

Porezni položaj nekretnina od 01.01.2015.

Od 01. siječnja 2015. godine prestaju vrijediti odredbe kojima je uređen promet nekretnina u prijelaznom razdoblju i to od 01. srpnja 2013. (ulazak RH u Europsku uniju) pa do 31. prosinca 2014.

Od 01. siječnja 2015. godine isporuke građevina i njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze biti će oslobođene PDVa. Međutim, to se ne odnosi na objekte koji nisu nastanjeni tj. nisu u uporabi ili je od njihove uporabe ili nastanjenja pa do prodaje nije prošlo više dvije godine. Tada će se te nekretnine, zajedno sa pripadajućim zemljištem oporezovati PDV-om. Protekom razdoblja od dvije godine naakon prvog nastanjenja te nekretnine prelaze u porezni status oslobođenih građevina s pravom izbora na oporezivanje.

Isporuke zemljišta (svih vrsta, osim građevinskog) biti će oslobođene PDVa uz mogućnost izbora za oporezivanje.

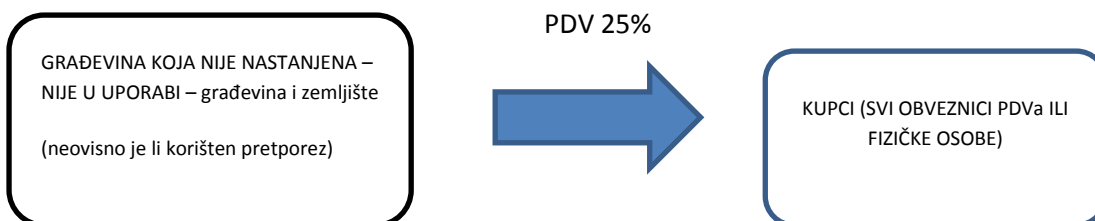
Građevinsko zemljište će uvijek, kada ga prodaje obveznik PDVa, biti oporezivo PDVom, odnosno oslobođeno PDVa a oporezivo porezom na promet nekretnina ako prodavatelj nije obveznik PDVa.

1. ISPORUKE GRAĐEVINA ILI NJIHOVIH DIJELOVA I ZEMLJIŠTA NA KOJEM SE NALAZE

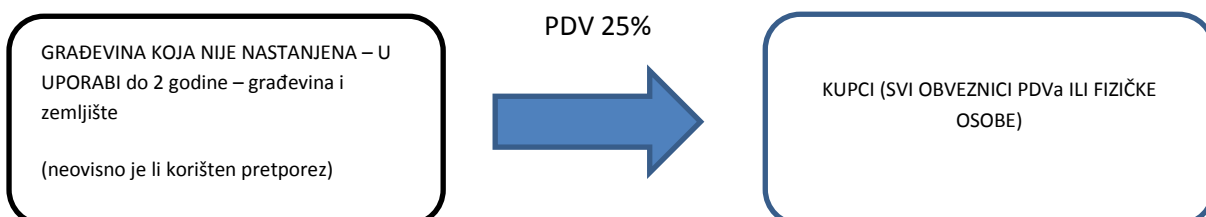
PDV-A SU OSLOBOĐENE isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, **osim** isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije protkelo više od dvije godine.

Smisao ove odredbe je da se oporezuje prva isporuka građevine i njenih dijelova pa i zemljišta na kojem se nalazi nakon što je sagrađena a da su sljedeće isporuke tih građevina oslobođene PDVa. Kod isporuke je također bitno da li je prodavatelj obveznik PDVa ili nije, jer ako građevina nije oporeziva PDVom oporeziva je porezom na promet nekretnina.

