavanjem bez provođenja ispitnog postupka.

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

Takva je žalba dopuštena.

? Do kada podnositelj žalbe može odustati od žalbe?

Do donošenja rješenja o žalbi.

i Ako žalbeni rok nije istekao odustajanjem od žalbe ne gubi se pravo na ponovnu žalbu.

? Kako prvostupanjsko tijelo postupa po žalbi?

Prvostupanjsko porezno tijelo je dužno utvrditi je li žalba dopuštena i je li podnesena od ovlaštene osobe u propisanom roku.

i Ako žalba nije dopuštena, ako nije podnijeta od ovlaštene osobe, ili ako nije podnesena u propisanom roku prvostupanjsko porezno tijelo je dužno takvu žalbu odbaciti.

? Može li prvostupanjsko porezno tijelo u žalbenom postupku usvojiti žalbu i novim poreznim aktom zamijeniti porezni akt što se u žalbi pobija?

To je moguće:

1. ako se ocijeni da je žalba opravdana i nije nužno provoditi novi ispitni postupak, ili
2. ako se ocijeni da je provedeni postupak bio nepotpun, a to je moglo biti od utjecaja na rješavanje (provodi se novi ispitni postupak), ili

3. ako žalitelj u žalbi iznosi takve činjenice i dokaze koji bi mogli biti od utjecaja na drukčije rješavanje (provodi se novi ispitni postupak), ili
4. ako je žalitelju trebalo omogućiti sudjelovanje u postupku a to nije učinjeno (provodi se novi ispitni postupak), ili
5. ako je žalitelj propustio sudjelovati u postupku, ali je u žalbi to propuštanje opravdao (provodi se novi ispitni postupak).

? Kako nadležno drugostupanjsko porezno tijelo postupa po žalbi?

Nadležno drugostupanjsko porezno tijelo dužno je utvrditi je li žalba dopuštena i je li podnesena od ovlaštene osobe u propisanom roku, te ispitati zakonitost pobijanoga poreznog akta u cijelosti, a posebno u dijelovima na koje se žalba odnose. Ako to tijelo ustanovi da je predmet trebalo riješiti drugačije nego što je riješeno u prvostupanjskom poreznom aktu ono će taj akt:

1. svojim rješenjem poništiti i predmet vratiti na ponovni postupak prvostupanjskom poreznom tijelu koje ga je donijelo, s uputama što treba izmijeniti i/ili upotpuniti, ili
2. svojim rješenjem poništiti i predmet samo riješiti.

I Nadležno drugostupanjsko porezno tijelo po službenoj dužnosti ili na temelju zahtjeva poreznog obveznika uključit će u postupak one osobe čiji bi pravni interes mogao odlukom poreznog tijela biti pogođen, a prije svega, osobe koje, uz poreznog obveznika, jamče za njegov porezni dug. Prije nego što to tijelo uključi navedene osobe u postupak mora omogućiti podnositelju žalbe da se o toj činjenici očituje. Nadalje, to tijelo može odlučiti da će se u postupku po žalbi izvoditi dokazi. Ako nadležno drugostupanjsko porezno tijelo izvodi dokaze dužno je poreznom obvezniku uputiti poziv za sudjelovanje u postupku. Neodazivanje pozivu od strane poreznog obveznika ne zadržava rad drugostupanjskoga poreznog tijela.

? 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.

2.3 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 poticanom stanogradnji i porezna oslobođenja prema odredbama Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica.

2.3.1 Opća oslobođenja

? Koja su opća oslobođenja?

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fondacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,
2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države, pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina,
3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina,
4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu,
5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo, ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava, prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
6. Zaštićeni najmoprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu,
7. bračni drug, potomci i preci u ravnoj liniji, te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju,

i U skladu s odredbama Obiteljskog zakona i Zakona o životnom partnerstvu osoba istog spola članovi izvanbračne zajednice i neformalni životni partneri² ostvaruju ista prava kao i bračni drugovi kad nekretninu stekne izvanbračni drug ili neformalni životni partner na osnovi ugovora o doživotnom uzdržavanju.

² Izvanbračna zajednica je zajednica neudane žene i neoženjenog muškarca koja traje najmanje 3 godine, a kraće ako je u njoj rođeno zajedničko dijete ili je nastavljena sklapanjem braka. Neformalno životno partnerstvo je zajednica obiteljskog života dviju osoba istog spola koje nisu sklopile životno partnerstvo pred nadležnim tijelom, ako zajednica traje najmanje 3 godine i od početka je udovoljavala pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva.

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 i diobe zajedničkog vlasništva,
9. građani koji **na osnovi 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. U skladu s odredbama Obiteljskog zakona i Zakona o životnom partnerstvu osoba istog spola članovi izvanbračne zajednice i neformalni životni partneri smatraju se članovima uže obitelji.

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

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

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

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

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

ili

D.2 nekretnine (osim poljoprivrednog zemljišta i poslovnog prostora u kojem građanin ili član njegove uže obitelji obavlja registriranu djelatnost) čija je ukupna vrijednost u trenutku nastanka porezne obaveze 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 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. i 10.:

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. Kad nadležna ispostava Porezne uprave utvrdi da su nastupili razlozi za naknadnu naplatu poreza na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen donijet će porezno rješenje kojim utvrđuje da su nastupili razlozi za naknadnu naplatu tog poreza. Takvo rješenje se mora donijeti najkasnije u roku od godine dana nakon isteka 3 godine od dana stjecanja nekretnine.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

Podnošenjem Obrasca „Prijava prometa nekretnina“ (samo za točke 9. i 10.), i to u roku 30 dana od dana nastanka porezne obveze. U prijavi je potrebno navesti podatke na osnovi kojih se traži oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

? Koje se dokumente dostavlja uz poreznu prijavu?

