



P.Z. br. 726

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/14-01/137

URBROJ: 65-14-02

Zagreb, 31. listopada 2014.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 30. listopada 2014. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila mr. sc. Borisa Lalovca, ministra financija, Igora Rađenovića, zamjenika ministra financija, dr. sc. Maroja Langa, pomoćnika ministra financija, te Borisa Šuvaka, ravnatelja Porezne uprave.

PREDSJEDNIK

Josip Leko



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/14-01/105
Urbroj: 50301-05/16-14-2

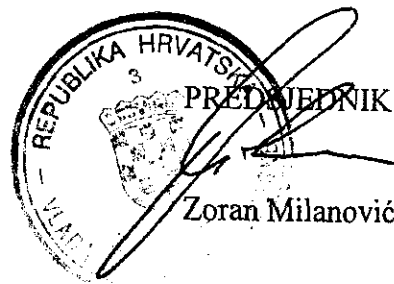
Zagreb, 30. listopada 2014.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila mr. sc. Borisa Lalovca, ministra financija, Igora Rađenovića, zamjenika ministra financija, dr. sc. Maroja Langa, pomoćnika ministra financija, te Borisa Šuvaka, ravnatelja Porezne uprave.


Zoran Milanović

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, listopad 2014.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

1. Ocjena stanja

Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97) stupio je na snagu 12. srpnja 1997. godine kada se prestao primjenjivati prethodno važeći istoimeni Zakon.

Navedeni Zakon donio je nekoliko novina:

1. propisan je jedinstveni način plaćanja poreza na promet nekretnina pri stjecanju vlasništva nekretnina, bez obzira stječu li se nekretnine naplatnim pravnim poslom, nasljeđivanjem, darovanjem ili na drugi način bez naknade,
2. kao porezni obveznik propisan je kupac odnosno stjecatelj, a ne više prodavatelj nekretnine,
3. novosagrađene nekretnine oporezuju se porezom na dodanu vrijednost, čime su odredbe Zakona usklađene s početkom primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (koji se počeo primjenjivati od 1. siječnja 1998. godine).

Doneseni Zakon mijenjao se Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske iz 1999. godine te drugim izmjenama i dopunama Zakona u 2003. i 2011. godini.

Povodom ocjene ustavnosti, Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I 1023/1999 ukinuta je odredba Zakona prema kojoj su se dodatnom poreznom obvezom kažnjavali porezni obveznici koji nisu pravovremeno ili nisu uopće prijavili nastanak porezne obveze poreza na promet nekretnina. Od ukidanja ove odredbe Zakona, primjenjuju se prekršajne odredbe Općeg poreznog zakona. Izmjene Zakona o porezu na promet nekretnina donosi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 153/2002) čije se odredbe primjenjuju od 1. siječnja 2003. godine. Prema dopunama zakonskih odredaba, propisana su porezna oslobođenja za građane koji kupnjom prve nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje, ali pod uvjetima koji su propisani Zakonom. Daljnje izmjene i dopune donosi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 22/2011 – u daljnjem tekstu: Zakon iz 2011. godine) koji se primjenjuje od 26. veljače 2011. godine. Tako je do stupanja na snagu Zakona iz 2011. godine proizlazilo da je porez na promet nekretnina zajednički prihod državnog proračuna, proračuna županije i općine ili grada na području kojih se nekretnina nalazi. Stupanjem na snagu Zakona iz 2011. godine nema stvarne pripadnosti poreza na promet nekretnina županijskom proračunu. Istim propisom također se propisuje da se stjecanjem nekretnina smatra i stjecanje dosjelošću te da porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti sudske odluke kojom se utvrđuje pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću. Sve zakonske odredbe usklađene su s razlikovanjem ugovora o doživotnom uzdržavanju i

ugovora o dosmrtnom uzdržavanju. Zakonom iz 2011. godine razrađene su i odredbe o institucionalnom oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina i odredbe o oslobođenju od plaćanja poreza na promet nekretnina kod razvrgnuća suvlasništva te pri diobi zajedničkog vlasništva. Nastanak porezne obveze za strane osobe koje za stjecanje vlasništva nekretnina trebaju suglasnost ministra pravosuđa vezuje se uz trenutak dobivanja suglasnosti. Precizirane su odredbe o obnovi postupka, a propisane su i izmjene u načinu utvrđivanja porezne osnovice i u ostvarivanju prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina građana koji kupnjom prve nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje.

2. Pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Izradi Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina pristupa se prije svega radi usklađenja Zakona o porezu na promet nekretnina s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost prema kojima se od 1. siječnja 2015. godine porezom na dodanu vrijednost oporezuje isporuka građevinskog zemljišta i tzv. izgrađenih nekretnina kada tu isporuku obave porezni obveznici evidentirani u registru obveznika poreza na dodanu vrijednost. Slijedom navedenog, zemljište i građevina će se oporezivati kao jedinstvena cjelina (osim na građevine, i na zemljište će se plaćati porez na dodanu vrijednost, a ne više porez na promet nekretnina).

Nadalje, u primjeni važećeg Zakona o porezu na promet nekretnina uočene su određene pojavnosti koje je potrebno zakonski urediti radi veće pravne sigurnosti poreznih obveznika.

Ovim Prijedlogom zakona mijenjaju se i dopunjuju područja koja se odnose na:

- predmet oporezivanja,
- poreznu osnovicu,
- porezna oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo,
- utvrđivanje poreza,
- naplata poreza
- kaznene odredbe.

Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Prometom nekretnina se pritom smatra svako stjecanje nekretnina osim stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju po Zakonu o porezu na dodanu vrijednost. Novosagrađenim nekretninama se smatraju građevine ili njihovi dijelovi koji su izgrađeni, isporučeni odnosno plaćeni od primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost, dakle nakon 31. prosinca 1997. godine, koje je isporučila pravna ili fizička osoba obveznik poreza na dodanu vrijednost. Nekretninama se, u smislu Zakona o porezu na promet nekretnina, smatraju zemljišta i građevine. Zemljištima se smatraju poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta. Porez na dodanu vrijednost se ne plaća na isporuku poljoprivrednog, građevinskog i drugog zemljišta, sa ili bez građevine na njemu, iako je isporučitelj obveznik poreza na dodanu vrijednost. Stoga, kada je riječ o prometu novosagrađene nekretnine gdje je isporučitelj obveznik poreza na dodanu vrijednost javljaju se dvije porezne osnovice prema dva porezna propisa:

1. građevinska vrijednost objekta kao osnovica za utvrđivanje poreza na dodanu vrijednost,
2. vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela kao osnovice za porez na promet nekretnina.

Kada je riječ o prometu građevinskog zemljišta, plaća se porez na promet nekretnina bez obzira na status isporučitelja u registru obveznika poreza na dodanu vrijednost. Međutim, važećim odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/2013, 148/2013, 99/2013 i 153/2013) propisano je oporezivanje porezom na dodanu vrijednost isporuka građevina ili dijelova građevina i zemljišta na kojem se one nalaze prije prvog nastanjenja te isporuka građevinskog zemljišta. Prijelaznim i završnim odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/2013, 148/2013, 99/2013 i 153/2013) propisano je stupanje na snagu navedenih odredbi 1. siječnja 2015. godine.

Zakonom o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/2013, 148/2013, 99/2013 i 153/2013) omogućila se izravna primjena odredbi Direktive Vijeća 2006/112/EZ od 28. studenoga 2006. o zajedničkom sustavu poreza na dodanu vrijednost. Intervencijom zakonodavca u Zakon o porezu na promet nekretnina dolazi do neizravne primjene te Direktive u dijelu isporuke nekretnina. Kako ne bi došlo do dvostrukog oporezivanja (kod isporuka nekretnina bi se oporezivala porezom na dodanu vrijednost, a kod stjecanja porezom na promet nekretnina) potrebno je izvršiti usklađenje Zakona o porezu na promet nekretnina s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, br. 73/2013, 148/2013, 99/2013 i 153/2013). Stoga je potrebno Prijedlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina izmijeniti odredbe o načinu oporezivanja sada važećih odredbi o oporezivanju novosagrađenih građevina na način da se od oporezivanja izuzmu ne više novosagrađene građevine već sve isporuke nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost. Posljedično Zakon o porezu na promet nekretnina i Zakon o porezu na dodanu vrijednost neće više razlikovati pojmove tzv. stare i novosagrađene građevine, već nekretnine na koje se plaća porez na dodanu vrijednost i nekretnine koje su oslobođene plaćanja poreza na dodanu vrijednost pa se plaća porez na promet nekretnina.

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja. To je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. Osnovicom poreza na promet nekretnina smatra se tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Ako je ukupni iznos naknade iz isprave o stjecanju manji od cijena koje se postižu ili mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze, Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme. Primjenjuje se izuzetak od ovog pravila ukoliko se radi o stjecanju nekretnine putem javnog natječaja, javne prodaje ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini. Tada se ukupnim iznosom naknade smatra sve ono što je platio stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja.

Tržišnu vrijednost poslovne nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze vrlo je teško procijeniti bez stručne procjene vještaka. Danas se stručna procjena vještaka koristi iznimno ukoliko ne postoje usporedni podaci o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme. Kad i postoje usporedni podaci za slične nekretnine s približno istog područja u približno isto vrijeme, oni nikada ne mogu biti pravi odraz vrijednosti druge poslovne nekretnine, te kao posljedicu izazivaju nezadovoljstvo kupca i redovito ulaganje žalbe. Za istaknuti je da procjena tržišne vrijednosti nekretnine danas znatno produljuje postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina koji može dovesti do zastare prava na utvrđivanje porezne obveze. Stoga se ovim Prijedlogom zakona proširuje definicija porezne osnovice na način da se za sve nekretnine za koje je naknada iz isprave o stjecanju niža od naknade koja se može postići na tržištu, a prodavatelj je poduzetnik, ili

druga osoba obveznik poreza na dobit, kao osnovica poreza na promet nekretnina uzima vrijednost nekretnina navedena u financijskim izvještajima i poslovnim knjigama u trenutku nastanka porezne obveze, ukoliko je u skladu s odredbama međunarodnih računovodstvenih standarda (MRS), kao računovodstvena politika za nekretnine koje koristi porezni obveznik, izabran model revalorizacije. Naime, međunarodni računovodstveni standardi podrazumijevaju dogovorena pravila o pripremanju, priznavanju i prezentaciji računovodstvenih stavki poslovnih subjekata. Godine 2001. MRS-evi su nadopunjeni Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) čija je primjena u Republici Hrvatskoj propisana Zakonom o računovodstvu. Obveznici primjene veliki su poduzetnici te poduzetnici čiji vrijednosni papiri kotiraju na burzama ili se spremaju za uvrštenje u burzovnu kotaciju u Republici Hrvatskoj na službenim tržištima te na kotaciji za javna dionička društva sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o tržištu vrijednosnih papira. Mali i srednji poduzetnici mogu, ako to žele, primjenjivati MSFI-eve u cijelosti ili mogu primjenjivati standarde koje je donio Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Ukoliko se nekretnine u financijskim izvještajima vrednuju po modelu troška, tržišnu vrijednost nekretnina i dalje će procjenjivati Porezna uprava.

Nadalje, praksa je pokazala da ponekad između trenutka nastanka porezne obveze i trenutka prijave odnosno saznanja poreznog tijela za nastanak porezne obveze protekne i više godina, u kojem trenutku je tržišna vrijednost nekretnine bitno drugačija u odnosu na njenu vrijednost u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla. I u tim situacijama vrlo je teško utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, stoga se ovim Prijedlogom zakona propisuje da se u takvim situacijama kao porezna osnovica utvrđuje vrijednost nekretnine u trenutku prijave odnosno saznanja poreznog tijela za nastanak porezne osnovice, ali prema stanju nekretnine u vrijeme nastanka porezne osnovice.