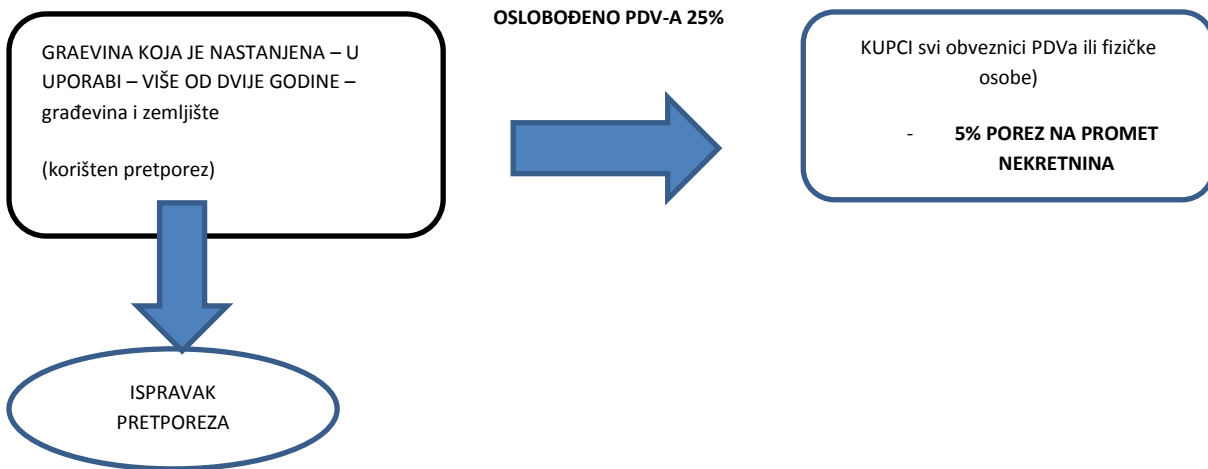
Primjer 1. - Isporuka građevine koja nije nastanjena odnosno nije u uporabi



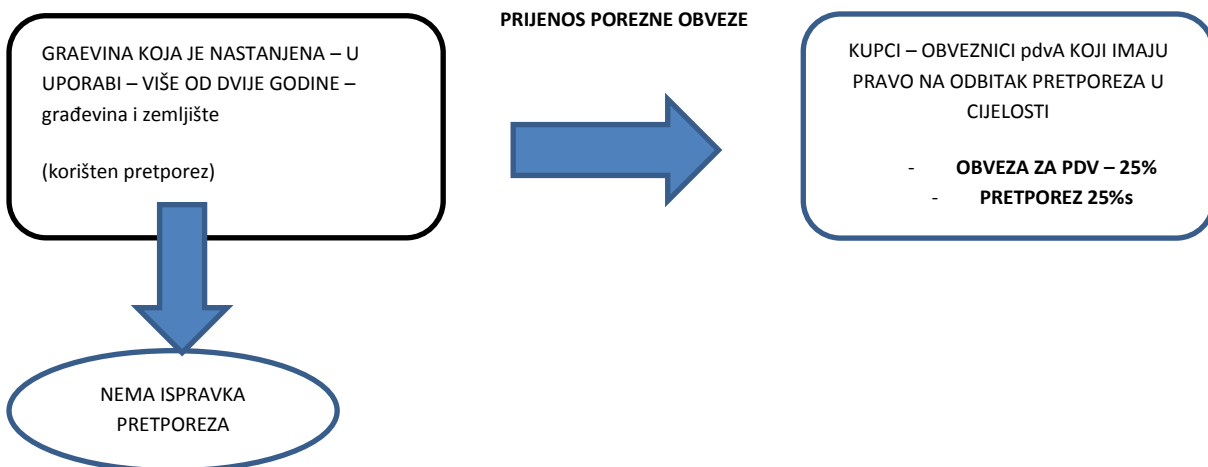
Primjer 2. - Isporuka građevine koja je nastanjena odnosno u uporabi do 2 godine



Primjer 3. - Isporuka građevine koja je nastanjena odnosno u uporabi u razdoblju duljem od 2 godine – oslobođena isporuka



Primjer 4. - Isporuka građevine koja je nastanjena odnosno u uporabi u razdoblju duljem od 2 godine – izbor na oporezivanje PDVom