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

R. br.	Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
1	ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fondacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa	a) preslika isprave o stjecanju nekretnine b) akt o osnivanju ili izvod o upisu u evidenciju nadležnog tijela
2	diplomatska i konzularna predstavništva strane države, pod uvjetom uzajamnosti, i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina	preslika isprave o stjecanju nekretnine
3	osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina	preslika rješenja nadležnog tijela državne o povratu imovine
4	prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu	a) potvrda nadležnog ureda državne uprave o statusu korisnika oslobođenja b) preslika isprave o stjecanju nekretnine
5	građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo, ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava, prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo	preslika ugovora o otkupu stana ovjeren od državnog odvjetništva
6	zaštićeni najmprimci koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu	a) preslika ugovora o najmu b) preslika isprave o stjecanju nekretnine
7	osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva	a) preslika odluke Fonda za privatizaciju o pretvorbi društvenog vlasništva b) dokaz o stanarskom pravu
8	bračni drug, potomci, preci, te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju	a) preslika ugovora o doživotnom uzdržavanju sastavljen u pisanom obliku i ovjeren od suca općinskog suda, ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta b) izvod iz matične knjige rođenih c) izvod iz matične knjige umrlih ili smrtni list (ako podatak o smrti nije zabilježen u informatičkom sustavu Porezne uprave)
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) preslika zemljišnoknjižnog izvadka (vlasnički list ili izvadak iz knjige položenih ugovora) b) ugovor o razvrgnuću suvlasništva ili o diobi zajedničkog vlasništva nekretnina c) položajni nacrt (za zemljišta)

R. br.	Porezni obveznik	Potrebna dokumentacija
10	građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje	<ul style="list-style-type: none"> a) preslika 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 zemljište površine do 600 m ² , na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja	<ul style="list-style-type: none"> a) preslika ugovora o kupnji građevinskog zemljišta b), c), d) i e) isto kao i pod r. br. 10

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

? Može li se ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kad nekretninu zajednički kupuju porezni obveznici koji međusobno nisu u srodstvu, a koji izjavljuju da kupnjom nekretnine rješavaju stambeno pitanje?

Kad u kupnji nekretnine sudjeluju dva ili više kupca koji međusobno nisu u srodstvu svaki kupac je zasebni porezni obveznik i može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, pod uvjetom da ispunjava sve propisane uvjete.

? Priznaju li se porezna oslobođenja građanima koji su kupili prvi stan, kuću, novosagrađenu nekretninu ili zemljište površine do 600 m² na kojem će graditi kuću, čime rješavaju vlastito stambeno pitanje, a nastanak porezne obveze nisu prijavili?

Građanima se priznaju porezna oslobođenja, pod uvjetom da ispunjavaju sve nabrojane propisane uvjete. Međutim, propisana je novčana kazna za nepodnošenje prijave prometa nekretnina u propisanom roku, to jest najkasnije 30 dana od trenutka nastanka porezne obveze (vidi poglavlje 5.).

? 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 2016. 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 2016. 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 2016. 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 kao prvu nekretninu. U propisanom roku (30 dana od dana pravomoćnosti sudske odluke) prijavila je nastanak porezne obveze ispostavi Porezne uprave prema mjestu gdje je nekretnina. Ispostava Porezne uprave je poreznu osnovicu utvrdila procjenom, s obzirom da u rješenju o nasljeđivanju nije iskazana tržišna vrijednost, o čemu je sastavljen zapisnik. Poreznoj obveznici je rješenjem utvrđena porezna obveza, s time da ona ima pravo uložiti žalbu u roku 30 dana od dana primitka rješenja.

Primjer 5.

Bračni par je u siječnju 2016. godine kupio stan, koji im je prva nekretnina. U veljači su nadležnoj ispostavi Porezne uprave u mjestu u kojemu je stan prijavili nastanak porezne obveze, te su zatražili oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. U ožujku im je

rođeno dijete, te su na osnovi toga željeli nadopuniti prijavu radi priznavanja oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina. U nadležnoj ispostavi Porezne uprave njihov je zahtjev odbijen jer je za utvrđivanje porezne obveze, a time i za odlučivanje o zahtjevu za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, odlučujuće činjenično stanje u vrijeme stjecanja nekretnine, odnosno sklapanja kupoprodajnog ugovora.

2 Može li ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina hrvatski građanin koji kupuje nekretninu kojom rješava stambeno pitanje svoje obitelji, a bračni drug je strani državljanin?

Hrvatski građanin koji kupuje nekretninu kojom rješava stambeno pitanje svoje obitelji, a bračni drug i/ili djeca su strani državljanin, može ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina ako ispunjava sve nabrojane zakonske uvjete (vidi poglavlje 2.2.1, točka 9. B. C i D), što dokazuje vjerodostojnim ispravama.

2 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?

Ako nekretnina još nije osposobljena za stanovanje porezni obveznik 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. 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 na promet nekretnina 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.

Primjer 6.

Državljanin Republike Hrvatske kupio je u kolovozu 2014. 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 2016. godine građanin tu nekretninu prodaje. Porezna uprava na osnovi podataka kojima raspolaže utvrđuje da su nastali zakonski uvjeti zbog kojih se naknadno plaća porez

na promet nekretnina, te o tome izvješćuje poreznog obveznika. Nadalje, zbog neprijavlivanja u zakonskom roku činjenica što su bitne za utvrđivanje porezne obveze građanin je počinio prekršaj, što je kažnjivo prema odredbama Općeg poreznog zakona.

? 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.

Primjer 7.

Porezni obveznik je u 2014. godine sa suprugom kupio stan kojim su riješili stambeno pitanje. Na osnovi kupoprodajnog ugovora, koji su u zakonskom roku dostavili nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu u kojemu je nekretnina, rješenjem im je utvrđeno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Taj stan su prodali u 2016. godini. Budući da su prodali stan prije isteka 3 godine od dana njegovog stjecanja nadležna ispostava Porezne uprave rješenjem im je utvrdila iznos poreza na promet nekretnina koji su dužni platiti.

- I** Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen dužan je naknadno platiti ako u roku od 3 godine od dana stjecanja:
- građanin otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično,
 - građanin ili njegov bračni drug odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja, te
 - Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.
- Građanin kojemu je rješenjem Porezne uprave utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina nema pravo na ponovno oslobođenje, niti u slučaju ako mu je porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem.

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

? Kakva su porezna oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade?

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju:

1. bračni drug, potomci i preci, te posvojenici i posvojitelji umrle osobe ili darovatelja,

- I** Potomci i preci su osobe koji čine tzv. uspravnu liniju krvnih srodnika (pradjed – djed – otac – sin – unuk – praunuk) i oslobođeni su plaćanja poreza na promet nekretnina. Osim uspravne postoji i pobočna linija krvnih srodnika koju čine srodnici koji potječu od zajedničkog pretka (braća, stric, nećak, bratić, itd.), a koji na osnovi nasljeđivanja ili darovanja nekretnina nisu oslobođeni plaćanja poreza na promet nekretnina.

- 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,
- bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

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

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

Primjer:

Građanin je prema pravomoćnom sudskom rješenju o nasljeđivanju naslijedio stan iza svog pokojnog oca. On je dužan u roku 30 dana od dana pravomoćnosti sudskog rješenja o nasljeđivanju to rješenje dostaviti nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine. Nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje o oslobođenju plaćanja poreza na promet nekretnina, zato što je nasljednik oslobođen plaćanja tog poreza jer je ostavitelj izravni potomak.