Zakonom o porezu na promet nekretnina propisana su porezna oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina kod pripajanja i spajanja, te kod razdvajanja trgovačkog društva u više trgovačkih društava. Međutim, Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 152/2011, 111/2012, 144/2012 i 68/2013) propisuje i statusnu promjenu odvajanja trgovačkog društva u više društava, pa je zakonske odredbe potrebno uskladiti s odredbama Zakona o trgovačkim društvima u pogledu poreznih oslobođenja kod statusnih promjena trgovačkog društva.

Porezna uprava porez na promet nekretnina utvrđuje prema dostavljenoj prijavi poreznog obveznika, odnosno prema dostavljenoj ispravi o stjecanju nekretnine od javnog bilježnika, nadležnog općinskog suda ili drugog tijela. Ako se rješenje o utvrđivanju poreza donosi temeljem podataka iskazanih u poreznoj prijavi poreznog obveznika, bez prethodnog provođenja poreznog postupka u kojem se provjeravaju činjenice bitne za donošenje toga rješenja, Ministarstvo financija, Porezna uprava donosi privremeno porezno rješenje. Međutim, Porezna uprava, temeljem ovlasti dane u članku 89. stavku 4. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, br. 147/2008, 18/2011, 78/2012, 136/2012 i 73/2013), može izvršiti naknadnu provjeru vjerodostojnosti podataka iskazanih u poreznoj prijavi poreznog obveznika. Ukoliko se u takvoj provjeri podataka utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze, potrebno je donijeti porezno rješenje kojim će se utvrditi samo razlika naknadno utvrđene porezne obveze.

U pogledu naplate poreza na promet nekretnina, kod kupnje prve nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje i kod kupnje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje kuće za rješavanje vlastitog stambenog pitanja, porezni obveznici se oslobađaju od obveze plaćanja

poreza na promet nekretnina ukoliko zadovoljavaju Zakonom propisane uvjete. Nakon što budu oslobođeni od te porezne obveze, tri godine od dana stjecanja porezni obveznici ne smiju nekretninu otuđiti ili iznajmiti u cijelosti ili djelomično, ne smiju odjaviti prebivalište, odnosno ukoliko se utvrdi da stvarno ne borave u toj nekretnini naknadno će im porez biti naplaćen. Porez će također biti naplaćen ako Porezna uprava naknadno utvrdi da porezni obveznik u roku od tri godine od dana stjecanja zemljišta unutar građevinskog područja na tom zemljištu nije izgradio kuću, odnosno da je otuđio ili iznajmio zemljište u cijelosti ili djelomično, kao i da nisu bili ispunjeni taksativno navedeni zakonski uvjeti za porezno oslobođenje kod kupnje prve nekretnine, odnosno građevinskog zemljišta. Dakle, Zakonom je predviđena naknadna naplata oslobođenog poreza, no nije propisan postupak te naknadne naplate, što se uređuje odredbama ovoga Zakona, sukladno članku 130. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku.

Porezna uprava vodi evidenciju prometa nekretnina u kojoj evidentira prosječne cijene nekretnina. Podatke o cijenama Porezna uprava daje tijelima državne uprave na zahtjev, temeljem posebnih propisa, te ih može ustupiti i jedinicama lokalne samouprave za potrebe iz njihova djelokruga.

U svrhu praćenja činjenica bitnih za oporezivanje prometa nekretnina, ali i utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje obavlja ministarstvo nadležno za gradnju, isporučitelj nekretnine, na koju se obračunava porez na dodanu vrijednost, dužan je Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, prijaviti tu isporuku nekretnine kroz obrazac prijave prometa nekretnina. Slijedom navedenog predviđene su sankcije za sve osobe koje ne postupaju sukladno zakonskim odredbama i promet nekretnina ne prijave u danom roku. Postojeće kaznene odredbe usklađene su s odredbama Prekršajnog zakona, odnosno prekršajne odredbe usklađene su s Kaznenim zakonom na način da se izbjegne preklapanje zakonskih opisa prekršaja i kaznenih djela.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati posebna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Istovremeno se očekuje da će ove zakonske izmjene, u prvoj godini provedbe, u državni proračun Republike Hrvatske donijeti dodatni prihod od 115 milijuna kuna, uvažavajući porast prihoda od poreza na dodanu vrijednost, uz istovremeno smanjenje pripadajućih prihoda po osnovi poreza na promet nekretnina.

Učinak usklađenja Zakona s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost odrazit će se i na prihode proračuna jedinica lokalne samouprave. U proračun jedinica lokalne samouprave prema važećem zakonodavstvu odlazi 60% prihoda od ostvarenog poreza na promet nekretnina i to onoj jedinici lokalne samouprave na čijem je području ostvaren promet nekretnina. Gubitak proračuna jedinica lokalne samouprave procjenjuje se na 70 milijuna kuna. Međutim, budući da sve općine i gradovi nemaju jednak fiskalni kapacitet, procijenjeni gubitak prihoda neće se ravnomjerno rasporediti na sve proračune jedinica lokalne samouprave.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Odredbom članka 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013) predviđeno je da se Zakon, iznimno, može donijeti po hitnom postupku, kada to zahtijevaju osobito opravdani razlozi.