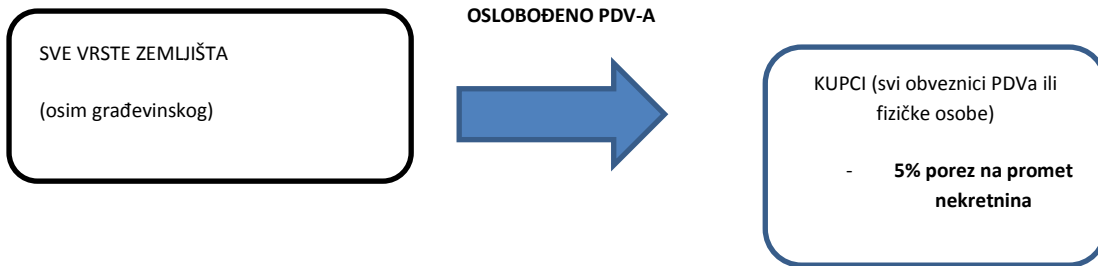


2. POREZNI POLOŽAJ ISPORUKE ZEMLJIŠTA

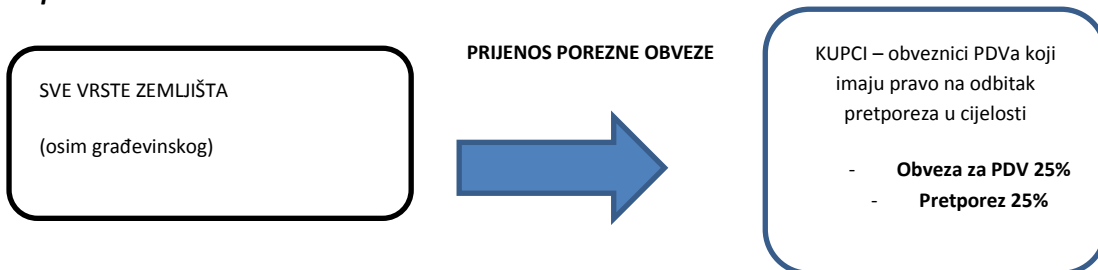
Promet zemljišta od 01. siječnja 2015. oslobođen je PDVa osim građevinskog zemljišta koje je oporezivo PDVom po stopi od 25%. Međutim, i u ovom slučaju porezni obveznik ima pravo izbora na oporezivanje pod uvjetom da je kupac obveznik PDVa koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. Na zemljište se ne primjenjuje odredba da od prve uporabe odnosno nastanjenja nije proteklo više od 2 godine kao što vrijedi za građevine i pripadajuće im zemljište.

Ako porezni obveznik ne odabere pravo izbora na oporezivanje, zemljište (osim građevinskog) od 01. siječnja 2015. biti će oporezivo porezom na promet nekretnina po stopi 5%.

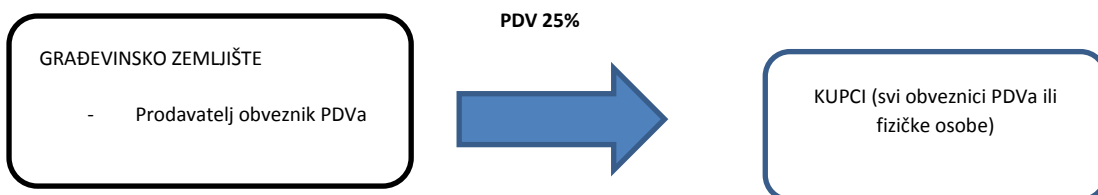
Primjer 5. - Oporezivanje isporuke zemljišta – oslobođena isporuka



Primjer 6. – Oporezivanje isporuke zemljišta – izbor na oporezivanje PDV-om – tuzemni prijenos porezne obveze



Primjer 7. – Oporezivanje isporuke građevinskog zemljišta – prodavatelj obveznik PDVa



Zemljište koje će isporučivati fizičke osobe ili poduzetnici koji nisu obveznici PDVa nije predmet oporezivanja PDVom te će navedeni prometi biti oporezivi porezom na promet nekretnina po stopi 5%.

Građevinsko zemljište koje se isporučuje zasebno, bez građevine, uvijek je oporezivo PDV-om ako je prodavatelj obveznik PDVa. Ako prodavatelj nije obveznik PDVa, PDV ne može biti obračunat te je promet oporeziv porezom na promet nekretnina.

POREZNI POLOŽAJ NEKRETNINA PREMA PROPISIMA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA NAKON 01. SIJEČNJA 2015.

Iz Nacrta prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina koje trebaju stupiti na snagu 01. siječnja 2015. stoji da će se Porezom na promet nekretnina oporezovati samo ono stjecanje nekretnina na koje se ne plaća PDV. To znači da će nekretnine koje će biti oslobođene PDVa biti oporezive porezom na promet nekretnina.