? Kako se dokazuje postojanje izvanbračne zajednice i neformalnog životnog partnerstva?

Taj se status dokazuje pravomoćnim sudskim presudama, a ako takva presuda nije donesena, status se dokazuje vjerodostojnim ispravama u skladu s posebnim propisima iz područja obiteljskog prava, ili podnošenjem rješenja o uzdržavanju, rješenja o obiteljskoj mirovini, rješenja o pravu na zdravstveno osiguranje i zdravstvenu zaštitu, rješenja kojim se ostvaruje socijalna skrb u zajedničkom kućanstvu, rješenja o nasljeđivanju ili potvrde o zajedničkoj imovini upisanoj u zemljišnim knjigama, te sličnim ispravama javnih tijela.

2.3.3 Porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo

? Kakva su porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo?

Porez na promet nekretnina ne plaća se kad se, sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, nekretnina unosi u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili kao povećanje temeljnog kapitala. Ovaj porez se ne plaća niti kad se nekretnine stječu u postupku pripajanja, spajanja, razdvajanja ili odvajanja 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 4.).
- 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.

? Kako se oslobođenje ostvaruje?

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

? 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.

2.3.4 Povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi

? Koje su propisane povlastice pri oporezivanju prometa nekretninama na područjima posebne državne skrbi?

Od 1. siječnja 2014. godine građanin koji u svrhu stambenog zbrinjavanja stječe nekretninu na području posebne državne skrbi, a ta je nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ne plaća porez na promet nekretnina ako mu je prebivalište na adresi nekretnine koju stječe.

- i** Porez na promet nekretnina plaća se naknadno ako se unutar 10 godina od dana stjecanja ta nekretnina otuđi, ili ako porezni obveznik promjeni prebivalište. Iznimno, porez na promet nekretnina se ne plaća ako građanin koji je ostvario pravo na oslobođenje od plaćanja tog poreza unutar 10 godina od dana stjecanja tu nekretninu otuđi u vlasništvo

svom nasljedniku prvoga nasljednog reda koji ima prebivalište na području posebne državne skrbi. U tom slučaju novi stjecatelj stupa u položaj pravnog slijednika, a rok od 10 godina se računa od dana kad je prednik nekretninu stekao.

- Građani koji su do 31. prosinca 2013. godine stekli pravo vlasništva na nekretninama na područjima posebne državne skrbi i ispunjavali su propisane uvjete ne plaćaju porez na promet nekretnina. Oni su obvezni taj porez platiti ako u roku 10 godina od dana stjecanja nekretninu otuđe, ili ako promijene prebivalište izvan područja posebne državne skrbi, ili ako stvarno ne borave na području posebne državne skrbi. Iznimno, ako građanin unutar 10 godina otuđi nekretninu za koju je ostvario oslobođenje u vlasništvo svom nasljedniku prvog nasljednog reda koji ima prebivalište i boravi na području posebne državne skrbi nema obvezu plaćanja poreza 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 to oslobođenje ostvaruje?

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

? Koja su područja posebne državne skrbi?

Prvoj skupini područja posebne državne skrbi pripadaju u cijelosti područja gradova i općina:

Antunovac, Beli Manastir, Bilje, Bogdanovci, Borovo, Cetingrad, Civiljane, Čeminac, Darda, Donji Kukuruzari, Donji Lapac, Draž, Dubrovačko primorje, Dragalić, Dvor, Erdut, Ernestinovo, Gvozđ, Hrvatska Dubica, Hrvatska Kostajnica, Ilok, Jagodnjak, Jasenovac, Kijevo, Kneževi Vinogradi, Lovas, Majur, Markušica, Negoslavci, Nijemci, Nuštar, Petlovac, Plitvička Jezera, Popovac, Rakovica, Slunj, Stara Gradiška, Stari Jankovci, Šodolovci, Tompojevci, Topusko, Tordinci, Tovarnik, Trpinja, Vojnić, Vrlika, Vukovar, Župa dubrovačka.

Prvoj skupini pripadaju i naselja u gradovima:

Osijek – naselje: Klisa, Nemetin, Sarvaš, Tenja.

Vinkovci – naselje: Mirkovci.

Drugoj skupini područja posebne državne skrbi pripadaju u cijelosti područja gradova i općina:

Barilović, Benkovac, Biskupija, Brestovac, Čačinci, Drniš, Đulovac, Ervenik, Glina, Gornji Bogićevci, Gospić, Gračac, Grubišno Polje, Hrvace, Jasenice, Josipdol, Kistanje, Knin, Konavle, Krnjak, Lasinja, Lipik, Lišane Ostrovičke, Lovinac, Mikleuš, Novigrad, Novska, Obrovac, Okučani, Otočac, Pakrac, Petrinja, Plaški, Polača, Poličnik, Posedarje, Promina, Ružić, Saborsko, Sirač, Skradin, Stankovci, Ston, Sunja, Škabrnja, Tounj, Udbina, Velika, Velika Pisanica, Veliki Grđevac, Voćin, Vrhovine i Zemunik Donji.

Drugoj skupini područja posebne državne skrbi pripadaju i naselja u gradovima:

Daruvar – naselja: Markovac, Vrbovac,

Dubrovnik – naselja: Bosanka, Brsečine, Dubravica, Donje Obuljeno, Čajkovića, Čajkovići, Gornje Obuljeno, Gromača, Kliševo, Knežica, Komolac, Ljubač, Mokošica, Mravinjac, Mrčevo, Nova Mokošica, Orašac, Osojnik, Petrovo Selo, Prijevoj, Pobrežje, Rožat, Šumet, Trsteno, Zaton,

Karlovac – naselja: Banska Selnica, Banski Moravci, Blatnica Pokupska, Brezova Glava, Brežani, Brođani, Cerovac Vukmanički, Donja Trebinja, Donji Sjeniĉak, Gornja Trebinja, Gornji Sjeniĉak, Ivanković Sela, Ivošević Selo, Kablar, Kamensko, Karlovac – dijelovi Gornje Mekušje, Sajevac i Turanj, Klipino Brdo, Kljaić Brdo, Knez Gorica, Lipje, Manjetrovići, Okić, Popović Brdo, Ribari, Skakavac, Slunjska Selnica, Slunjski Moravci, Tušilović, Udbinja, Utinja, Vukmanić.