Predloženi Zakon indirektno se usklađuje s Direktivom Vijeća 2006/112/EZ od 28. studenoga 2006. godine o zajedničkom sustavu poreza na dodanu vrijednost. Republici Hrvatskoj je u postupku pregovora s Europskom unijom odobreno prijelazno razdoblje za oslobođenje od plaćanja poreza na dodanu vrijednost za građevinsko zemljište, pa Republika Hrvatska može nastaviti s oslobođenjem od plaćanja poreza na dodanu vrijednost na građevinsko zemljište odnosno može nastaviti postojeće načine oporezivanja isporuka nekretnina zaključno do 31. prosinca 2014. godine. Istekom tog razdoblja u skladu s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost, građevine (pod uvjetima iz Zakona o porezu na dodanu vrijednost) i građevinsko zemljište koje isporučuje porezni obveznik poreza na dodanu vrijednost postaju isporuke na koje se obračunava porez na dodanu vrijednost. Stupanjem na snagu navedenih odredbi iz Zakona o porezu na dodanu vrijednost uz nepromijenjene odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina došlo bi u pojedinim slučajevima isporuka nekretnina do dvostrukog oporezivanja, stoga je nužno donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku kako nakon 1. siječnja 2015. godine posljedice neusklađivanja ne bi snosili i stjecatelji i prodavatelji nekretnina.

Predmetni Zakon također je dio paketa mini porezne reforme koju provodi Ministarstvo financija u sklopu preuzetih obveza Republike Hrvatske prema Europskoj komisiji iskazanih u Nacionalnom programu reformi za 2014. godinu, a kojeg je Vlada Republike Hrvatske prihvatila na sjednici 24. travnja 2014. godine.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

Članak 1.

U Zakonu o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000, 127/2000, 153/2002 i 22/2011), članak 5. mijenja se i glasi:

„Prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, ne smatra se stjecanje nekretnina na koje se plaća porez na dodanu vrijednost.“.

Članak 2.

Članak 9. mijenja se i glasi:

„(1) Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

(2) Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

(3) Iznimno, ako porezni obveznik ne postupi u skladu s člankom 17. stavkom 1. ovoga Zakona, porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku prijave, odnosno saznanja ispostave Porezne uprave na području koje se nekretnina nalazi za nastanak porezne obveze, a prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

(4) Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu.

(5) Ako je naknada iz isprave o stjecanju iz stavka 4. ovoga članka 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, tržišnu vrijednost nekretnina procijenit će Porezna uprava, sukladno stavku 8. ovoga članka.

(6) 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.

(7) Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine ako je ukupan iznos naknade iz stavaka 4. i 6. ovoga članka manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze, odnosno ako se nekretnine u financijskim izvještajima vrednuju po modelu troška.

(8) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine iz stavka 7. ovoga članka utvrđuje službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme.

(9) Iznimno od stavaka 5. i 7. ovoga članka, ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje (dražbe) ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini, te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.“.

Članak 3.

U članku 9.a stavku 1. riječi: „stavku 6.“ zamjenjuje se riječima: „stavku 8.“, a riječi: „stavka 7.“ zamjenjuje se riječima: „stavka 9.“.

Članak 4.

Članak 11.c briše se.

Članak 5.

U članku 11.d stavku 1. riječi: „ili 11.c“ brišu se.

U stavku 2. riječi: „ili 11.c“ brišu se.

Članak 6.

U članku 12. stavku 2. iza riječi: „razdvajanja“ dodaju se riječi: „i odvajanja“.

Članak 7.

Naslov Glave VIII. iznad članka 17. mijenja se i glasi:

„VIII. PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE POREZA“.

U članku 17. iza stavka 1. dodaju se novi stavci 2. i 3. koji glase:

„(2) Radi praćenja činjenica bitnih za oporezivanje prometa nekretnina, isporučitelj koji na isporuku nekretnine obračunava porez na dodanu vrijednost obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja.

(3) Nastanak porezne obveze iz stavka 1. ovoga članka i isporuka nekretnine na koju je obračunat porez na dodanu vrijednost iz stavka 2. ovoga članka prijavljuje se na obrascu prijave prometa nekretnina.“.

Dosadašnji stavci 2. i 3. postaju stavci 4. i 5.

Dosadašnji stavak 4. koji postaje stavak 6. mijenja se i glasi:

„(6) Oblik i sadržaj obrasca prijave prometa nekretnina, te način podnošenja obrasca iz stavka 3. ovoga članka pravilnikom propisuje ministar financija.“.

Članak 8.

Iza članka 17. dodaje se članak 17.a, naslov iznad članka 17.b i članak 17.c koji glase:

„Članak 17.a

(1) Ako temeljem posebnih propisa nadležna ispostava Porezne uprave, u naknadno izvršenoj provjeri vjerodostojnosti podataka iskazanih u prijavi poreznog obveznika, utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene privremenim poreznim rješenjem, donijet će porezno rješenje kojim će utvrditi razliku naknadno utvrđene porezne obveze.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka u pogledu pravnih lijekova i izvršenja smatra se samostalnim rješenjem.

VIII. A EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA

Članak 17.b

(1) Podaci iskazani u obrascu prijave prometa nekretnina i/ili u ispravi o stjecanju nekretnina evidentiraju se u Evidenciju prometa nekretnina.

(2) Vlasnik podataka iz Evidencije prometa nekretnina je Ministarstvo financija, Porezna uprava.

(3) Uspostavu i održavanje Evidencije prometa nekretnina, kao i način korištenja podataka regulirat će pravilnikom ministar financija.

Članak 17.c

(1) Podaci iz Evidencije prometa nekretnina iz članka 17.b stavka 1. ovoga Zakona izdaju se na zahtjev tijela državne uprave temeljem posebnih propisa.

(2) Jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se ustupiti podaci iz članka 17.b stavka 1. ovoga Zakona za potrebe rada iz njihova djelokruga, i isto ne predstavlja povredu porezne tajne.“.

Članak 9.

Iza naslova Glave IX. dodaje se članak 18.a koji glasi:

„Članak 18.a

(1) Kada nadležna ispostava Porezne uprave utvrdi da su nastupili razlozi iz članka 11.a stavka 6. i članka 11.b stavka 3. ovoga Zakona 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.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka mora se donijeti najkasnije u roku od godine dana od isteka roka iz članka 11.a stavka 6. i članka 11.b stavka 3. ovoga Zakona.“.

Članak 10.

Naslov Glave XII. iznad članka 24. i članak 24. mijenjaju se i glase:

„XII. PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 24.