Sisak – naselja: Blinjski Kut, Klobuĉak, Letovanci, Madžari, Staro Selo, Vurot,

Slatina – naselja: Golenić, Ivanbrijeg, Lukavac,

Virovitica – naselja: Jasenaš,

Vodice – naselja: Ćista Mala, Ćista Velika, Grabovci,

Zadar – naselja: Babindub, Crno.

Trećoj skupini područja posebne državne skrbi pripadaju općine:

Babina Greda, Bebrina, Bednja, Berek, Bosiljevo, Brinje, Brod Moravice, Cernik, Cestica, Cista Provo, Crnac, Ćaĉavica, Ćaglin, Dekanovec, Donja Voća, Drenovci, Galovac, Generalski Stol, Gornja Rijeka, Garĉin, Gradina, Grožnjan, Gundinci, Gunja, Ivanska, Jarmina, Klakar, Kraljevec na Sutli, Kula Norinska, Lanišće, Lećevecica, Levanjska Varoš, Lokviĉić, Netretić, Oprisavci, Oprtalj, Oriovac, Otok (Splitsko-dalmatinska Źupanija), Otok (Vukovarsko-srijemska Źupanija), Pakoštane, Perušić, Pesarovina, Podgoraĉ, Podravska Moslavina, Podturen, Podcrkavlje, Pokupsko, Pojezerje, Prgomet, Privlaka (Vukovarsko-srijemska Źupanija), ProloŹac, Punitovci, Ribnik, Runovići, Satnica Đakovaĉka, Semeljci, Sikirevci, Slavonski Šamac, Sopje, Starigrad, Suhopolje, Trnava, Unešić, Velika Kopanica, Vladislavci, Voĉinci, Vrbanja, Vrbje, Zagorska Sela, Zagvozd, ZaŹablje, Zmijavci, Zrinski Topolovac, Źumberak.

2.3.5 Osloboĉenje prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

? Kakvo je porezno osloboĉenje prema odredbama ovog Zakona?

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

? Kako se osloboĉenje ostvaruje?

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

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

2.4 Obnova postupka

? Kad se obnovu poreznog postupka može pokrenuti?

Kad je postupak okončan rješenjem, a protiv njega se ne može izjaviti žalba.

? Tko može predložiti obnovu poreznog postupka?

1. stranka,
2. državni odvjetnik,
3. porezno tijelo koje je donijelo rješenje.

? Što može biti razlog za obnovu upravnog postupka?

Razlozi za obnovu poreznog postupka, te krajnji rok za podnošenje prijedloga za obnovu poreznog postupka i rok u kojem se obnovu poreznog postupka može zatražiti prikazani su u ovoj tablici:

Razlog za obnovu postupka	Rok u kojem se obnova postupka može pokrenuti	Rok za obnovu postupka
Rješenje je doneseno na temelju lažne isprave ili lažnog iskaza svjedoka ili vještaka ili je posljedica kakvog kaznenog djela	bez vremenskog ograničenja	30 dana od dana saznanja za razloge obnove ili od kad je stečena mogućnost upotrebe novih dokaza
Rješenje se temelji na presudi donesenoj u sudskom postupku, a ta je presuda pravomoćno ukinuta	bez vremenskog ograničenja	
Rješenje se temelji na prethodnom pitanju, a nadležni sud ili javnopravno tijelo o tom je pitanju kasnije odlučilo u bitnim točkama drukčije	bez vremenskog ograničenja	

Razlog za obnovu postupka	Rok u kojem se obnova postupka može pokrenuti	Rok za obnovu postupka
Saznanje novih činjenica, ili stjecanje mogućnosti upotrebe novih dokaza koji bi mogli dovesti do drugačijeg rješenja da su te činjenice, ili dokazi, bili izneseni ili upotrijebljeni u prijašnjem postupku	tri godine od dana dostave rješenja stranci	30 dana od dana saznanja za razloge obnove ili od kad je stečena mogućnost upotrebe novih dokaza
Rješenje povoljno za stranku doneseno je na temelju neistinitih navoda stranke kojima je službena osoba dovedena u zabludu	tri godine od dana dostave rješenja stranci	
Rješenje je donijela osoba koja nije bila ovlaštena za njegovo donošenje ili osoba koja je morala biti izuzeta	tri godine od dana dostave rješenja stranci	
Kolegijalno tijelo, koje je donijelo rješenje, nije rješavalo u propisanom sastavu ili za rješenje nije glasovala propisana većina	tri godine od dana dostave rješenja stranci	30 dana od dana saznanja za razloge obnove ili od kad je stečena mogućnost upotrebe novih dokaza
Osobi koja je trebala sudjelovati u svojstvu stranke nije bila dana mogućnost sudjelovanja u postupku	tri godine od dana dostave rješenja stranci	
Osobi koja je sudjelovala u postupku nije bila dana mogućnost da se služi svojim jezikom ili pismom	tri godine od dana dostave rješenja stranci	
Stranku nije zastupao zakonski zastupnik	tri godine od dana dostave rješenja stranci	

? Tko je nadležan za rješavanje prijedloga za obnovu postupka?

Porezno tijelo koje je donijelo rješenje kojim je postupak okončan.

? 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 uz prijedlog za obnovu postupka mora dostaviti?

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.

? Odgađa li prijedlog za obnovu postupka izvršenje rješenja?

Prijedlog za obnovu postupka, u pravilu, ne odgađa izvršenje rješenja po kojem se obnova traži, ali nadležno porezno tijelo koje odlučuje o prijedlogu, ako smatra da će prijedlog za obnovu biti uvažan, može riješiti tako da se odgodi izvršenje dok se ne odluči o pitanju obnove postupka.

? Može li se dopustiti obnovu postupka ako je rješenje na osnovi kojega se traži obnova postupka već bilo predmet upravnog spora?

Obnovu postupka može se dopustiti samo zbog onih činjenica što ih je Porezna uprava utvrdila u prijašnjem poreznom postupku, a ne i zbog onih što ih je sud utvrdio u svojem postupku.

? Donosi li Porezna uprava rješenje?

Nakon provedene obnove postupka Porezna uprava donosi rješenje o upravnoj stvari koja je bila predmet obnovljenog postupka. Rješenjem donesenim u obnovljenom postupku Porezna uprava može rješenje koje je bilo predmet obnove ostaviti na snazi ili ga zamijeniti novim rješenjem. U tom će slučaju, s obzirom na okolnosti, prijašnje rješenje poništiti ili ukinuti.

? Može li se izjaviti žalbu protiv rješenja donesenog u obnovljenom postupku?

Protiv rješenja kojim je odlučeno o prijedlogu za obnovu postupka i protiv rješenja donesenog u obnovljenom postupku može se izjaviti žalba samo kad je rješenje donijelo prvostupanjsko tijelo. Protiv rješenja što ga je donijelo drugostupanjsko tijelo može se pokrenuti upravni spor.

3. Porez na dodanu vrijednost (PDV)

? Kad se na isporuke nekretnina plaća PDV?

Kad porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene), i to ako su te građevine ili njihovi dijelovi nastanjene ili korištene manje od 2 godine.

i Na naslijeđene, darovane ili po nekoj drugoj osnovi bez naknade isporučene nekretnine PDV obračunava i plaća i nasljednik koji ne nastavlja ostaviteljevu djelatnost ako je ostavitelj koristio pravo na odbitak pretporeza prilikom stjecanja građevinskog zemljišta i građevina, ili njihovih dijelova (kao i zemljište na kojima su izgrađene), a te su građevine ili njihovi dijelovi nastanjene ili korištene manje od 2 godine.

? Što se prema odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost smatra građevinskim zemljištem?

Zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje, i to građevinska dozvola, lokacijska dozvola i rješenje za građenje.

? Što se u poreznom smislu smatra građevinom?

Objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji.

? Što se smatra prvim nastanjenjem i korištenjem nekretnine?

Trenutak stavljanja nekretnine u uporabu, o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju, kao što su dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu, knjigovodstvena evidencija kojom se građevina ili njezini dijelovi stavljaju u uporabu, ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode, i slično. Ako se prvo nastanjenje ili korištenje nekretnine ne može dokazati jednim od nabrojanih dokumenata tada se datumom prvog nastanjenja ili korištenja smatra datum prve isporuke nekretnine.

? Plaća li se PDV i na isporuke rekonstruiranih građevina, ili njihovih dijelova?

PDV se plaća i na isporuke takvih nekretnina ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne 2 godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene.

i Rekonstrukcijom građevine smatra se izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se mijenja građevina u odnosu na stanje prije rekonstrukcije, kao što su dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine i slično, odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove.

? Što je osnovica PDV-a?

Naknada za isporučena dobra ili obavljene usluge.

i Naknadu čini sve ono što je isporučitelj primio ili treba primiti od kupca ili neke druge osobe za te isporuke, uključujući iznose subvencija koji su izravno povezani s cijenom ispučenih dobara ili usluga.

? Tko utvrđuje i obračunava poreznu obvezu?

Porezni obveznik mora za razdoblje oporezivanja sam utvrditi i obračunati obvezu PDV-a i iskazati je u prijavi PDV-a. Prijavu PDV-a mora predati elektronički putem sustava ePorezna, bez obzira je li u tom razdoblju obavljao oporezive isporuke. Umjesto poreznih obveznika to mogu učiniti njihovi porezni zastupnici ili knjigovodstveni servisi, ako su za to ovlašteni.

i Razdoblje oporezivanja je od prvog do posljednjeg dana u mjesecu. Iznimno, za porezne obveznike kojima je vrijednost ispučenih dobara i usluga, uključujući i PDV, u prethodnoj kalendarskoj godini manja od 800.000,00 kuna razdoblja oporezivanja su od prvog do posljednjeg dana u tromjesečju. Takvi se porezni obveznici mogu prijaviti Poreznoj upravi za podnošenje prijave PDV-a za razdoblja od prvog do posljednjeg dana u mjesecu.

? Kako se određuje poreznu obvezu ili pravo na povrat PDV-a poreznog obveznika u razdoblju oporezivanja (mjesečno ili tromjesečno)?

Tako da se obračunani PDV u izdanim računima (zaračunatim naknadama) za isporučena dobra i obavljene usluge i obračunani PDV na primljene isporuke dobara i usluga u razdoblju oporezivanja umanju za obračunani PDV po primljenim isporukama i za iskazani PDV u ulaznim računima za u tom razdoblju oporezivanja primljene isporuke dobara i usluga.

- I** Obveza obračuna PDV-a nastaje kad je nastao oporezivi događaj, odnosno kad su dobra isporučena ili usluge obavljene.

Iznimno, obračun prema naplaćenim naknadama mogu primjenjivati porezni obveznici koji su u prethodnoj kalendarskoj godini obavili isporuke dobara i usluga, bez PDV-a, koje nisu bile veće od tri milijuna kn. Takvi porezni obveznici poreznu obvezu ili pravo na povrat PDV-a utvrđuje u razdoblju oporezivanja (mjesečno ili tromjesečno) tako da obračunani PDV u naplaćenim naknadama za izdane račune po isporučenim dobrima i obavljenim uslugama i obračunani PDV na primljene isporuke dobara i usluga u razdoblju oporezivanja umanju za obračunani PDV po primljenim isporukama i za iskazani PDV u plaćenim ulaznim računima za u tom razdoblju oporezivanja primljene isporuke dobara i usluga. Porezni obveznik mora u ispostavljenim računima navesti: obračun prema naplaćenju naknadi.

- I** Kod obračuna prema naplaćenim naknadama obveza obračuna PDV-a nastaje na dan primitka plaćanja, a pravo na odbitak pretporeza u trenutku kad je porezni obveznik platio račun za isporučena dobra ili obavljene usluge. Porezni obveznik koji želi primjenjivati postupak oporezivanja prema naplaćenim naknadama mora o tome najkasnije do kraja tekuće kalendarske godine podnijeti pisanu izjavu nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Od 1. siječnja slijedeće kalendarske godine može primjenjivati postupak oporezivanja prema naplaćenim naknadama, te je obavezan takav postupak primjenjivati 3 kalendarske godine. Porezni obveznik koji počinje s obavljanjem djelatnosti i podnese zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a u kojem je izabrao postupak oporezivanja prema naplaćenim naknadama obavezan je taj postupak primjenjivati slijedeće 3 kalendarske godine od dana navedenog u zahtjevu.
- I** Postupak oporezivanja prema naplaćenim naknadama ne primjenjuje se, između ostalog, na:
 - a) isporuke i stjecanje dobara unutar Europske unije,
 - c) usluge obavljene poreznom obvezniku za koje je primatelj usluge obavezan platiti PDV,
 - d) isporuke za koje je primatelj obavezan platiti PDV.

Po kojoj se stopi plaća PDV na isporuke nekretnina?

Na te se isporuke PDV plaća po stopi od 25%.

? Kako se postupa prilikom isporuke zemljišta koja nisu građevinska i građevina koja su nastanjena ili se koriste duže od 2 godine?