(1) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se fizička osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine (članak 9.a stavak 2.).

(2) Novčanom kaznom od 3.000,00 do 30.000,00 kuna za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se fizička osoba obrtnik i fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost.

(3) Novčanom kaznom od 10.000,00 do 50.000,00 kuna za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se pravna osoba.

(4) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka.“.

Članak 11.

Iza članka 24. dodaju se članci 24.a i 24.b koji glase:

„Članak 24.a

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom javnopravnom tijelu ako na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave ne dostavi ispravu s ovjеровljenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, kao i svaku drugu ispravu 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 (članak 15.).

Članak 24.b

(1) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se fizička osoba ako ne podnese obrazac prijave prometa nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave u propisanom roku (članak 17. stavci 1. i 2.).

(2) Novčanom kaznom od 4.000,00 do 200.000,00 kuna za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se pravna osoba.

(3) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka.“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

Porez na promet nekretnina, kojeg je građanin bio oslobođen temeljem članka 11.c Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000, 127/2000, 153/2002 i 22/2011), plaća se naknadno u slučajevima iz članka 11.a stavka 6. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000, 127/2000, 153/2002 i 22/2011) uz primjenu članka 11.a stavka 7. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000, 127/2000, 153/2002 i 22/2011) i članka 9. ovoga Zakona.

Članak 13.

Na sve sklopljene ugovore i druge isprave o stjecanju nekretnina, odnosno na sve odluke koje su postale pravomoćne, do 31. prosinca 2014. godine, porez na promet nekretnina utvrdit će se po odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000, 127/2000, 153/2002 i 22/2011), neovisno o statusu porezne prijave.

Članak 14.

Ovaj Zakon objavit će se u Narodnim novinama, a stupa na snagu 1. siječnja 2015. godine.

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Ovaj članak se mijenja radi usklađenja s odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost koji regulira obvezu plaćanja, odnosno drugi način poreznog tretmana porezom na dodanu vrijednost isporuka određenih vrsta nekretnina kad je njihov isporučitelj obveznik poreza na dodanu vrijednost. Odredbe Zakona o porezu na dodanu vrijednost usklađene su s Direktivom 2006/2012/EZ prema kojoj se osim na građevine ili njene dijelove porez na dodanu vrijednost plaća i na građevinsko zemljište ukoliko isporuku obavi porezni obveznik koji je evidentiran u sustavu poreza na dodanu vrijednost. Dakle, Zakonom o porezu na dodanu vrijednost već je propisan predmet oporezivanja tako da se ovim Prijedlogom zakona provodi usklađenje kako ne bi došlo do dvostrukog oporezivanja - porez na promet nekretnina se ne plaća na stjecanje nekretnina koja podliježu odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost. Nadalje, građevine i zemljište na kojem se te građevine nalaze, oporezivat će se kao jedinstvena cjelina porezom na dodanu vrijednost što znači da više neće biti razdvajanja na građevinu (sada podliježe plaćanju porezom na dodanu vrijednost) i na zemljište (sada podliježe plaćanju porezom na promet nekretnina). Posljedica navedenog je da građani više neće moći ostvariti oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za zemljište kod prvokupa nove nekretnine. Promet ostalog zemljišta kao i svaka isporuka građevina ili njenih dijelova i zemljišta nakon prvog nastanjenja oporezivat će se i dalje porezom na promet nekretnina, uz moguće izuzetke propisane Zakonom o porezu na dodanu vrijednost.

Uz članak 2.

Ovim člankom proširuje se definicija porezne osnovice.

Praksa je pokazala da ponekad između trenutka nastanka porezne obveze i trenutka prijave odnosno saznanja poreznog tijela za nastanak porezne obveze protekne i više godina, u kojem trenutku je tržišna vrijednost nekretnine bitno drugačija u odnosu na njenu vrijednost u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla. Primjerice, ugovor je sklopljen 1999. godine, ali porezna obveza nije prijavljena poreznom tijelu, a niti je porezno tijelo moglo znati za činjenicu o toj nastaloj poreznoj obvezi. U 2013. godini izvršena je prodaja te nekretnine i tek prijavom poreza na promet nekretnina novog stjecatelja te nekretnine porezno tijelo je saznalo za nastanak porezne obveze po sklopljenom ugovoru iz 1999. godine. U tim situacijama gotovo je nemoguće utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, pa se ovim člankom predviđa utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u trenutku prijave odnosno saznanja poreznog tijela za nastanak porezne obveze ali prema stanju nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Ovo znači da sve nadogradnje i uređenja, ali i devastacija nekretnine neće utjecati na njenu tržišnu vrijednost, već će se njena tržišna vrijednost procjenjivati prema stanju nekretnine u trenutku njenog stjecanja 1999. godine.

Kada je prodavatelj nekretnine poduzetnik ili druga pravna osoba obveznik poreza na dobit, a naknada iz isprave o stjecanju je niža od naknade koja se može postići na tržištu, da ne bi moralo dolaziti do procjene tržišne vrijednosti nekretnina kao osnovica poreza na promet nekretnina uzima se vrijednost navedena u poslovnim knjigama, ukoliko je kao računovodstvenu politiku za nekretnine prodavatelj nekretnine, pravna osoba, izabrao model revalorizacije. Ukoliko je kao model izabran model troška, tada će Porezna uprava i dalje procjenjivati tržišnu vrijednost nekretnina na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme.

Ukoliko se nekretnina vlasnika poduzetnika stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje ili u stečajnom postupku i dalje se ukupnim iznosom naknade smatra sve ono što je platio stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja.

Uz članak 3.

Ovim člankom se nomotehnički uređuje odredba članka 9.a, sukladno nomotehničkom uređenju članka 9. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Uz članak 4.

Ovim člankom briše se članak 11.c budući će se građevina i zemljište, sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/2013, 148/2013, 99/2013 i 153/2013) oporezivati kao jedinstvena cjelina temeljem čega više ne postoji odvojena obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost na građevinu i poreza na promet nekretnina na zemljište. Slijedom navedenog postojat će obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost i na građevinu i na zemljište kada je njen isporučitelj obveznik poreza na dodanu vrijednost. Navedeno znači da građani više neće moći ostvariti oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za zemljište kod prvokupa nove nekretnine budući se prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost zemljište i građevina oporezuju kao jedinstvena cjelina.

Uz članak 5.

Radi brisanja članka 11.c iz Zakona, u ovom članku je potrebno ukloniti mogućnost pozivanja na isti.

Uz članak 6.

Dopuna zakonske odredbe koja uređuje porezna oslobođenja za statusne promjene trgovačkih društava načinjena je uzimajući u obzir odredbe Zakona o trgovačkim društvima koje uređuju podjelu društva kapitala. Naime, podjela se provodi razdvajanjem ili odvajanjem. Razdvajanje se provodi istodobnim prijenosom svih dijelova imovine društva koje se dijeli, uz njegov prestanak bez provođenja likvidacije, na dva ili više novih društava koja se osnivaju radi provođenja razdvajanja (razdvajanje s osnivanjem) ili na dva ili više društava koja već postoje (razdvajanje s preuzimanjem). Odvajanje se provodi prijenosom jednog ili više dijelova imovine društva koje se dijeli, a da to društvo ne prestaje, na jedno ili više novih društava koja se osnivaju radi provođenja odvajanja (odvajanje s osnivanjem) ili na jedno ili više društava koja već postoje (odvajanje s preuzimanjem).

Uz članak 7.

Kako bi se uspostavila sustavna kontrola načina oporezivanja, te kako bi se osiguralo i praćenje tržišta nekretnina, propisuje se obveza da se svaki promet nekretnina, neovisno podliježe li obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili obvezi plaćanja poreza na dodanu vrijednost, obavezno prijavljuje na obrascu prijave prometa nekretnina, u zakonski određenom roku. Za nekretnine na koje isporučitelj obračunava porez na dodanu vrijednost, isti podnosi i prijavu, a za nekretnine na koje se plaća porez na promet nekretnina, prijavu podnosi stjecatelj nekretnine. Stoga je nužno izmijeniti naslov Glave VIII., ali i naziv prijave. Prijava prometa nekretnina će imati dvostruku ulogu: kao obrazac za prijavu nastalog prometa nekretnina, ali i kao statistički obrazac za praćenje isporuka nekretnina oporezivih porezom na dodanu vrijednost. Navedeno je od posebnog značaja radi vođenja evidencije prometa nekretnina, te praćenje stvarno postignutih cijena na tržištu nekretnina. Isto je također od značaja za postupak procjene tržišne vrijednosti nekretnina, koje provodi ministarstvo nadležno za gradnju.

Uz članak 8.

Ovim člankom se propisuje mogućnost donošenja poreznog rješenja kojim se utvrđuje razlika naknadno utvrđene porezne obveze sukladno članku 89. stavku 4. Općeg poreznog zakona. Nadalje, Porezna uprava vodi evidenciju prometa nekretnina u kojoj evidentira prosječne cijene nekretnina formirane na cijenama iz ugovora o kupoprodaji. Cijene se koriste kao usporedba je li stjecatelj nekretnine (porezni obveznik, a ne obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost) isplatio iznos naknade približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu za sličnu nekretninu s približno istog područja i u približno isto vrijeme. Podatke o cijenama Porezna uprava daje tijelima državne uprave na zahtjev, temeljem posebnih propisa, te ih može ustupiti i jedinicama lokalne samouprave za potrebe iz njihova djelokruga.

Uz članak 9.

Ovim člankom propisuje se postupak u slučaju naknadne naplate poreza na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen kod kupnje prve nekretnine i kod kupnje građevinskog zemljišta u svrhu izgradnje prve nekretnine.

Uz članke 10. i 11.

Propisuje se prekršajno postupanje i za isporučitelja nekretnine, koji nije obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina, da nadležnoj ispostavi Porezne uprave podnese prijavu prometa nekretnina u propisanom roku (obveza podnošenja prijave za poreznog obveznika i njegovo prekršajno kažnjavanje bilo je propisano i do sada). Također se normiranje prekršajnih odredaba usklađuje s odredbama Prekršajnog zakona odnosno prekršajne odredbe su usklađene s odredbama Kaznenog zakona na način da se izbjegne preklapanje zakonskih opisa prekršaja i kaznenih djela.

Uz članak 12.

Člankom 3. Prijedloga zakona brisan je članak 11.c. U članku 11.c stavku 3. Zakona bila je propisana mogućnost naknadne naplate poreza na promet nekretnina kada nastanu uvjeti iz članka 11.a stavka 6. Zakona uz primjenu članka 11.a stavka 7. Zakona o porezu na promet nekretnina. Stoga se ovom odredbom daje daljnja mogućnost naknadne naplate poreza na promet nekretnina kada će za to nastupiti Zakonom propisani uvjeti. Postupak naknadne naplate provodit se kako je to propisano u članku 9. ovoga Zakona.

Uz članak 13.

Ovom odredbom je propisan način postupanja s prometima nekretnina nastalim zaključno s 31. prosinca 2014. godine. To stjecanje podliježe oporezivanju sukladno odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/2000, 127/2000, 153/2002 i 22/2011), dok stjecanje nekretnina nakon 1. siječnja 2015. godine podliježe oporezivanju po ovim odredbama Zakona. Ovdje nije bitna isplata predujma, plaćanje nekretnina i datum isporuke nekretnina, već datum sklapanja ugovora, datum nastanka druge isprave o stjecanju nekretnina odnosno datum pravomoćnosti odluke temeljem koje je stečena nekretnina.

Uz članak 14.

Ovom odredbom propisan je dan stupanja na snagu Zakona.

ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**Članak 5.**

- (1) Prometom nekretnina, u smislu ovoga Zakona, ne smatra se stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.
- (2) Novosagrađenim građevinama iz stavka 1. ovoga članka smatraju se građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost.
- (3) Ako stjecatelj novosagrađenih građevina nije mogao odbiti zaračunani porez na dodatnu vrijednost kao pretporez, u daljnjem prometu ove se građevine oporezuju prema odredbama ovoga Zakona. Ako je stjecatelj novosagrađenih građevina mogao samo djelomično odbiti zaračunani porez na dodanu vrijednost kao pretporez, u daljnjem prometu ove se građevine oporezuju prema ovome Zakonu u dijelu u kojem stjecatelj nije mogao odbiti porez na dodanu vrijednost kao pretporez.

Članak 9.

- (1) Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.
- (2) Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.
- (3) Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu.
- (4) 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.
- (5) Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine ako je ukupan iznos naknade iz stavka 3. i 4. ovoga članka manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.
- (6) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine iz stavka 5. ovoga članka utvrđuje službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme.
- (7) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, ako se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, javne prodaje (dražbe) ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini, te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.

Članak 9.a

(1) Ako se radi o nekretnini za koju nema usporednih podataka prema članku 9. stavku 6. ovoga Zakona, niti se radi o postupcima stjecanja nekretnine iz članka 9. stavka 7. ovoga Zakona, procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se vještačenjem stručne osobe koju imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave.

(2) Vlasnik, odnosno posjednik nekretnine obvezan je ovlaštenoj osobi iz stavka 1. ovoga članka dopustiti pristup na zemljište i građevine radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Članak 11.c

(1) Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji stječu novosagrađenu nekretninu u dijelu koji čini vrijednost zemljišta i iznos za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela ako su kumulativno ispunjeni uvjeti iz članka 11.a stavka 1. točke 1. do 4. ovoga Zakona.

(2) Ako površina novosagrađene nekretnine prelazi površinu iz članka 11.a stavka 1. točke 3. ovoga Zakona, porez na promet nekretnina plaća se na pripadajući dio zemljišta koji se odnosi na razliku površine novosagrađene nekretnine.

(3) Porez na promet nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, kojeg je građanin bio oslobođen, plaća se naknadno u slučajevima iz članka 11.a stavka 6. ovoga Zakona uz primjenu članka 11.a stavka 7. ovoga Zakona.

Članak 11.d

(1) Građanin kojemu je rješenjem Porezne uprave utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina iz članka 11.a ili 11.b ili 11.c ovoga Zakona nema pravo na ponovno oslobođenje, niti u slučaju ako mu je porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave.

(2) Pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina iz članka 11.a ili 11.b ili 11.c ovoga Zakona nema niti bračni drug građanina ako je građaninu utvrđeno pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, niti u slučaju ako je građaninu porez na promet nekretnina naknadno utvrđen rješenjem Porezne uprave.

Članak 12.

(1) Kada se nekretnine unose u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima ne plaća se porez na promet nekretnina.

(2) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja trgovačkih društava u smislu Zakona o trgovačkim društvima, te u postupku razdvajanja trgovačkog društva u više trgovačkih društava.

(3) 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 donesenog na temelju stavka 1. i 2. ovoga članka i utvrditi pripadajući porez na promet nekretnina.

VIII. UTVRĐIVANJE POREZA

Članak 17.

(1) Porezni obveznik nastanak porezne obveze mora prijaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nalazi nekretnina u roku od 30 dana od dana njezina nastanka.

(2) Porezni obveznik uz prijavu o nastanku porezne obveze podnosi ugovor, a ako se prijenos nekretnine obavlja drugim pravnim poslom, odlukom tijela državne uprave ili suda, porezni obveznik podnosi ispravu o tomu pravnom poslu, odnosno odluku tijela državne uprave ili suda.

(3) Porezni obveznik na zahtjev Porezne uprave mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza.

(4) Oblik i sadržaj prijave o nastanku porezne obveze propisuje ministar financija.

IX. NAPLATA POREZA

Članak 19.

Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

XII. KAZNE ODREDBE

Članak 24.

(1) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba ako ovlaštenim osobama ne dopusti pristup na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine (članak 9. stavak 2.).

(2) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj javni bilježnik i odgovorna osoba u sudu ili u drugom tijelu ako na propisani način nadležnoj ispostavi Porezne uprave ne dostavi ispravu s ovjerovljenim potpisom, odnosno odluku kojom se mijenja vlasništvo na nekretnini, kao i svaku drugu ispravu 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 (članak 15.).

(3) Novčanom kaznom od 2.000,00 do 100.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna ili fizička osoba koja ne podnese prijavu poreza na promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave u propisanom roku (članak 17. stavak 1.).

(4) Za prekršaj iz stavka 1. i 3. ovoga članka odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznit će se novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

Obrazac izvješća o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina

Ministarstvo financija održalo je internetsko savjetovanje/javnu raspravu o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina. Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću trajalo je u razdoblju od 26. lipnja do 25. srpnja 2014. godine.

Obrazac izvješća o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU		
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina	
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo financija	
Svrha dokumenta	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina	
Datum dokumenta	lipanj 2014.	
Verzija dokumenta	1.	
Vrsta dokumenta	Izvješće	
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina	
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	Zakon o porezu na promet nekretnina planiran je za II. kvartal 2014.	
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo financija	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?		
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Da	www.mfin.hr
	Javna rasprava trajala je 30 dana, odnosno od 26. lipnja do 25. srpnja 2014.	www.mfin.hr

Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Hrvatska udruga poslodavaca
Razlozi neprihvatanja pojedinih primjedbi zainteresirane javnosti na određene odredbe nacrt	Primjedba o mogućnosti smanjenja stope PDV-a na isporuke nekretnina na cca. 16 - 17% kako bi se kompenziralo realno povećanje troškova za građevinske poduzetnike nije prihvaćena budući dodatkom III Direktive 2006/112/EZ-a s kojom Zakon o PDV-u mora biti usklađen nije propisana mogućnost primjene snižene stope PDV-a za isporuke nekretnina. Primjedba na propisivanje oslobođenja od plaćanja poreza na promet građevinskog zemljišta koje od fizičke osobe stječe građevinski poduzetnik u svrhu svoje poslovne djelatnosti nije prihvaćena budući u pogledu oporezivanja porezom na promet nekretnina kod kupnje građevinskog zemljišta od fizičke osobe nije došlo do promjena u oporezivanju, dok kod kupnje građevinskog zemljišta od obveznika PDV-a ta isporuka se oporezuje PDV-om kao neutralnom stavkom za poduzetnika. Prijedlog da se definira način izbjegavanja dvostrukog oporezivanja u prijelaznom razdoblju je prihvaćena te je propisano postupanje s ugovorima sklopljenim do 31.12.2014. i s ugovorima sklopljenim nakon dana stupanja na snagu Zakona. Prijedlog da se propiše dostava posebnog obrasca u Evidenciju prometa nekretnina za dostavu podataka potrebnih PU, po sistemu mjesečnih prijava PDV-a za tvrtke, koji će sudionici u transakciji dostavljati pod krivičnom i materijalnom odgovornošću, umjesto dodatne dostave kupoprodajnih ugovora je prihvaćen. Obrazac Prijave poreza na promet nekretnina mijenja se u svom nazivu u Prijava prometa nekretnina, te će se ista dopuniti elementima bitnim za prijavu prometa nekretnina koji ne podliježe samo obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina, već i obvezi plaćanja PDV-a. Propisuje se obveza da za nekretnine na koje isporučitelj obračunava porez na dodanu vrijednost, isti podnosi i prijavu, a za nekretnine na koje se plaća porez na promet nekretnina, prijavu podnosi stjecatelj nekretnine. Kad je isporučitelj nekretnine obveznik prijave prometa nekretnina Poreznoj upravi, prijavu će ispunjavati i dostavljati bez obveze dostavljanja ugovora i drugih isprava o isporuci nekretnine. Kad je stjecatelj obveznik prijave prometa nekretnina, prijavu popunjava i dostavlja na nepromijenjen način.

Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.
----------------------------------	--

NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

Ministarstvo financija objavljuje objedinjene primjedbe zaprimljene od strane predstavnika zainteresirane javnosti na Nacrt prijedloga Iskaza o procjeni učinaka propisa na Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina putem održanog savjetovanja provedenog u razdoblju od 4. travnja do 3. svibnja 2014. godine, te očitovanja o prihvaćanju/neprihvaćanju istih.

Ministarstvo financija provelo je javnu raspravu na Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina, s Konačnim prijedlogom Zakona, kao i na Prijedlog Iskaza o procjeni učinaka propisa na Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina u razdoblju od 26. lipnja do 25. srpnja 2014. godine. U postupku javne rasprave nije dostavljena niti jedna primjedba, prijedlog ili mišljenje.

Redni broj	Naziv sudionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Tekst primjedbe/prijedloga	Razlog prihvaćanja/neprihvaćanja primjedbe ili prijedloga
1.	HRVATSKA UDRUGA POSLODAVACA	1. Razmotriti mogućnost smanjenja stope PDV-a na isporuke nekretnina na cca. 16 - 17% kako bi se kompenziralo realno povećanje troškova za građevinske poduzetnike; 2. Uvesti oslobođenje od plaćanja poreza na promet građevinskog zemljišta koje od fizičke osobe stječe građevinski poduzetnik u svrhu svoje poslovne djelatnosti; 3. Definirati način izbjegavanja dvostrukog oporezivanja u prijelaznom razdoblju;	Prijedlog se ne prihvaća Dodatkom III Direktive 2006/112/EZ-a s kojom Zakon o PDV-u mora biti usklađen nije propisana mogućnost primjene snižene stope PDV-a za isporuke nekretnina Prijedlog se ne prihvaća U pogledu oporezivanja PPN-om kupnje građevinskog zemljišta od fizičke osobe nije došlo do promjena u oporezivanju, dok kod kupnje građevinskog zemljišta od obveznika PDV-a ta isporuka se oporezuje PDV-om kao neutralnom stavkom za poduzetnika. Prijedlog se prihvaća U prijelaznim i završnim odredbama propisano je postupanje s ugovorima sklopljenim do 31.12.2014. i s ugovorima

		4. Evidenciju prometa nekretnina osigurati propisivanjem posebnog obrasca za dostavu podataka potrebnih PU, po sistemu mjesečnih prijava PDV-a za tvrtke, koji će sudionici u transakciji dostavljati pod krivičnom i materijalnom odgovornosti, umjesto dodatne dostave kupoprodajnih ugovora. Naime, ugovori sadrže povjerljive informacije – poslovne tajne, a sami dokumenti su često izuzetno opsežni što će rezultirati dodatnim značajnim administrativnim i logističkim troškovima za poduzetnike ali i za PU.	sklopljenim nakon dana stupanja na snagu Zakona Prijedlog se prihvaća Obrazac Prijave poreza na promet nekretnina mijenja se u svom nazivu u Prijava prometa nekretnina, te će se ista dopunit elementima bitnim za prijavu prometa nekretnina koji ne podliježe samo obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina, već i obvezi plaćanja PDV-a. Propisuje se obveza da za nekretnine na koje isporučitelj obračunava porez na dodanu vrijednost, isti podnosi i prijavu, a za nekretnine na koje se plaća porez na promet nekretnina, prijavu podnosi stjecatelj nekretnine. Kad je isporučitelj nekretnine obveznik prijave prometa nekretnina Poreznoj upravi, prijavu će ispunjavati i dostavljati bez obveze dostavljanja ugovora i drugih isprava o isporuci nekretnine. Kad je stjecatelj obveznik prijave prometa nekretnina, prijavu popunjava i dostavlja na nepromijenjen način.
--	--	---	--