Stjecatelj nekretnine je obveznik *poreza na promet nekretnina*. Ako je isporučitelj porezni obveznik prilikom nabave nekretnine koristio pravo na odbitak pretporeza, a od

nabave nekretnine do njezine isporuke nije prošlo 10 godina, tada porezni obveznik mora obaviti ispravak pretporeza.

Primjer 1.

Porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a u 2016. g. prodaje poslovni prostor, s pripadajućim dijelom zemljišta, od čijeg je prvog korištenje prošlo 4 godine.

Kupac nekretnine je mali porezni obveznik koji nije upisan u registar obveznika PDV-a.

Kupac nekretnine je obveznik poreza na promet nekretnina jer je takva isporuka oslobođena PDV-a s obzirom da je od prvog korištenja nekretnine prošlo više od 2 godine. On je dužan u roku 30 dana od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora Poreznoj upravi prijaviti stjecanje nekretnine na obrascu „Prijava prometa nekretnina“ i platiti porez na promet nekretnina u roku 15 dana od primitka rješenja o plaćanju poreza na promet nekretnina.

Prodavatelj je prilikom nabave poslovnog prostora u cijelosti koristio pretporez u svoti od 100.000,00 kn. Prodavatelj je dužan obaviti ispravak pretporeza za buduća razdoblja u kojima neće koristiti poslovni prostor, to jest za 6 godina. Godišnja svota ispravka pretporeza je 10.000,00 kn, to jest 1/10 svote PDV-a koja je bila zaračunana prilikom isporuke poslovnog prostora. Porezni obveznik je dužan obaviti ispravak pretporeza u iznosu od 60.000,00 kn (6 x 10.000,00 kn).

2 Može li se poreznu obvezu prenijeti s isporučitelja na kupca?

Porezni obveznici isporučitelji zemljišta koja nisu građevinska i porezni obveznici isporučitelji građevina ili njihovih dijelova (i zemljišta na kojima su sagrađene) koje su nastanjene ili se koriste duže od 2 godine mogu u trenutku isporuke izabrati oporezivanje *porezom na promet nekretnina* ili *PDV-om*. Isporuka nekretnine može se oporezivati PDV-om samo ako su isporučitelj i stjecatelj upisani u registar obveznika PDV-a, a stjecatelj ima u potpunosti pravo na odbitak pretporeza³. Ako se isporučitelj odluči za oporezivanje PDV-om u trenutku isporuke dolazi do prijenosa porezne obveze obračunavanja i plaćanja PDV-a s isporučitelja na stjecatelja nekretnine. U tom slučaju stjecatelj nekretnine nije dužan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj nije obavezan obaviti ispravak pretporeza. Stjecatelj nekretnine je dužan obračunati i platiti PDV, s time da istodobno ostvaruje pravo na odbitak pretporeza. Pravo izbora oporezivanja može se primijeniti samo u trenutku isporuke nekretnine.

³ Porezni obveznik nekretninu nabavlja u poslovne svrhe, ne obavlja podjelu pretporeza i nije mu zabranjen odbitak pretporeza.

- i** Kad isporučitelj koristi prijenos porezne obveze u računu mora navesti „prijenos porezne obveze“, a stjecatelj mora obračunati i platiti PDV, uz istovremeno ostvarivanje prava na odbitak pretporeza. Ako primatelj takve isporuke smatra da isporučitelj nije ispravno postupio dužan je u roku 8 dana od zaprimanja računa pisanim putem isporučitelju uputiti obavijest da ispravi račun. U suprotnom se smatra da je suglasan s načinom na koji je račun ispostavljen. Isporučitelj mora u roku 8 dana od primitka takve obavijesti primatelja isporuke obavijestiti je li prihvatio njegov zahtjev za ispravak računa. Ako isporučitelj ne prihvati njegov zahtjev primatelj mora prihvatiti takav račun. Primatelj može o tome pisanim putem obavijestiti nadležnu ispostavu Porezne uprave prema svom sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu.
- i** Porezni obveznici upisani u registar obveznika PDV-a koji obavljaju tuzemne isporuke s prijenosom porezne obveze moraju do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo tromjesečje podnijeti Obrazac PPO kroz sustav ePorezna.

Primjer 2.

Porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a u 2016. g. prodaje poslovni prostor, s pripadajućim dijelom zemljišta, od čijeg je prvog korištenje prošlo 4 godine. Kupac je porezni obveznik koji je također upisan u registar obveznika PDV-a i ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti.

Prodavatelj je prilikom nabave poslovnog prostora u cijelosti koristio pretporez u svoti od 100.000,00 kn.

Prodavatelj se, u dogovoru s kupcem, u trenutku isporuke nekretnine odlučio za oporezivanje isporuke PDV-om, tako da je došlo do prijenosa obveze obračunavanja i plaćanja PDV-a s prodavatelja na kupca. Kupac nekretnine je dužan obračunati i platiti PDV, s time da istodobno ostvaruje pravo na odbitak pretporeza. Prodavatelj ne mora obaviti ispravak pretporeza, a kupac nema obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina nego PDV-a.

Kupac i prodavatelj su za tu transakciju u propisanom roku elektronički podnijeli Obrazac PPO kroz sustav ePorezna.

Primjer 3.

Porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a u 2016. g. prodaje nekorišteni poslovni prostor s pripadajućim dijelom zemljišta. Kupac je porezni obveznik koji je također upisan u registar obveznika PDV-a.

Prodavatelj je obavezan:

- a) na isporuku nekretnine kupcu obračunati PDV po stopi od 25%,*
- b) obračunati porez unijeti u Obrazac PDV, a taj obrazac elektronički podnijeti kroz sustav ePorezna do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja*
- c) obračunati i prijavljeni iznos PDV-a platiti do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja,*
- d) na Obrascu PPN elektronički kroz sustav ePorezna podnijeti prijavu prometa nekretnina najkasnije 30 dana od dana isporuke nekretnine.*

Kupac ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti.

? Koje su obrasce porezni obveznici dužni dostavljati Poreznoj upravi?

1. **Obrazac PDV – Prijava poreza na dodanu vrijednost** – do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja (podnosi se kroz sustav *ePorezna*)
2. **Obrazac PPO – Prijenos tuzemnih isporuka s prijenosom porezne obveze**
Porezni obveznici upisani u registar obveznika PDV-a koji obavljaju tuzemne isporuke s prijenosom porezne obveze moraju Obrazac PPO podnositi elektronički kroz sustav *ePorezna* do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja

i Porezni obveznik mora voditi evidenciju o primljenim isporukama na koje se primjenjuje prijenos porezne obveze u tuzemstvu.

NAPOMENA: isporučitelj nekretnine koji je na isporuke nekretnine obračunao PDV, kao i kod prijenosa porezne obveze, dužan je najkasnije 30 dana od dana isporuke nekretnine kroz elektronički sustav *ePorezna* podnijeti i obrazac prijave prometa nekretnina (Obrazac PPN).

? U kojem se roku plaća PDV?

1. **Obveznik podnošenja prijave za mjesečna razdoblja oporezivanja** – obračunani i prijavljeni PDV za proteklo mjesečno razdoblje oporezivanja porezni obveznik mora platiti do zadnjeg dana tekućeg mjeseca za protekli mjesec (npr. do kraja veljače za mjesec siječanj),
2. **Obveznik podnošenja prijave za tromjesečna razdoblja oporezivanja** – obračunani i prijavljeni PDV za proteklo tromjesečno razdoblje oporezivanja porezni obveznik mora platiti do zadnjeg dana u tekućem mjesecu (npr. do kraja travnja za prvo tromjesečje).

? Na koji se račun PDV uplaćuje?

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE					
PLATITELJ (naziv/ime i adresa):		Hitno: <input type="checkbox"/> Valuta plaćanja: HRK Iznos: _____			
IBAN ili broj računa platitelja: _____		Model: _____ Poziv na broj platitelja: _____			
IBAN ili broj računa primatelja: HR1210010051863000160		Model: HR 68 Poziv na broj primatelja: 1 2 0 1 - XXXXXX XXXXX			
PRIMATELJ (naziv/ime i adresa): Državni proračun Republike Hrvatske		Šifra namjene: _____ Opis plaćanja: Porez na dodanu vrijednost			
Datum izvršenja: _____		Pečat korisnika PU _____			
BIC i/ili naziv banke primatelja: _____		Primatelj (osoba): <input type="checkbox"/> Fizička <input type="checkbox"/> Pravna <input type="checkbox"/>			
Valuta bokrića: _____		Troškovna opcija: <input type="checkbox"/> BEN <input type="checkbox"/> SHA <input type="checkbox"/> OUR			

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

4. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i priraz porezu na dohodak

? Što je to otuđenje nekretnine?

Prodaja, zamjena i drugi oblik prijenosa vlasništva nekretnine.

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

- a) kad je nekretnina prodana, zamijenjena, ili joj je na drugi način preneseno vlasništvo unutar 3 godine od dana njezine nabave,

i U slučaju stjecanja nekretnine darovanjem danom nabave nekretnine smatra se dan nabave darovatelja.

- b) kad se u razdoblju od 5 godina od dana nabave proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste,
c) kad se u razdoblju od 5 godina od dana nabave darovatelja proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 darovane nekretnine iste vrste.

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

i Ako se otuđuje zgrada s više stanova ili poslovnih prostora ili građevinsko zemljište ili više zemljišnih čestica jednom nekretninom smatra se svaki stan, poslovni prostor, gradilište ili zemljišna čestica

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

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

U sljedećim slučajevima, i to 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,

i Izvanbračni drugovi i neformalni životni partneri imaju ista prava kad rješavaju imovinske odnose kao i bračni drugovi.

3. otuđenje obavljeno između razvedenih bračnih drugova i otuđenje je u neposrednoj svezi s razvodom braka,

i Bivši izvanbračni drugovi i neformalni životni partneri imaju ista prava kad rješavaju imovinske odnose kao i bračni drugovi.

4. otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem nekretnina,
5. nekretnina otuđena nakon 3 godine od dana nabave.

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

- a) Fizička osoba koja je nekretninu prodala, zamijenila, ili na drugi način prenijela na drugu osobu unutar 3 godine od dana njezine nabave, i
- b) Fizička osoba koja je u razdoblju od 5 godina prodala, zamijenila, ili obavila neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste. Ako su nekretnine stečene darovanjem i otuđene u roku 5 godina od dana njihove nabave od strane darovatelja tada se darovatelju utvrđuje dohodak od imovine i imovinskih prava.

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

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

Nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku 8 dana od:

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

? Koja je nadležna ispostava Porezne uprave?

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

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

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

? Što je porezna osnovica?

Dohodak od imovine, i to:

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

- i** Ako se otuđuje samo jedan stan, jedan poslovni prostor ili drugi dio nekretnine, tada se u izdatke priznaje samo razmjerni dio ukupnih troškova izgradnje nekretnine.
- i** Ako se otuđuje nekretnine što je izgrađene u vlastitoj režiji nabavnu vrijednost čini stvarni izdatak, odnosno cijena izgradnje prema vjerodostojnoj dokumentaciji. Ako nema isprava o nabavi tada se nabavna vrijednost utvrđuje procjenom i usklađuje se s rastom proizvođačkih cijena od trenutka kad je nastao izdatak do trenutka kad je ostvaren primitak po osnovi otuđenja te nekretnine.

? Što 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.

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

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

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

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

Prilikom obračunavanja tog predujma osobni odbitak se ne priznaje.

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

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

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

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

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

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

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE

PLATITELJ (naziv/ime i adresa):		Hitno: <input type="checkbox"/>	Valuta plaćanja: HRK	Iznos:
IBAN ili broj računa primatelja:		IBAN ili broj računa platitelja:		
Model:		Poziv na broj platitelja:		
IBAN ili broj računa primatelja: HRXX100100517XXX1200X				
PRIMATELJ (naziv/ime i adresa): Račun poreza na dohodak i prireza poreza na dohodak grada/općine		Model: HR 68	Poziv na broj primatelja: 1 6 3 5 - XXXXXX XXXX	
Šifra namjene:		Opis plaćanja: Predujam poreza i prireza na dohodak od otuđenja nekretnina		
Datum izvršenja:				
BIC (ili naziv banke primatelja):	Primatelj (osoba):	Fizička <input type="checkbox"/> Pravna <input type="checkbox"/>	Pečat korisnika PU	Potpis korisnika PU
Valuta pokriva: <input type="checkbox"/>	Troškovna opcija: <input type="checkbox"/>	BEN <input type="checkbox"/> SHA <input type="checkbox"/> OUR <input type="checkbox"/>		

Obr. HUB 3 -

- Upisuje se račun poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak grada/općine
- Upisuje se OIB – osobni identifikacijski broj poreznog obveznika (11 znamenki)

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

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

5. Prekršajne odredbe

? **Jesu li propisane prekršajne odredbe za neprijavlivanje i neplaćanje poreznih obveza?**

Jesu, i to Zakonom o porezu na promet nekretnina, Općim poreznim zakonom, Zakonom o porezu na dodanu vrijednost i Zakonom o porezu na dohodak.

Prekršajne odredbe prema Zakonu o porezu na promet nekretnina:

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Onemogućavanje pristupa ovlaštenim osobama na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine	fizička osoba	2.000,00 - 20.000,00
	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost	3.000,00 - 30.000,00
	pravna osoba	10.000,00 - 50.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	1.000,00 - 10.000,00

Nedostavljanje na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave isprave s ovjerenim potpisom ili odluke kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.) uz podatak o OIB-u sudionika postupka	javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom javnopravnom tijelu	5.000,00 - 100.000,00
Nepodnošenje u propisanom roku obrazac prijave prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave	fizička osoba	2.000,00 - 100.000,00
	pravna osoba	4.000,00 - 200.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	2.000,00 - 20.000,00

Prekršajne odredbe prema Općem poreznom zakonu (dio odredbi):

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Lakši porezni prekršaji		
1. iskazivanje netočnih ili neistinitih podataka u poreznoj prijavi	pravna osoba	2.000,00 - 200.000,00
2. neodazivanje na poziv poreznog tijela radi davanja usmene obavijesti na službenom mjestu poreznog tijela	odgovorna osoba u pravnoj osobi	2.000,00 - 20.000,00
3. nedostavljanje ili nepravodobno dostavljanje obavijesti u pisanom obliku na traženje poreznog tijela	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	1.000,00 - 100.000,00
4. ometanje očevida	fizička osoba	200,00 - 20.000,00
Teži porezni prekršaji		
1. neprijavlivanje u zakonskom roku činjenica bitnih za utvrđivanje porezne obveze	pravna osoba	5.000,00 - 300.000,00
2. nepodnošenje porezne prijave na poziv poreznog tijela	odgovorna osoba u pravnoj osobi	3.000,00 - 30.000,00
3. nepodnošenje porezne prijave poreznom tijelu u propisanom roku		
4. nedostavljanje dokumentaciju uz poreznu prijavu sukladno poreznim propisima	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	2.000,00 - 200.000,00
5. nepodnošenje porezne prijave ili drugih podataka potrebnih za oprezivanje elektroničkim putem		
6. nedostavljanje podataka potrebnih za utvrđivanje porezne obveze, provedbu ovrhe i mjera osiguranja na zahtjev poreznog tijela	fizička osoba za prekršaj iz točke 1., 2., 3., 4., 6. i 7.	500,00 - 30.000,00
7. onemogućavanje obavljanja poreznog nadzora ovlaštenoj osobi za provođenje nadzora na njezin zahtjev		

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Najteži porezni prekršaji		
1. odbijanje sudjelovanja u poreznom postupku 2. neodazivanje na poziv poreznog tijela 3. nedopuštanje obavljanja poreznog nadzora	pravna osoba	20.000,00 - 500.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	5.000,00 - 40.000,00
	fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	5.000,00 -300.000,00
	fizička osoba za prekršaj iz točke 1. i 2.	1.000,00 - 40.000,00

Prekršajne odredbe prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (dio odredbi):

Vrsta prekršaja	Prekršitelj	Visina kazne (u kunama)
Neobračunavanje PDV-a u slučaju prijenosa porezne obveze, neiskazivanje u računu svih propisanih podataka, neiskazivanje u računu u kunama svote PDV-a što treba platiti	porezni obveznik	1.000,00 - 200.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	500,00 - 40.000,00
Neobračunavanje PDV na propisani način, netočno utvrđivanje porezne osnovice, neobračunavanje PDV po propisanoj stopi, ako se odbije pretporez koji se ne može odbiti, neizdavanje računa ili neispostavljanje računa u propisanom roku, neobračunavanje i neplaćanje obračunanog i prijavljenog iznosa PDV-a, neplaćanje dužnog iznosa PDV-a u propisanom roku, nečuvanje računa i ostale dokumentacije u propisanom razdoblju, neosiguravanje u knjigovodstvu svih podataka u vezi s obračunom i plaćanjem PDV-a, nepodnošenje ili nepodnošenje u propisanom roku nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijave PDV-a i prijave u tuzemnim isporukama s prijenosom porezne obveze, neiskazivanje u prijavi PDV-a svih propisanih podataka	porezni obveznik	2.000,00 - 500.000,00
	odgovorna osoba u pravnoj osobi	1.000,00 - 50.000,00

i Za nabrojane prekršaje učinjene u povratu u roku 2 godine nadležno tijelo koje provodi prekršajni postupak može uz novčanu kaznu izreći i zaštitnu mjeru zabrane obavljanja djelatnosti, i to poreznom obvezniku fizičkoj osobi u trajanju od 1 mjeseca do 1 godine, a pravnoj osobi u trajanju od 3 mjeseca do 1 godine.

Prekršajne odredbe prema Zakonu o porezu na dohodak:

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

6. Propisi

- 📖 Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14),
- 📖 Opći porezni zakon („Narodne novine“ broj 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16),
- 📖 Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 73/13, 99/13 - Rješenje USRH, 148/13, 153/13-Rješenje USRH, 143/14),
- 📖 Zakon o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 177/04, 73/08, 80/10, 114/11, 22/12, 144/12, 120/13, 125/13, 148/13, 83/14, 143/14, 136/15),
- 📖 Zakon o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“ broj 86/08, 57/11, 51A/13, 148/13, 76/14, 18/15),
- 📖 Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12,7/13, 26/15),
- 📖 Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica („Narodne novine“ broj 83/02),
- 📖 Obiteljski zakon („Narodne novine“ broj 103/15),
- 📖 Zakon o životnom partnerstvu osoba istog spola („Narodne novine“ broj 92/14),
- 📖 Odluka o potvrđivanju statusa pripadnosti općina trećoj skupini područja posebne državne skrbi („Narodne novine“ 138/02),
- 📖 Pravilnik o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina („Narodne novine“ broj 157/14),
- 📖 Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 79/13, 85/13-ispisak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15),
- 📖 Pravilnik o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 95/05, 96/06, 68/07, 146/08, 2/09, 9/09, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 79/13, 160/13, 157/14, 137/15),
- 📖 Pravilnik o postupku ostvarivanja oslobođenja od plaćanja poreza za diplomatska i konzularna predstavništva, institucije i tijela Europske Unije te međunarodne organizacije („Narodne novine“ broj 81/15),
- 📖 Naredba o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2016. godini („Narodne novine“ broj 35/16).



www.porezna-uprava.hr



MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA