

Porez na promet nekretnina kao imovinski porez

Savi, Marina

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Tourism and Rural Development in Pozega / Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Fakultet turizma i ruralnog razvoja u Požegi**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:277:288017>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-05**



Repository / Repozitorij:

[FTRR Repository - Repository of Faculty Tourism and Rural Development Pozega](#)



**FAKULTET TURIZMA I RURALNOG
RAZVOJA U POŽEGI**



MARINA SAVI, JMBAG: 0253053903

**POREZ NA PROMET NEKRETNINA
KAO IMOVINSKI POREZ**

ZAVRŠNI RAD

Požega, 2024. godine.

FAKULTET TURIZMA I RURALNOG
RAZVOJA U POŽEGI

STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ UPRAVNI STUDIJ

**POREZ NA PROMET NEKRETNINA
KAO IMOVISNKI POREZ**

ZAVRŠNI RAD

IZ KOLEGIJA FINANCIRANJE JAVNIH POTREBA II

MENTOR: dr.sc. Antun Marinac, prof.struč.stud.

STUDENT: Marina Savi

JMBAG studenta: 0253053903

Požega, 2024. godine

SAŽETAK

Svrha ovog rada je predstaviti porez na promet nekretnina kao jedan od imovinskih poreza u širem smislu. Obuhvatiti će se pojmovno imovinski porez i nabrojati koje su grupe načela oporezivanja. Porezni sustav u Republici Hrvatskoj je složen, ubire se na nekoliko razina i čine ga više vrsta poreza. Dat će se odgovori na pitanja što je predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina, tko je porezni obveznik, što čini poreznu osnovicu i koja porezna oslobođenja postoje. Iza toga slijedi postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina. Na kraju će se provesti sekundarno istraživanje o tendenciji kretanja broja kupoprodaja nekretnina. Navedeno će biti istraženo kroz statističke podatke o broju kupoprodaja koje je objavio Ekonomski institut u Zagrebu.

Ključne riječi: nekretnina, porez, kupoprodaja, porezno rješenje, statistički podaci

SUMMARY

The purpose of this paper is to present the real estate tax as one of the property taxes in a broader sense. The concept of property tax will be covered and the groups of taxation principles will be listed. The tax system in the Republic of Croatia is complex, is collected at several levels and consists of several types of taxes. Answers will be given to the questions of what is subject to real estate sales tax, who is a taxpayer, what constitutes the tax base and what tax exemptions exist. This is followed by the procedure for determining real estate sales tax. At the end, secondary research will be conducted on the tendency of the number of real estate sales. The aforementioned will be investigated through statistical data on the number of sales published by the Economic institute in Zagreb.

Keywords: real estate, tax, purchase, tax ruling, statistical data

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Predmet i ciljevi rada	1
1.2. Metodologija istraživanja	1
1.3. Kratki pregled strukture rada	1
2. IMOVINSKI POREZI	3
2.1. Načela oporezivanja	3
2.2. Porezni sustav	4
2.3. Imovinski porezi	5
3. POREZ NA PROMET NEKRETNINA	6
3.1. Predmet oporezivanja i porezni obveznik	6
3.2. Porezna osnovica	7
3.4. Porezna stopa	10
4. UTVRĐIVANJE POREZNE OBVEZE	11
4.1. Privremeno porezno rješenje	11
4.2. Zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti	13
4.3. Izdavanje rješenja za razliku porezne obveze.....	14
5. SEKUNDARNO ISTRAŽIVANJE DINAMIKE TRŽIŠTA NEKRETNINA	18
5.1. Rezultati sekundarnog istraživanja	18
5.2. Sekundarno istraživanje prijava javnih bilježnika.....	23
6. ZAKLJUČAK	25
7. POPIS LITERATURE	26
8. PRILOZI.....	29
9. POPIS SLIKA, GRAFIKONA I TABLICA	39
POPIS KRATICA	40

1. UVOD

U današnje doba još se osjećaju društveno-gospodarske posljedice pandemije COVID-19 koja je proglašena u veljači 2020. godine, a većina epidemioloških mjera prestala je važiti u travnju 2022. godine. Ta kriza uzrokovana koronavirusom i uvođenjem eura kao domaće valute od 1. siječnja 2023. godine na području Republike Hrvatske dovela je do porasta ulaganja novčanih sredstava u kupovinu nekretnina. Veliki broj ljudi koji su imali novčane uštedevine iz straha zbog sve veće devalvacije odlučili su se ta sredstva uložiti u kupovinu nekretnina čija je cijena bila u porastu. Ministarstvo financija – Porezna uprava, odnosno njene Ispostave morale su se suočiti sa znatno povećanim opsegom posla izdavanja rješenja za utvrđivanje poreza na promet nekretnina.

1.1. Predmet i ciljevi rada

Predmet rada je proći kroz postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina čemu se pristupa iza svake izvršene kupoprodaje nekretnine sa svrhom ubiranja poreza koji pripada jedinici lokalne samouprave na čijem je području nekretnina koja je predmet kupovine.

Cilj ovog rada je prikazati kretanje broja kupoprodaja nekretnina na osnovu podataka Ekonomskog instituta u Zagrebu.

1.2. Metodologija istraživanja

Kako bi rad doveo do konkretnih i ažuriranih zaključaka kombinirali su se različiti podaci iz pravnih propisa, literature i internetskih izvora.

Uz navedeno primijeniti će se:

1. metoda analize – sekundarno istraživanje kupoprodaje kroz statističke podatke Ekonomskog instituta, Zagreb
2. komparativna metoda – usporedba različitih vrsta kupoprodaja nekretnina uz isticanje sličnosti i razlika te
3. statistička metoda – opisivanje i pojašnjavanje uočenog

1.3. Kratki pregled strukture rada

Radom će se najprije opisati načela oporezivanja i čemu ona služe, zatim kako je postavljen porezni sustav u Republici Hrvatskoj, te imovinski porezi i njihova podjela s obzirom

na primjenu. Porezni sustav bit je svake države jer se njima prikupljanju prihodi koji služe za podmirivanje rashoda. Porez na promet nekretnina kao imovinski porez u širem smislu, prihod je jedinica lokalne samouprave.

Pojasniti će se sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina predmet oporezivanja, a vezano uz to poreznu osnovicu kao i porezna oslobođenja pri svakom stjecanju nekretnina.

Obuhvatiti će se postupak donošenja privremenog poreznog rješenja u kojem se priznaje ugovorena kupoprodajna cijena kao osnovica za utvrđivanje poreza. Navesti će se u kojim situacijama i kako se izrađuje zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, nakon kojeg se poreznom obvezniku šalje obavijest o procjeni. Slijedi postupak izdavanja rješenja za razliku porezne obveze.

Sekundarnim istraživanjem kroz statističke podatke u posljednjem dijelu rada prikazat će se tendencija kretanja kupoprodaja nekretnina na području RH kao i tendencija kretanja zaprimljenih prijava od javnih bilježnika u Poreznim ispostavama. Statistički podaci prikupljeni na mrežnim stranicama Ekonomskog instituta kao i podaci sa Intraneta Porezne uprave biti će opisani i prikazani grafikonima.

2. IMOVINSKI POREZI

2.1. Načela oporezivanja

Postojanje poreza seže duboko u povijest čovječanstva jer „porezi se u porezni sustav uvode da bi se njihovom primjenom postigli određeni ciljevi.“ (Jelčić, 2011: 65) Da bi država kao takva mogla funkcionirati mora imati sistem prikupljanja poreza kao izvor prihoda iz kojih se financiraju javni rashodi. Porezna načela su se kroz povijest mijenjala ovisno o društvenom uređenju države i ciljevima koji su se željeli postići. Adam Smith koji je živio u razdoblju od 1732. do 1791. godine utemeljio je takozvane klasične maksime za ubiranje poreza: ravnost, određenost, ugodnost i jeftinoća. Njih je poslije nadgradio i detaljizirao njemački teoretičar Adolph Wagner (1835-1917), tako da su nastale četiri grupe načela oporezivanja:

1. „Financijsko-politička načela oporezivanja, a to su:
 - a) načelo izdašnosti
 - b) načelo elastičnosti
2. ekonomsko-politička načela oporezivanja, a to su:
 - a) načelo izbora poreznog izvora
 - b) načelo izbora vrste poreza
3. socijalno-politička načela oporezivanja, a to su:
 - a) načelo općosti (univerzalnosti) oporezivanja
 - b) načelo ravnostnosti poreznog opterećenja
4. porezno-tehnička načela oporezivanja, a to su:
 - a) načelo određenosti poreza
 - b) načelo ugodnosti plaćanja poreza
 - c) načelo jeftinoće ubiranja poreza“ (Jelčić, 2011: 67).

I danas države koriste ta načela u nastojanju balansa prilikom ubiranja poreza kako bi smanjile pojavu porezne evazije odnosno otpora prema plaćanju poreza. Taj pritisak na porezne obveznike ovisi o mnogim elementima kao što su veličina poreznog opterećenja, namjeni poreza, te načinu samog postupka oporezivanja (Jelčić, 2011: 83). Ubiranje poreza utječe na kupovnu moć građanina pa je bitna transparentnost, jasnoća i jednostavnost prilikom ubiranja poreza, jer kada je poreznom obvezniku jasno za što i na koji način plaća porez, imat će manju odbojnost prema istom.

2.2. Porezni sustav

Niti jedan porezni sustav nije previše jednostavan, pa tako ni porezni sustav u RH (Ekonomskabaza.hr, url). Što je to porezni sustav daje odgovor Jelčić (2011: 99) „tim terminom treba označiti sve porezne oblike kojima se – usmjereni na postizavanje različitih ciljeva – obavlja oporezivanje u nekoj zemlji“. Drugim riječima porezni sustav treba biti takav da omogući državi, jedinicama područne (regionalne) samouprave i jedinicama lokalne samouprave učinkovito funkcioniranje. Svi današnji porezni sustavi su pluralistički što znači da imaju više vrsta poreza. Struktura jednog poreznog sustava rezultat je mnogih čimbenika: „sustavnog uređenja, centralizacije, odnosno decentralizacije, veličine teritorija i geografske specifičnosti, broja stanovnika i gustoće naseljenosti, demografske strukture i veličine javnog sektora“ (Jelčić, 2011: 104-106). Musgrave (1998: 33) u svom djelu Kratka povijest fiskalne doktrine spominje da svi jednako trebaju snositi teret poreza te navodi doktrinu koristi i doktrinu mogućnosti plaćanja, te efektivnost plaćanja poreza.

Porezni sustav u Republici Hrvatskoj čine slijedeće vrste poreza:

1. Državni porezi:
 - a) PDV
 - b) porez na dobit
 - c) posebni porezi i trošarine
2. Porezi područne (regionalne) samouprave
 - a) porez na automate za zabavne igre
 - b) porez na nasljedstva i darove
 - c) porez na cestovna motorna vozila
 - d) porez na plovila
3. Porezi jedinica lokalne samouprave
 - a) porez na promet nekretnina
 - b) porez na potrošnju
 - c) porez na kuće za odmor
 - d) porez na korištenje javnih površina
4. Zajednički porezi
 - a) porez na dohodak
5. Porezi na dobitke od igara na sreću – uplaćuju se u korist Hrvatskog crvenog križa (Porezna-uprava.hr, url)

Naprijed navedeno kazuje da se u našoj državi porezi prikupljaju na državnoj, područnoj (regionalnoj) i lokalnoj razini, a neki se pri uplaćivanju dijele (porez na dohodak).

2.3. Imovinski porezi

Onoga tko ima treba i oporezivati jer „imovina je, uz dohodak i potrošnju, izraz i odraz ekonomske snage, pa i ona podliježe oporezivanju“ (Jelčić, 2011: 164). Iako privatno svi znamo što je to imovina „za potrebe oporezivanja imovina se može definirati kao ukupnost ekonomskih dobara i prava izraženih u novčanom obliku.“ (Jelčić i Jelčić, 1998: 257). Objekt oporezivanja poreza na imovinu „može biti nepokretna imovina, pokretna imovina te prava“ objašnjava Šimurina et al. (2018: 79). Imovinski porezi razlikuju se po povodu njihove primjene:

1. ako je povod oporezivanja sama imovina – radi se o porezu na imovinu
2. je povod oporezivanja je prijenos vlasništva na imovini – radi se o porezu na promet nekretnina ili porezu na nasljedstva i darove
3. a ako je povod povećanje vrijednosti imovine – radi se o porezu na porast vrijednosti imovine (Jelčić, 2011:164).

Zatim Jelčić u knjizi „Javne financije“ (1997: 209) dijeli imovinske poreze „s obzirom na povod oporezivanja“ na imovinske poreze u užem i širem smislu. Tako je porez na imovinu imovinski porez u užem smislu, dok su porez na nasljedstva i darove i porez na promet imovine i imovinskih prava porezi u širem smislu.

„U suvremenoj su financijskoj teoriji razvijena tri koncepta za utvrđivanje vrijednosti porezom na imovinu obuhvaćenih objekata koje je prihvatila i praksa, a to su:

1. vrednovanje na osnovi tržišne cijene imovinskih predmeta,
2. vrednovanje prema iznosu (veličini) prihoda od imovinskih predmeta i
3. vrednovanje prema vrijednosti kapitala.“ (Jelčić, 1997: 215).

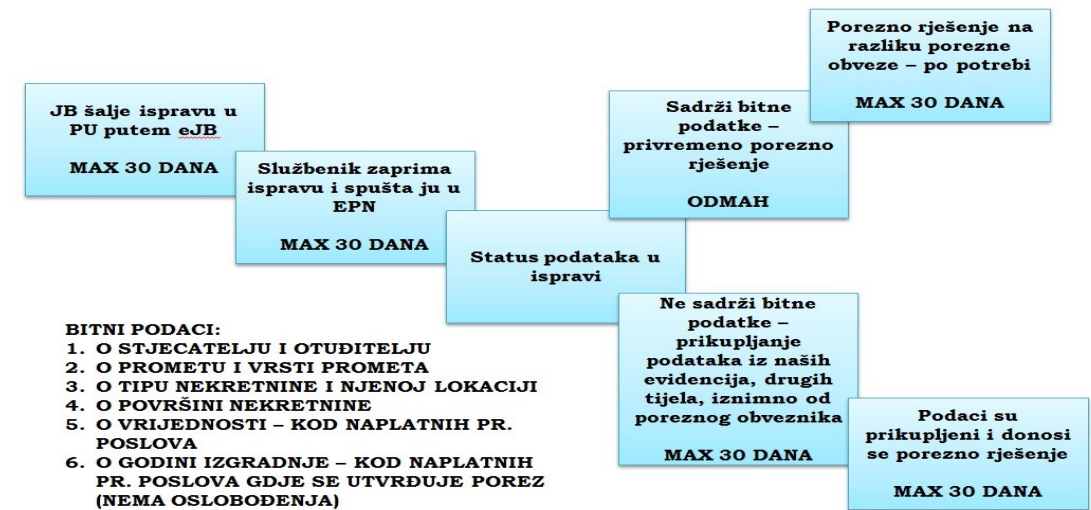
U 3. poglavlju obraditi će se porez na promet nekretnina kao jedan od imovinskih poreza, koji se oporezuje po konceptu vrednovanja na osnovi tržišne vrijednosti nekretnine.

Hrvatsko stanovništvo porez na imovinu uglavnom asocira na porez na nekretnine koje se nastojalo uvesti u hrvatski porezni sustav. Porez bi se plaćao godišnje u postotku na vrijednost nekretnine u vlasništvu. Nacrt prijedloga Zakona o porezu na nekretnine objavila je Porezna uprava u studenom 2012. godine (Porezna-uprava.hr, url). Do uvođenja tog poreza nije došlo.

3. POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina zahtjevan je postupak, a u svakoj Poreznoj ispostavi velika je količina takvih predmeta. Složenost tog postupka pojednostavljeno prikazuje slika 1 objavljena na Intranetu Porezne uprave.

Slika 1: Prikaz poslovnog procesa



Izvor: intranet.porezna-uprava.hr, url

3.1. Predmet oporezivanja i porezni obveznik

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (u daljnjem tekstu: ZPPN, NN 115/16, 106/18: članak 5, stavak 1.) koji je u primjeni od 1. siječnja 2019. godine „predmet oporezivanja je promet nekretnina“ odnosno svako stjecanje vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj. „Stjecanjem nekretnina smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije i stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.“ propisano je člankom 4. stavkom 2. istog zakona. Izuzetak su nekretnine oporezive porezom na dodanu vrijednost (ZPPN, NN 115/16, 106/18: članak 5, stavak 2.). Naprijed navedeno je građanima uglavnom jasno no ipak porezni obveznici najčešće dolaze u zabludu prilikom zamjene nekretnina. Bilo da zamjenjuju poljoprivredna zemljišta, stanove ili stan za kuću u ugovoru navode da se radi o nekretninama iste vrijednosti i smatraju da nema osnove za plaćanje poreza jer nisu dobili ništa više nego što su imali. Međutim prilikom utvrđivanja poreza na promet nekretnina Porezno tijelo zamjenu nekretnina promatra kao na dvije zasebne kupoprodaje, tako

da je svaki od sudionika zamjene ujedno i porezni obveznik. Znači oba sudionika plaćaju porez na promet nekretnina i to svatko na tržišnu vrijednost one nekretnine koju stječe.

Porezni obveznik je stjecatelj nekretnine - fizička ili pravna osoba (ZPPN, NN 115/16, 106/18: članak 6, stavak 1.).

3.2. Porezna osnovica

„Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze“ sukladno ZPPN-u (NN 115/16, 106/18: članak 9, stavak 1.). Kao osnovica poreza na promet nekretnina može se uzeti najmanje cijena iz ugovora, a ako je ona prikazana u iznosu manjem od tržišne vrijednosti nekretnine, tada je prema članku 9. stavku 5. ZPPN-a (NN 115/16, 106/18) službenik porezne uprave ovlašten procjenom utvrditi tržišnu vrijednost. Procjena se vrši na osnovu usporednih podataka, odnosno stvarno ostvarenih prodaja u kojima je Porezna uprava prihvatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu kao osnovicu za utvrđivanje poreza na promet nekretnina.

Kada su u prometu nekretnine za koje Porezna uprava nema usporedne podatke kao što su to posebne nekretnine (nekretnine specifičnih obilježja npr. poslovne zgrade, proizvodne zgrade/kompleksi, trgovačke zgrade/kompleksi, ugostiteljsko-turističke zgrade, bolnice) ili nekretnine klasificirane pod ostalo (one koje ne mogu ići pod posebne nekretnine) tržišna vrijednost nekretnine „utvrđuje se vještačenjem stručne osobe – ovlaštenog sudskog vještaka kojeg imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave“ (Intranet.porezna-uprava.hr, url).

Ipak postoje slučajevi propisani člankom 9. stavkom 6. ZPPN-a (NN 115/16, 106/18) kada nema mjesta za sumnju u navedenu vrijednost nekretnine, a to je uslijed prodaje nekretnine putem javnog natječaja, dražbe (javne prodaje), u stečajnom postupku, te prilikom prodaje kada je „jedan od sudionika pravna osoba u većinskom vlasništvu RH ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave“. U prošlosti nije bilo tako, pa je temeljem ZPPN-a (NN 69/97, 26/00 i 153/02) koji je vrijedio do 31. prosinca 2016. godine Upravni sud potvrdio svojom odlukom „Us-5140/2021, od 9. lipnja 2004.: Kada je nekretnina stečena na javnoj dražbi u postupku ovrhe i to za znatno nižu cijenu od tržišne i građevinske vrijednosti, za osnovicu poreza na promet nekretnina potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja.“ (Šimović et al, 2010: 141). Ovo je bilo iz razloga što se u to vrijeme na sudskim javnim dražbama nekretnina mogla kupiti za jednu kunu.

3.3. Oslobođenja od plaćanja poreza

Kod oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina razlikujemo opća oslobođenja, oslobođenja prilikom unosa nekretnine u trgovačko društvo i oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnine bez naknade.

Opća oslobođenja odnose se na nekretnine koju stječu „RH, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač RH, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu“ (ZPPN, NN 115/16, 106/18: članak 13. stavak 1.), zatim „na diplomatska ili konzularna predstavništva pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzet imovine i komasacije nekretnina, prognanici i izbjeglice koje stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu, građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan na kojem su imali stanarsko pravo, osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva, bračni drug potomci i preci koji čine uspravnu liniju, te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju i osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina“.

Na osnovu članka 14. ZPPN-a (NN 115/16, 106/18) oslobođene su nekretnine koje se unose u kapital trgovačkog društva, kao i nekretnine u postupku spajanja i pripajanja ili podjeli trgovačkog društva na više društava.

Članak 15. ZPPN-a (NN 115/16, 106/18) odnosi se na stjecanje nekretnina isključivo bez naknade odnosno na naslijeđene nekretnine, darovane ili na bilo koji drugi oblik stjecanja bez naknade a stjecatelji su:

„1. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem,

2. 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

3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose“.

Kod nenaplatnih prometa nekretnina koje su nastale kod javnog bilježnika kao javne isprave ili kod rješenja o nasljeđivanju bilo da je postupak vodio sud ili javni bilježnik nije

potrebno vršiti provjeru srodstva. Ali kod ostalih prometa, potrebno je uvidom u Osobna stanja građana (Slika 2) ili u OIB sustav Porezne uprave provesti provjeru srodstva otuđitelja nekretnine sa stjecateljem. Kada je stjecatelj nekretnina RH ili jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave aplikativni podsustav Evidencija prometa nekretnina će ih prepoznati kao takve i automatizmom arhivirati, odnosno dodijeliti oslobođenje.

Slika 2 : Uvid u osobna stanja građana

The screenshot shows the 'UVID U OSOBNA STANJA GRAĐANA' (View in Personal Records of Citizens) interface. It includes a navigation menu on the left with options like 'MATICI', 'KNJIGE', and 'BIRAČI'. The main area contains a search form with the following fields: 'Svrha uvida u aplikaciju' (Purpose of view in application) set to 'S02 Provođenje postupka', 'Klasa' (Class) set to '410-20/24-01/28', 'Osobni identifikator' (Personal ID) with 'MBG' and 'OIB' fields, and a 'Klasa' field. A yellow warning box contains the text: 'ULAZAK U SUSTAV I PRETRAŽIVANJE SE BILJEŽI! Uvid u osobne podatke građana dopušten je samo ovlaštenim osobama i za unaprijed utvrđenu svrhu. Svaki neovlašteni ulazak u sustav i pretraživanje bez osnova biti će sankcionirano sukladno zakonu. Čuvajte odgovorno svoje pristupne podatke. Dijeljenje pristupnih podataka s drugim osobama nije dozvoljeno i također je podložno zakonskim sankcijama.' There is also a 'novo pretraživanje' (new search) button.

Izvor: Apis-it.hr, url

Svi naprijed navedeni prometi evidentiraju se u informacijskom sustavu Porezne uprave u Evidenciju prometa nekretnina unosom potrebnih podataka i odabirom odgovarajućeg članka za oslobođenje. Na taj se način u Evidenciji prometa nekretnina otvaraju neupravni predmeti za koje nije potrebno donositi rješenje, a isti se zatim arhiviraju uz izradu službene zabilješke što možemo vidjeti na slici 3 koja slijedi.

Slika 3: Oslobođenje u uredskom poslovanju

```

M04M230      POREZNA UPRAVA - Uredsko poslovanje      Datum: 03.02.2024
PU BJELOVAR/ISPOSTAVA DARUVAR      Vrijeme: 15:03:52
                                           Strana: 001

                PREGLED AKATA PO PREDMETU

UZ      410-20/2024-001/000028      -Darovanje-Nekretnina različitih nam
Organ: 01 02      Status: A Referent: 005/MARINA SAVI

Akt      Datum      Opis
413-2024-0001      18.01.2024      PODNESAK
513-007-07/002-2024-0002      02.02.2024      SLUŽBENA ZABILJEŠKA-OSLOBOĐENJE

----- APIS IT - ZAGREB -----
F3/15=Kraj      F7/19=Matrag      F8/20=Naprijed      F5/17=Upit u povijest
PREDMET JE ARHIVIRAN: 02.02.2024 /PROGRAMA I ČUVA SE DO 31.12.2030
    
```

Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave

3.4. Porezna stopa

Prema članku 12. ZPPN-a (NN 115/16, 106/18) porez na promet nekretnina iznosi 3 %. Prihod je jedinica lokalne samouprave na čijem se području nekretnina koja je predmet oporezivanja nalazi (ZPPN, NN 115/16, 106/18: članak 2). Do 31. prosinca 2016. godine porez na promet nekretnina bio je prihod zajedničkog proračuna i to u omjeru 20% države, a 80% grada ili općine (stari ZPPN, NN 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14). Kod poreza na promet nekretnina nailazimo na iznimku kod plaćanja. Naime, kod drugih poreza, npr. porez na dohodak ili porez na cestovna motorna vozila porezi se plaćaju prema prebivalištu poreznog obveznika, dok se porez na promet nekretnina plaća prema nekretnini, bez obzira na prebivalište poreznog obveznika. Za porez na promet nekretnina vrijedi teritorijalno načelo. Pri utvrđivanju poreza na promet nekretnina bitna je činjenica nastanka prometa nekretnina i ubiranja poreza, a nije bitno da li je temeljem oporezive isprave provedena uknjižba u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda na novog vlasnika.

4. UTVRĐIVANJE POREZNE OBVEZE

Javni bilježnici, sudovi i druga javnopravna tijela dužni su sukladno članku 18. stavku 1. i 2. ZPPN-a (NN 115/16, 106/18) dostavljati ugovore o kupoprodaji, sudske odluke i druge isprave kojima se stječu nekretnine. Javni bilježnici obvezni su te isprave dostaviti u roku od 30 dana od ovjere potpisa na ispravi o stjecanju nekretnine elektroničkim putem Poreznoj upravi na čijem se području nalazi nekretnina koja je predmet stjecanja. Sudovi imaju obvezu dostave sudskih odluka u roku od 15 dana od isteka mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna. Tako predane prijave nalaze se u aplikativnom podsustavu Evidencija ePrijava javnih bilježnika. Na taj način izvršava se prijava prometa nekretnina, a samo u iznimnim situacijama prijavu prometa nekretnina mora podnijeti porezni obveznik, npr. ako je ispravu o stjecanju ovjerio u konzularnom uredu Veleposlanstva RH u inozemstvu, pa Porezna uprava o tome nema saznanja (ZPPN, NN 115/16 i 106/18: članak 19). Obrazac Prijave prometa nekretnina moguće je naći na web stranicama Porezne uprave pod obrasci (Prilog 1), a propisan je Pravilnikom o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina (NN 1/17).

4.1. Privremeno porezno rješenje

Iz Evidencije ePrijava javnih bilježnika službena osoba zaposlena u Poreznoj ispostavi ispisuje predane isprave o stjecanju nekretnina u PDF formatu i pristupa utvrđivanju poreza na promet nekretnina (Porezni vjesnik, 2023/7a: 253).

Slika 4: Uvid u ePrijave javnih bilježnika

```
F26MN63          INFORMACIJSKI SUSTAV POREZNE UPRAVE          05.02.2024.
                  Evidencija ePrijava JB - uvid              18:27:03
-- DARUVAR -----
OIB/NAZIV JB/OS
ISPOSTAVA        3312
DATUM ZAPRIMANJA 02.01.2024
STATUS ePrijave  povezana          USER AŽURIRANJA MASZA
POSALO _ (N-nepovezana,V-povezana,D-duplikat,X-pasiviz.,E-nepov.ePPN,P-pregl.)
-----
URL: https://oib.epu.porezna-uprava.hr/F26EJbk/file/4190713
- ID ePrijave    4190713 ----- str.    1 / 1
R.br. -- POSLOVNI BROJ iz ePrijave ---- ISPO/KLASA iz Evid.prometa nekretnina
1.      UPP-OS-411/2023          3312/UZ   410-20/2024-002/00033
```

Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave

Ako ispisana isprava sadrži sve potrebne podatke oni se u roku od 30 dana od zaprimanja u Evidenciji ePrijava javnih bilježnika sukladno članku 20. ZPPN (NN 115/16 i 106/18) unose u aplikativni sustav Evidenciju prometa nekretnina. U sustav se unosi OIB stjecatelja nekretnine, datum nastanka porezne obveze, OIB opunomoćenika ili zakonskog zastupnika ako ga ima, datum zaprimanja isprave od javnog bilježnika, OIB javnog bilježnika, broj i godina ovjere, OIB otuđitelja, iznos kupoprodajne cijene, površina nekretnine u prometu u m² ili čhv, adresa nekretnine (šifrirana), katastarska općina, zemljišnoknjižni uložak, čestice i ostali podaci ovisno o tome o koja vrsta nekretnine je predmet kupoprodaje.

Da bi unos u sustav bio pravilan potrebno je ispravno odrediti koja vrsta nekretnine je u prometu: poljoprivredno zemljište, šuma ili šumsko zemljište, građevinsko zemljište, prirodno neplodno zemljište, stan/apartman, stambeni objekt (kuća), poslovni prostor, garaža, parkirno-garažno mjesto, parkiralište, objekt za povremeni boravak, gospodarske zgrade, nekretnine različite namjene, posebne nekretnine, oprema i uređenje grobnog mjesta, ruševine, ostalo ili više dislociranih nekretnina (Porezni vjesnik, 2023/7a: 19). U tu svrhu mogu poslužiti portali kao što su Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – skraćeno ZIS (Slika 5) ili Geoportal u kojima se nekretnine po upisu katastarske općine i zemljišno-knjižne čestice mogu locirati. Prilikom odabira svake od naprijed navedenih vrsta nekretnina aplikativni sustav Evidencija prometa nekretnina otvara drugačiji ekran.

Slika 5: Uvid u ZIS



Izvor: oss.uredjenazemlja.hr, url

Isto tako potrebno je od upravnih tijela jedinica lokalne samouprave sukladno članku 23. ZPPN-a (NN 115/16 i 106/18) zatražiti podatke o površini stambenih objekata. Moguće je

u Google Maps view napraviti uvid i ako postoji slika objekta poželjno ju je ispisati i priložiti u spis, jer kako se kaže „slika govori više od tisuću riječi“.

Nakon unosa traženih podataka u Evidenciju prometa nekretnina automatizmom se obračunava porez za stjecatelja nekretnine i ispisuje sistemsko privremeno porezno rješenje (Prilog 2). Uz to rješenje sistem izrađuje i službenu zabilješku kojom se utvrđuje da ugovorena kupoprodajna cijena iz ugovora odgovara tržišnoj vrijednosti, odnosno cijeni koja bi se mogla postići na tržištu nekretnina. Izgled ekrana na kojem se provodi obračun možemo vidjeti na slici 6. Ako cijena iz ugovora ima odstupanje od prosječne tržišne vrijednosti do -20% to rješenje istekom roka za žalbu postaje konačno rješenje.

Slika 6: Obračunska mapa

F26MN14	INFORMACIJSKI SUSTAV POREZNE UPRAVE	15.06.2023.
	PROMET NEKRETNINA - obračun poreza	12:22:39
-- KARLOVAC	Unos, promjena prijava i ispis rješenja	--
<u>Stjecatelj</u> OIB		
	Klasa: UP/I-410-20/2023-001/004:	
Tip rješenja: Porezno rješenje		
Oslobođenje:		
	Datum procjene	<u>24.03.2023</u> Procjena P
OBRAČUN POREZA valuta EUR	Datum rješenja	<u>24.03.2023</u>
Površina	Datum povratnice	<u>28.04.2023</u>
Vr.iz ugovora	Datum knjiženja	<u>16.05.2023</u>
Vr.zem.i.kom.infr.	Datum valute	<u>15.05.2023</u>
Osnovica		
	Cijene po m2	
	- u MZ/KO	<u>1.205,00</u>
Iznos poreza:	- u prijavi	<u>797,37</u>
Iznos olakšice:	- parifikant	<u>1.193,64</u>
Porez za platiti:	- procjena	
	Pisač: <input type="checkbox"/>	
Naziv olak./oslob:	Uplat./Kuv./Parif. _ (U/K/P)	
	APIS IT Zagreb	---
F1 Help	F2 Ponovno	F3 Kraj
F4 Ažur.	F7 -1	F9 Oslob.
F8 Opis činjenica		
F11 Ispis	F12 Šifarnik	F10 Opis procjene
P051 - Upišite podatke i pritisnite neku od ponuđenih tipaka		

Izvor: intranet.porezna-uprava.hr, url

4.2. Zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti

Zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina (Prilog 3) sastavlja se prije svega u prometima u kojima nema navedene vrijednosti nekretnine, kao što su to rješenja o nasljeđivanju ili darovni ugovori koji nisu oslobođeni plaćanja poreza. Zapisnik o procjeni izrađuje se i za predmete u kojima je vrijednost iz ugovora nerealno iskazana. U svrhu sastavljanja zapisnika potrebno je iz podsustava Porezne uprave Evidencija prometa nekretnina

pronaći parifikante koji su po vrsti nekretnine, površini, lokaciji, starosti i ostalim obilježjima slični nekretnini čija se tržišna vrijednost procjenjuje. Parifikant je kupoprodajni ugovor sa realno iskazanom kupoprodajnom cijenom koju je Porezna uprava prihvatila kao poreznu osnovicu prilikom utvrđivanja poreza na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost u zapisniku rezultat je umnoška površine nekretnine koja se procjenjuje i vrijednosti usporednog podatka - parifikanta po 1 m². U nastavku (Slika 7) prikazana je mogućnost odabira između sistemski ponuđenih parifikanata za poljoprivredno zemljište.

Slika 7: Izbor parifikanata

F26MN31		INFORMACIJSKI SUSTAV POREZNE UPRAVE				15.06.2023.	
		PROMET NEKRETNINA				12:13:14	
-- NOVI ZAGREB		-----				UVID	
Stjecatelj OIB							
NEKRETNINA (poljoprivredno zemljište) -----							
Ispostava		3351					
Katastarska općina		318191 REŠETARI					
Prosječna cijena približnog područja		1,35					
Parifikanti		-----str.1/4-					
IZBOR	CIJENA PO M2	POVRŠINA	INFR.	OBILJEŽ.	STATUS	GOD. POR.OBV.	GOD/PREDMET
-	1,85	2.700,00	█	-	K	2022	2023/000106
-	1,84	3.260,00	█	-	K	2021	2022/000917
-	1,79	3.892,00	█	-	K	2021	2022/000563
X	1,48	2.692,00	█	-	K	2022	2022/000887
----- F5/F6 listanje parifikanata							
Odbacujem parifikante __							
----- APIS IT Zagreb -----							
F1 Help F5/F6 Listanje parifikanata F7 -1 F8 +1 F9 Povratak F12 Šifarnik							
P005 - Pritisnite neku od ponuđenih tipki							

Izvor: intranet.porezna-uprava.hr, url

4.3. Izdavanje rješenja za razliku porezne obveze

U predmetima kupoprodaje gdje vrijednost nekretnine odstupa za više od -20% od prosječne tržišne vrijednosti koja je zabilježena u informacijskom sustavu Porezne uprave prvi korak je izdavanje privremenog poreznog rješenja. Porez je u tom rješenju utvrđen primjenom porezne stope od 3% poreza na vrijednost iskazanu u kupoprodajnom ugovoru. Naknadno se pristupa izradi zapisnika o procjeni tržišne vrijednosti. Poreznom obvezniku upućuje se obavijest o procjeni tržišne vrijednosti iz kojeg je razvidno kolika je procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, koliko je poreza plaćeno po prvom rješenju i koliko će mu biti utvrđena

razlika porezne obveze. Tom obavijesti (Prilog 4) obvezniku se ostavlja rok od osam dana radi eventualnog prigovora na procjenu tržišne vrijednosti. Ako u tom roku porezni obveznik ne podnese prigovor, pristupa se izdavanju rješenja za razliku porezne obveze (Prilog 5). Svi naprijed navedeni akti automatizmom se unose u uredsko poslovanje Porezne uprave (Slika 8).

Slika 8: Razlika poreza u uredskom poslovanju

PREGLED AKATA PO PREDMETU		
UP/I	410-20/2022-001/000258	Kupoprodaja-Stambeni objekt (kuća)
Organ:	01 02	Status: A Referent: 005/MARINA SAVI
Akt	Datum	Opis
413-2022-0001	27.05.2022	PODNESAK
513-007-07/002-2022-0002	12.09.2022	RJEŠENJE
513-007-07/002-2022-0003	12.09.2022	OBAVIJEST O MOGUĆOJ RAZLICI POREZA
434-2023-0004	27.05.2022	IZVJEŠĆE
15-2022-0005	19.09.2022	DOSTAVA SLIKA
513-2024-0006	22.01.2024	DOSTAVA PODATAKA-SLUŽ.EVIDENCIJA
513-007-07/002-2024-0007	20.01.2024	ZAPISNIK O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
513-007-07/002-2024-0008	05.02.2024	POREZNO RJEŠENJE-NAKNADNI POSTUPAK

Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave

Ako službena osoba Porezne uprave nije mogla dobiti podatke od jedinica lokalne samouprave jer ih nemaju, može uputiti poziv poreznom obvezniku radi dostave informacija potrebnih za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (Prilog 6). U sustavu je moguće izabrati nekoliko opcija poziva koje možemo vidjeti na slici 9.

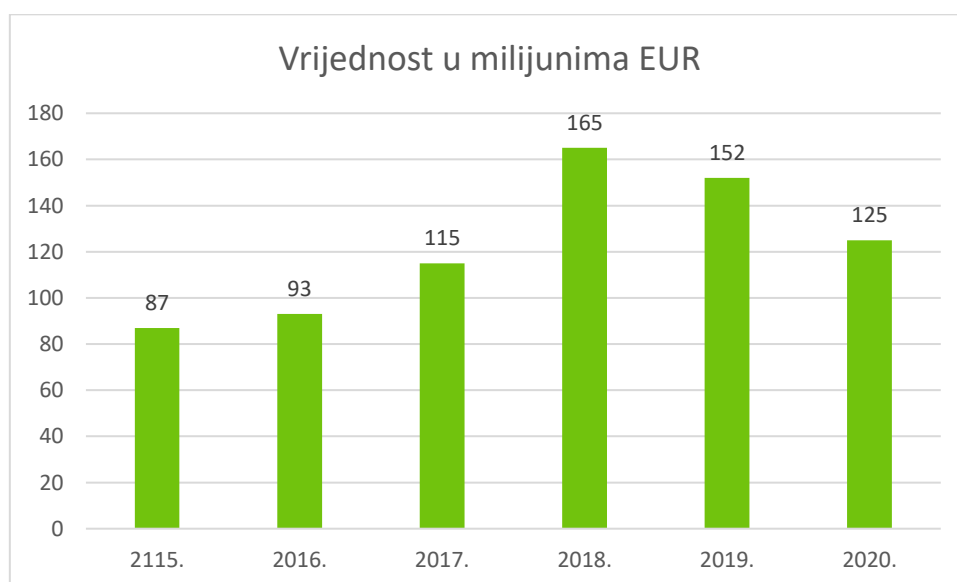
Slika 9: Vrste poziva za stranku u postupku

I Z B O R P O S L A		Org
1	Poziv za podnošenje prijave	
2	Poziv za dostavu dokumentacije/podataka	
3	Poziv - razrada cijene - pdv	
4	Obavijest o vještačenju	
5	Poziv na očitovanje o činjenicama	
6	Poziv za dopunu obrasca prijave	
7	Poziv jedinici lokalne samouprave za dostavu podataka	

Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave

Ako pogledamo grafikon 1 uočiti ćemo da je Ministarstvo financija – porezna uprava za razdoblje od 2015. godine do 2020. prikupila ukupno 737 milijuna EUR poreza na promet nekretnina (mfin.gov.hr, url). Moramo uzeti u obzir da se u prve dvije godine promatranja 2015. i 2016. porez na promet nekretnina plaćao po stopi od 5% (ZPPN NN 69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14), u 2017. i 2018. godini po stopi od 4% (ZPPN NN 115/16), a od posljednje dvije godine 2019. i 2020. godine po stopi od 3% koliko je i danas (ZPPN NN 115/16, 106/18). Najmanje ubranog poreza od prometa nekretnina bio je u 2017. godini i to 87 milijuna EUR, a najviše u 2018. u iznosu od 165 milijuna EUR. To što je u 2018. godini naglo porastao uplaćen porez na nekretnine unatoč manjoj poreznoj stopi od 4% rezultat je uvođenja novog načina rada u Poreznim ispostavama koji se provodi po postupku koji je radnije opisan u radu. Vrdoljak je u svom stručnom članku objavljenom u Poreznom vjesniku navela „U razdoblju od 1990. do 1997. godine prometna vrijednost nekretnine koja je ujedno bila smatrana poreznom osnovicom, utvrđivala se procjenom komisije“ (2020: 60). Donošenjem novog ZPPN-a (115/16, 106/18) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2017. godine došlo je do promjene načina rada tako da od tada službene osobe samostalno na osnovu usporednog podatka rade procjenu tržišne vrijednosti. Promjena zakona zahtijevala i novi aplikativni sustav koji je službenicima omogućio brže donošenje rješenja. Tom povećanju pridonio je i povećani broj kupoprodaja nekretnina.

Grafikon 1: Ubrani porez u RH



Izvor: prilagođeno prema Ministarstvo financija (2015), url

Porez na promet nekretnina utvrđuje se primjenom stope od 3% na vrijednost iz ugovora ili na procijenjenu vrijednost. Ako se vrijednost iz ugovora prihvaća donosi se privremeno

porezno rješenje koje ako porezni obveznik u roku od 30 dana ne izjavi žalbu postaje konačno. U slučaju kada vrijednost iz ugovora ima odstupanje veće od 20% u odnosu na prosječnu tržišnu vrijednost službena osoba zaposlena u Poreznoj upravi pristupa utvrđivanju porezne osnovice. Prvo izdaje privremeno porezno rješenje i utvrđuje 3% na vrijednost iz ugovora. Zatim vrijednost nekretnine utvrđuje zapisnikom o procjeni tržišne vrijednosti koristeći usporedni podatak (stvarni kupoprodajni ugovor u kojem je tržišna vrijednost realno iskazana). Poreznog obveznika putem obavijesti o procjeni izvještava o razlici porezne osnovice i razlici poreza. Ostavlja mu rok od osam dana radi eventualnog prigovora na procjenu. Nakon isteka tog roka (ako ne podnese prigovor) pristupa se izdavanju rješenja za razliku porezne obveze.

5. SEKUNDARNO ISTRAŽIVANJE DINAMIKE TRŽIŠTA NEKRETNINA

„Ako podataka ima mnogo i ako su prikupljeni po određenom planu, smatraju se statističkim.“ navodi Dumičić (2020: 2, url). Za potrebe ovog rada koristiti će se statistički podaci Ekonomskog instituta u Zagrebu (EIZ) koji su objavljeni u razdoblju od 2019. do 2023. godine o broju kupoprodaja nekretnina u RH (Rašić et al. 2019, 2020, 2021, 2022 i 2023, url). Podatke o broju kupoprodaje po vrstama nekretnina u siječnju ove godine po prvi puta objavilo je i Ministarstvo financija – Porezna uprava na svojim mrežnim stranicama.

5.1. Rezultati sekundarnog istraživanja

Temeljni skup promatranja su kupoprodaje nekretnina na području čitave Republike Hrvatske. Praćeno je razdoblje kretanja broja kupoprodaja nekretnina od 2017. do 2022. godine. Nije obuhvaćena 2023. godina jer EIZ te podatke još nije objavio iako bi bili jako interesantni iz razloga što je to godina u kojoj je 1. siječnja uveden euro kao platežno sredstvo u našoj zemlji (hnb.hr, url)

Iz temeljne skupine kupoprodaje izdvojene su grupe kupoprodaje zemljišta unutar granica građevinskog područja/građevinska zemljišta, zemljišta izvan granica građevinskog područja /poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, stanovi/apartmani, poslovni prostori i stambeni objekti /kuće za koje je EIZ objavio podatke.

Tablica 1: Broj kupoprodaja nekretnina u RH

Godina	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište	Stan/apartman	Poslovni prostor	Stambeni objekt/kuća	Šumsko zemljište
2017.	37.217	14.319	21.826	1.573	7.142	1.655
2018.	38.461	15.750	23.736	1.830	11.329	2.049
2019.	38.315	17.100	26.480	2.419	14.006	2.246
2020.	34.322	16.215	23.564	1.928	13.825	1.999
2021.	43.846	23.633	29.605	1.852	16.976	2.561
2022.	28.887	20.479	29.952	1.862	18.064	2.788

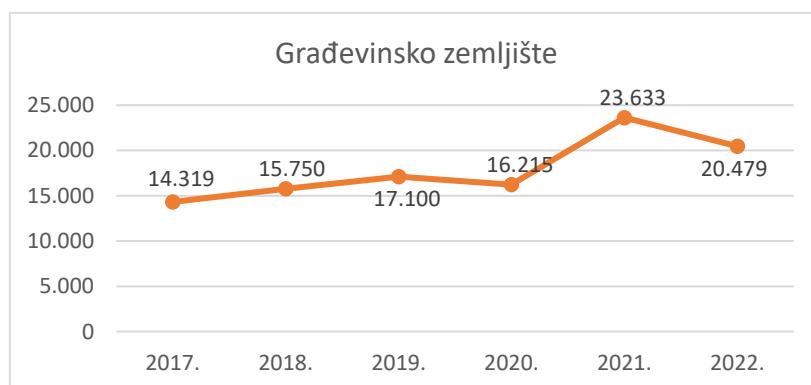
Izvor: prilagođeno prema Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023.), url

Tablica 1 prikazuje da se u 2022. godini u odnosu na početnu 2017. godinu broj kupoprodaja u RH gotovo za sve praćene vrste nekretnina povećao, osim za kupoprodaje poljoprivrednog. Veliki porast kupoprodaja u 2022. godini u odnosu na 2017. godinu zabilježen je kod kupovina građevinskog zemljišta, stanova/apartmana i kod kupovine stambenih

objekta/kuća. Kupovina te vrste nekretnina porasla je iz razloga subvencioniranja stambenih kredita gdje je posljednji rok prijave bio 24. travanj 2023. godine kada je odobreno 5.346 zahtjeva (Mpgi.gov.hr, url). Ministarstvo financija, Porezna uprava imala je prema starom ZPPN-u (NN 69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14) koji je važio do 31. prosinca 2016. godine porezna oslobođenja za kupnju prve nekretnine kojom građanin rješava vlastito stambeno pitanje. Ove olakšice ukinute su stupanjem na snagu novog ZPPN-a ((NN 115/16 i 106/18) dana 1. siječnja 2017. godine. Zatim je uvedeno subvencioniranje stambenih kredita za osobe koje su mlađe od 45 godina, a nemaju riješeno stambeno pitanje.

Broj prodaja građevinskih zemljišta naglo je pao 2022. godine u odnosu na 2021. godinu i to za 3.154 kupoprodaja (Grafikon 2). Bio je to utjecaj velike ekonomske krize koja je uzrokovana globalnom pandemijom COVID-19 koju je 11. ožujka 2020. godine službeno proglasila Svjetska zdravstvena organizacija (civilna-zastita.gov.hr, url). Isti dan Ministarstvo Zdravstva RH proglasio je epidemiju na području čitave RH (Iusinfo.hr, url) Tada su uvedene brojne epidemiološke mjere od zabrane javnih pa i obiteljskih okupljanja, ograničenja kretanja izvan mjesta boravka, zabrana rada ugostiteljskih objekata, zatvaranje vrtića, osnovnih i srednjih škola, pa i nekih fakulteta, zabrana rada neprehrambenih trgovina, a sve je to uzrokovalo brojne gospodarsko-društvene posljedice. Cijena građevinskog materijala pri proizvođaču naglo je porasla pa je Državni zavod za statistiku zabilježio porast od 9,9 % u rujnu 2022. godine u odnosu na rujna 2021. godine (podaci.dzs.hr, url). Tek 8. travnja 2022. godine RH ukida većinu mjera uvedenih zbog pojave koronavirusa (Vlada.gov.hr, url).

Grafikon 2: Kupoprodaja građevinskog zemljišta

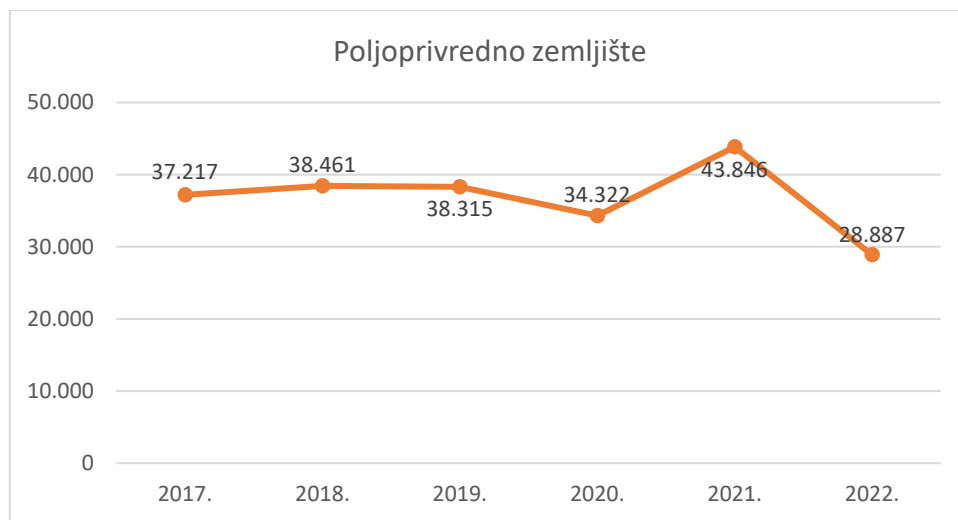


Izvor: prilagođeno prema Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

Broj kupoprodaja smanjio se za kupovine poljoprivrednog zemljišta, a lako ga je pratiti na grafikonu 3 koji slijedi u nastavku. Za kupovine poljoprivrednih zemljišta možemo reći da

imaju tendenciju laganog rasta u 2018. godini u odnosu na prethodnu godinu, pa laganog pada do 2020. godine. Zatim u 2021. godini slijedi nagli rast, a u 2022. godini veliki pad od 14.959 broja kupoprodaja (pad ispod razine broja kupoprodaje ostvarenih u 2021. godini).

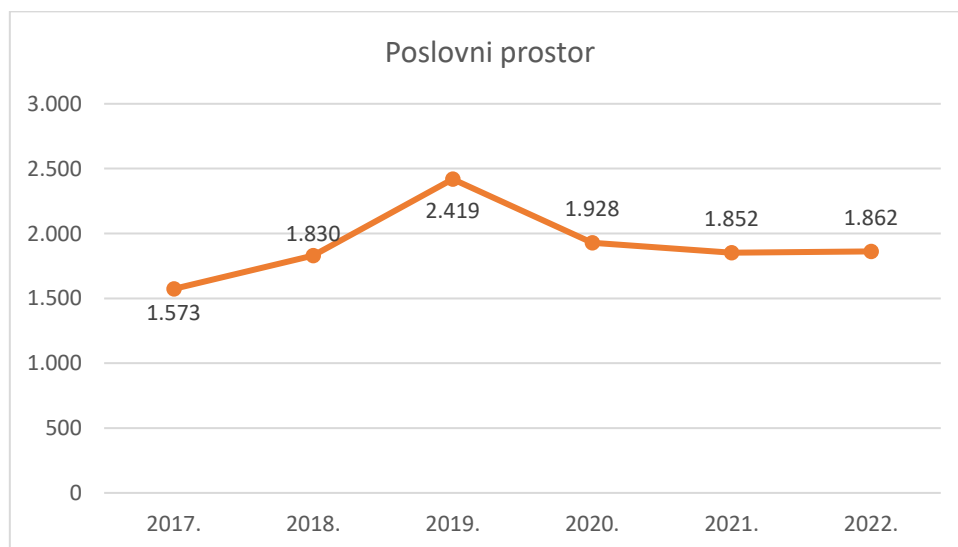
Grafikon 3: Kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta



Izvor: prilagođeno prema: Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

Kupoprodaje poslovnih prostora imaju tendenciju porasta prometa za 257 kupoprodaja u 2018. godini u odnosu na prethodnu, pa još veći porast u 2019. godini za 589 prodaja, zatim u 2020. godini bilježe pad prometa od 491 kupoprodaja, da bi u se u slijedeće dvije godine gotovo zadržale na istom broju prometa (Grafikon 4).

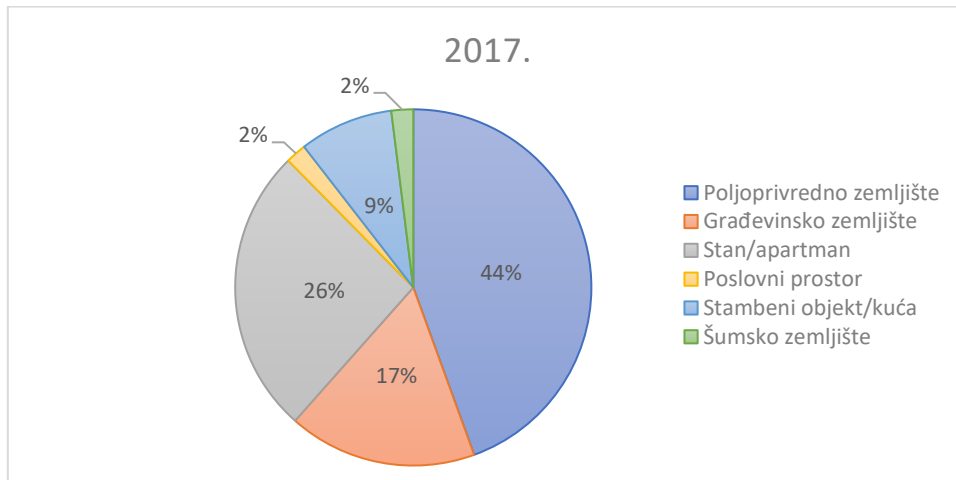
Grafikon 4: Kupoprodaja poslovnih prostora



Izvor: prilagođeno prema: Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

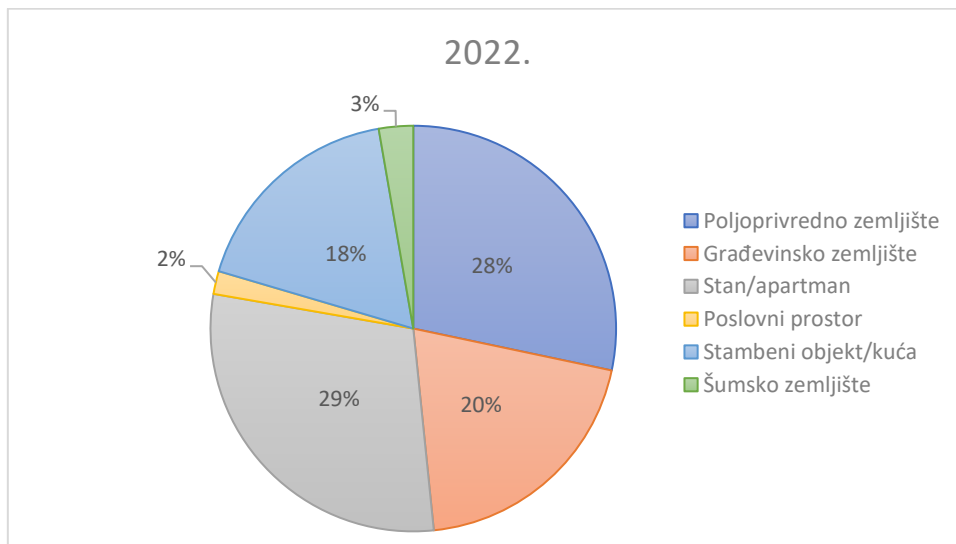
Analiza kupoprodaje nekretnina u RH 2017. godine u odnosu na odabranu 2022. godinu upućuje da je u postotku broj kupoprodaje poslovnih prostora ostao isti 2% (Grafikon 5 i 6). Nasuprot tome broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta smanjio se čak za 16%. Nadalje tendenciju porasta broja kupoprodaja bilježi kupoprodaja stambenih objekata/kuća i to za 9% građevinskih zemljišta za 3%, zatim stanova/apartmana za 3% i šumskog zemljišta za 3.

Grafikon 5: Kupoprodaja nekretnina 2017. godine



Izvor: prilagođeno prema: Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

Grafikon 6: Kupoprodaja nekretnina 2022. godine

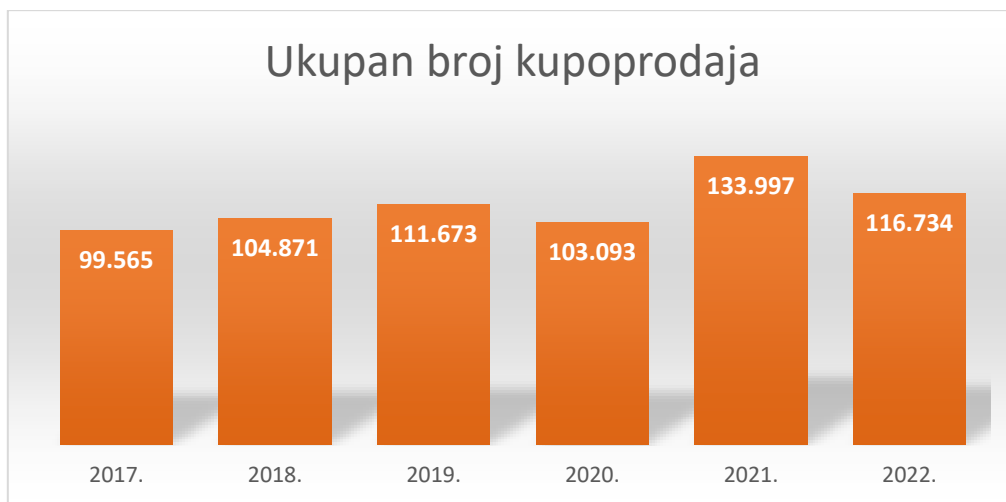


Izvor: prilagođeno prema: Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

Istražen je i broj svih ukupnih prodaja (bez izdvajanja grupe kupoprodaje zemljišta unutar granica građevinskog područja/gr građevinskog zemljišta, zemljišta izvan granica

građevinskog područja/poljoprivrednog zemljišta, šumskog zemljišta, stana/apartmana, poslovnog prostora i stambenih objekata /kuća) u praćenom razdoblju od 2017. godine do 2022. godine. Iz tih podataka razvidno je da se ukupan broj kupoprodaja u 2017. godini koju promatramo kao početno razdoblje, u odnosu na 2022. godinu koja je završno razdoblje istraživanja povećao za broj od 17.169 kupoprodaja (Grafikon 7). Najmanji broj kupoprodaja zabilježen je upravo u početnom razdoblju tj. 2017. godini a to je 99.565 kupoprodaja dok je najveći broj zabilježen u 2021. godini 133.997 kupoprodaja. I ovaj podatak možemo vezati uz ranije navedenu COVID-19 pandemiju i spoznaju o uvođenju eura kao sredstva plaćanja.

Grafikon 7: Ukupan broj kupoprodaja u RH



Izvor: prilagođeno prema: Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

Što se tiče vrijednosti ukupnih kupoprodaja nekretnina također je najmanja vrijednost zabilježena u 2017. godini i iznosila je 4.210,88 milijuna/EUR (Grafikon 8). Najveća je vrijednost nekretnina uočena u 2022. godini i iznosila je 8.487,20 milijuna/EUR. Iako se broj ukupne kupoprodaje nekretnina u 2022. godini u odnosu na 2022. godinu smanjio sa 133.997 na 116.734 odnosno za 17.263 kupoprodaje, očekivano je u 2022. godini zabilježena najveća vrijednost kupoprodaje jer cijena nekretnina iz godine u godinu ima tendenciju porasta.

Grafikon 8: Vrijednost nekretnina u milijunima EUR



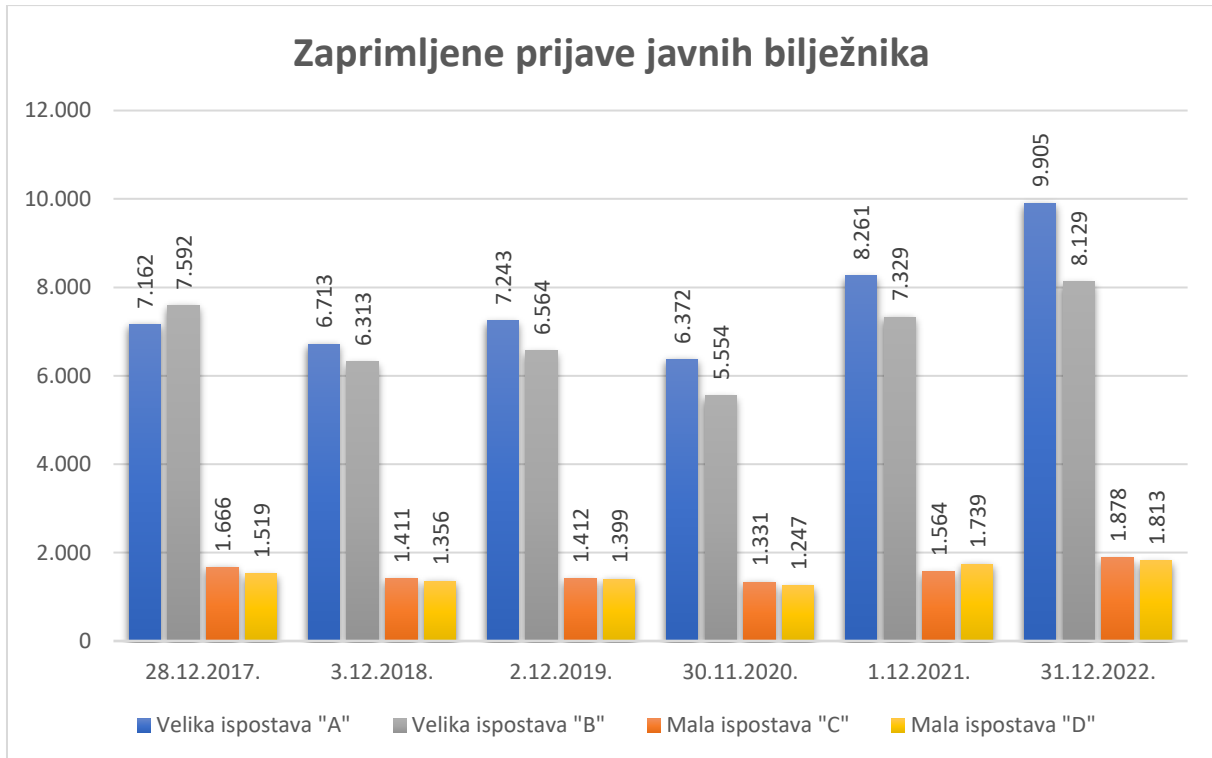
Izvor: prilagođeno prema: Rašić et al. (2019, 2020, 2021, 2022 i 2023), url

5.2. Sekundarno istraživanje prijava javnih bilježnika

Nadalje istražen je broj ukupno zaprimljenih prijava u Poreznim ispostavama prema podacima Mjesečnog izvješća o statusu isprava PN u sustavu eJK (intranet.porezna-uprava.hr, url) u kojem je prikazan broj zaprimljenih prijava javnih bilježnika i broj odrađenih predmeta za cijelo područje RH. Ukupno zaprimljene prijave osim prometa kupoprodaje podrazumijevaju i sve druge oblike stjecanja nekretnina bez obzira na oporezivost prometa kao što su to darovanja, nasljeđivanja, doživotna i dosmrtna uzdržavanja, presude i drugo. U tu svrhu praćene su dvije velike Porezne ispostave na Jadranskoj obali i dvije male Porezne ispostave u Slavoniji u razdoblju od 2017. do 2022. godine (Grafikon 9). Uočeno je da je najmanji broj zaprimljenih prijava prometa nekretnina od javnog bilježnika u sva četiri praćena grada bio je na dan 30. studenog 2020. godine a najveći broj zaprimljenih prijava javnih bilježnika bio je 31. prosinca 2022. godine. Ako bi se promatralo početno stanje zaprimljenih prijava od javnog bilježnika na dan 28. prosinac 2017. godine pa do stanja na zadnji praćeni dan 31. prosinac 2022. godine da se zaključiti da se broj prijava u sva 4 praćena grada povećao. U velikom gradu označenom sa „A“ broj prijava se povećao za 2.743, slijedi ga veliki grad označen sa „B“ sa povećanjem od 537 prijava, zatim je mali grad označen sa „D“ s povećanjem od 294 prijave i naposljetku mali grad označen sa „C“ sa povećanjem od 212 prijava. Ovaj broj o povećanju možda i ne govori mnogo, ali ako se iz prakse zna da bi po jednom službeniku koji radi na utvrđivanju poreza na promet nekretnina bio predviđen broj od 1.000 prijava u jednoj kalendarskoj godini, tada se

vidi koliko je to opterećenje za zaposlene u velikoj Poreznoj ispostavi označenoj sa „A“ koja je zabilježila povećanje od 2.743 prijave javnih bilježnika.

Grafikon 9: Zaprimljene prijave javnih bilježnika



Izvor: prilagođeno prema: Intranet porezne uprave (2017, 2018, 2019, 2020, 2021 i 2022), url

6. ZAKLJUČAK

Imovina je oduvijek bila pokazatelj stanja dobrostojeće osobe i zato nimalo ne iznenađuje činjenica da se stjecanje vlasništva nad nekretninama oporezuje. Porezni sustav u Republici Hrvatskoj je složen i obuhvaća više vrsta poreza koji se sakupljaju na nekoliko razina. Porez na promet nekretnina ubire se na lokalnoj razini, tj. prihod je jedinica lokalne samouprave. Postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina provodi Ministarstvo financija – porezna uprava, odnosno Porezne ispostave. Utvrđivanje poreza na promet nekretnina je opsežan i odgovoran posao. Zbog gotovo svakodnevnog pristizanja novih prijava nekretnina iziskuje kontinuirani rad službene osobe zaposlene na tom radnom mjestu koja je suočena s raznolikim poslom.

Na temelju provedenog sekundarnog istraživanja moguće je zaključiti da promjene u društvu i gospodarstvu uvelike utječu na promet nekretnina, odnosno na broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora. Tržište nekretnina je dinamično te je u razdoblju istraživanja od 2017. godine do 2022. godine uglavnom pokazalo tendenciju porasta. Pad je zabilježen samo u 2020. godini. Prema podacima EIZ u 2021. godine došlo je do povećanog broja prometa nekretnina na području RH. Do te promjene je došlo zbog globalne ekonomske krize koja je uzrokovana pandemijom COVID-19 u razdoblju od ožujka 2020. godine do travnja 2022. godine. U isto vrijeme evidentna je bila činjenica da u RH od 1. siječnja 2023. godine euro postaje domaća valuta. Sve to potaknulo je građane koji su raspolagali gotovinom da ulože svoja novčana sredstva u kupovinu nekretnina, što je na području RH sve popularnije.

7. POPIS LITERATURE

1. Apis-it, *Uvid u osobna stanja građana*. URL: [M08UvidUOSGGlavni \(apis-it.hr\)](https://apis-it.hr) [pristup: 01.02.2024]
2. Civilna-zastita, *Epidemija koronavirusa u HR*. URL: https://civilna-zastita.gov.hr/UserDocsImages/CIVILNA%20ZAŠTITA/PDF_ZA%20WEB/Brošura-COVID2.pdf [pristup: 07.02.2024]
3. Državni zavod za statistiku, *Indeks cijena građevno materijala pri proizvođačima u rujnu 2022*. URL: <https://www.podaci.dzs.hr/2022/hr/29274> [pristup: 04.02.2024.]
4. Dumičić K. (2020) *Prikupljanje podataka*. URL: <https://element.hr/wp-content/uploads/2020/06/651-Statistika.pdf> [pristup: 01.02.2024]
5. HNB Eurosustav, *Hrvatska uvodi euro 1. siječnja 2023*. URL: <https://www.hnb.hr/hrvatska-uvodi-euro-1-siječnja-2023> [pristup: 07.02.2024]
6. Ius-info, *Odluka o proglašenju epidemije bolesti COVID-19 uzrokovana virusom SARS-CoV-2*. URL: <https://www.iusinfo.hr/document?sopi=DDHR20201106N133> [pristup: 04.02.2024.]
7. Jelčić B. (1997) *Javne financije*. Zagreb: Informator
8. Jelčić B. (2011) *Porezi, opći dio*. Zagreb: Visoka poslovna škola Libertas
9. Jelčić B. i Jelčić B. (1998) *Porezni sustav i porezna politika*. Zagreb: Informator
10. Ministarstvo financija (2015) *Financijski izvještaj JLP(R)S*. URL: <https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/lokalna-samouprava/financijski-izvjestaji-jlp-r-s/203> [pristup: 08.02.2024.]
11. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Intranet, *Mjesečna izvješća o statusu isprava PN u sustavu eJK*. URL: intranet.porezna-uprava.hr/naputci/Stranice/Naputci%20SU/Porez%20na%20promet%20nekretnina/tjedna-izvjesca-o-statusu-isprava-pn-u-sustavu-ejk.aspx [pristup: 09.02.2024]
12. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Intranet, *Poslovni procesi, Porez na promet nekretnina*. URL: intranet.porezna-uprava.hr/Stranice/Poslovni%20proces/porez-na-promet-nekretnina1.aspx [pristup: 29.01.2024]
13. Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Nacrt prijedloga Zakona o porezu na nekretnine*. URL: https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf [pristup: 04. 02.2024.]

14. Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Porezni sustav RH*. URL: https://www.porezna-uprava.hr/hr_porezni_sustav/stranice/naslovna_tablica_psrh.aspx [pristup: 29.01.2024]
15. Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Prijava prometa nekretnina*. URL: https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraci/Documents/POREZ%20NA%20PROMET%20NEKRETNINA/Prijava%20PPN.pdf [pristup: 03.02.2024]
16. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Državna geodetska uprava. *Z-identifikacija*. URL: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map4> [pristup: 03.02.2024]
17. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, *Subvencioniranje stambenih kredita*. URL: <https://www.mpgi.gov.hr/UserDocsImages/8253> [pristup: 03.02.2024]
18. Musgrave R. (1998) *Kratka povijest fiskalne doktrine*. Zagreb: Institut za javne financije
19. Porezni vjesnik. (2023) *Korisnički vodič za evidentiranje prometa nekretnina*, Zagreb (7a/23)
20. Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidencija prometa nekretnina. (NN 1/17)
21. Rašić et al (2019) *Pregled tržišta nekretnina RH*. URL: <https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tržišta%20nekretnina/Nekretnine-2018-finalno-web.pdf?vel=36825375> [pristup: 01.02.2024]
22. Rašić et al. (2020) *Pregled tržišta nekretnina RH*. URL: <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg%3A335/datastream/FILE0/view> [pristup: 01.02.2024]
23. Rašić, et al. (2021) *Pregled tržišta nekretnina RH*. URL: <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg%3A347/datastream/FILE0/view> [pristup: 01.02.2024]
24. Rašić, et al. (2022) *Pregled tržišta nekretnina RH*. URL: <https://repozitorij.eizg.hr/islandora/object/eizg%3A370/datastream/FILE0/view> [pristup: 01.02.2024]
25. Rašić, et al. (2023) *Pregled tržišta nekretnina RH*. URL: https://eizg.hr/UserDocsImages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tržišta%20nekretnina/pregled_trzista_nekretnina_2022/pregled_trzista_nekretnina_republike_hrvatske_2022.pdf?vel=10747397 [pristup: 01.02.2024]

26. Šimović J. et al. (2010) *Hrvatski fiskalni sustav*. Zagreb: Narodne novine d.d.
27. Šimurina N. et al. (2018) *Osnove porezne pismenosti*. Zagreb: Narodne novine d.d.
28. Vlada RH, *Ukida se najveći dio epidemioloških mjera, obveza korištenja medicinskih maski ostaje samo za neke kategorije osoba*. URL: [https:// vlada.gov.hr/vijesti/ukida-se-najveci-dio-epidemioloskih-mjera-obveza-koristenja-medicinskih-maski-ostaje-samo-za-neke-kategorije-osoba/35193](https://vlada.gov.hr/vijesti/ukida-se-najveci-dio-epidemioloskih-mjera-obveza-koristenja-medicinskih-maski-ostaje-samo-za-neke-kategorije-osoba/35193) [pristup: 04.02.2024]
29. Zakon o porezu na promet nekretnina. (NN 115/16, 106/18)
30. Zakon o porezu na promet nekretnina. (NN 69/97, 26/00, 153/02, 22/11 i 143/14)

8. PRILOZI

PRILOG 1 – Prijava prometa nekretnina, izvor: porezna-uprava.hr, URL

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

PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA

I. Porezni obveznik

1.1. poreza na promet nekretnina 1.2. poreza na dodanu vrijednost 1.2.1. optiranje

II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine

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

2.1.1. Datum isporuke nekretnine¹

2.2. Vrsta prometa nekretnina:

2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> kupoprodaja
<input type="checkbox"/> darovanje
<input type="checkbox"/> zamjena
<input type="checkbox"/> razvrgnuće suvl.zajednice ili dioba
<input type="checkbox"/> dosmrtno uzdržavanje | <input type="checkbox"/> doživotno uzdržavanje
datum smrti primatelja uzdržavanja <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ortaštvo
<input type="checkbox"/> dioba bračne stečevine
<input type="checkbox"/> ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...) ² | 2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:
<input type="checkbox"/> nasljeđivanje
<input type="checkbox"/> sudska odluka
<input type="checkbox"/> sudska odluka - dosjeloš
<input type="checkbox"/> sudska odluka - odobrenje upisa
2.2.3. posebni načini stjecanja:
<input type="checkbox"/> stečajni postupak
<input type="checkbox"/> ovršni postupak
<input type="checkbox"/> izvlaštenje
<input type="checkbox"/> suglasnost ministra pravosuđa |
|---|---|---|

2.2.4. ostali načini stjecanja _____

III. Podaci o zakonskom zastupniku

OIB

osobno ime/naziv _____

IV. Podaci o opunomoćeniku

OIB opseg punomoći³

osobno ime/naziv _____ 1 2

V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima

OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
			Način stjecanja ⁴	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina da ne

1

VI. Podaci o nekretnini koja se stječe

6.1. vrijednost nekretnine iz isprave _____ kn 6.5. ukupna površina nekretnine _____ m²

6.2. iznos preuzetog duga _____ kn 6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu _____ m²

6.3. opis duga _____ 6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela _____ / _____

6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićeni najmoprimac) da ne 6.6. nekretnina na području posebne državne skrbi da ne

6.7. katastarska općina _____ 6.9. zk.ul. _____ 6.11. br.podul. _____

6.8. k.č.br. _____ 6.10. KPU 6.12. etaža _____

6.13. Adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj) _____

Namjena zemljišta:

6.14. poljoprivredno zemljište 6.15. građevinsko zemljište

6.14.1. vrsta uporabe⁵ 6.15.1. namjena građevinskog zemljišta⁶

6.16. šuma ili šumsko zemljište 6.15.2. građevinska dozvola⁷ da ne

6.17. prirodno neplodno zemljište⁸

Tip izgrađene nekretnine:

6.18. stan / apartman 6.19. stambeni objekt (kuća)

6.20. za povremeni boravak⁹ 6.21. parkiralište

6.22. parkirno-garažno mjesto (PGM) 6.23. garaža

6.24. poslovni prostor 6.25. gospodarske zgrade¹⁰

6.26. ruševine

6.27. posebne nekretnine¹¹

6.28. nekretnine različitih namjena (npr.:kuća, dvorište i poljo. z.)¹²

6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta naziv groblja _____

6.30. ostalo

XI. Popis priloženih isprava

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

potpis obveznika podnošenja prijave

UPUTE ZA POPUNJAVANJE PRIJAVE

NAPOMENA: u obrascu Prijave obavezno je popunjavanje svih polja

1. Datum isporuke, popunjava porezni obveznik koji stječe nekretninu od obveznika poreza na dodanu vrijednost. Datum kada je nekretnina predana na raspolaganje poreznom obvezniku.
2. Navodi se naziv isprave temeljem koje je nastao oporeziv promet. Primjerice: • Ugovor o pravu građenja • Unos u temeljni kapital ili osnivački ulog • Ugovor o statusnoj promjeni trgovačkog društva • Zemljišno – knjižni ispravni postupak • Ugovor o ustupanju nekretnine • Predugovor • Ugovor o ustupanju grobnog mjesta
3. Zaokružiti jednu od oznaka: 1 - opća (punomoć je dana za sve radnje u postupku što uključuje i mogućnost predaje prijave); 2 - specijalna (punomoć je dana za točno određenu radnju, u konkretnom slučaju punomoć mora biti dana samo za podnošenje prijave).
4. Navesti naziv isprave o stjecanju ili vlastitu izgradnju
5. Upisuje se jedna od oznaka vrste uporabe poljoprivrednog zemljišta: 1-nerazvrstano poljoprivredno zemljište, 2-oranica, 3-oranica-staklenik, 4-oranica-plastenik, 5-vrt, 6-vrt-staklenik, 7-vrt-plastenik, 8-voćnjak, 9-voćnjak-rasadnik, 10-maslinik, 11-maslinik-rasadnik, 12-vinograd, 13-vinograd-rasadnik, 14-livada, 15-pašnjak, 16-trstik, 17-ribnjak, 18-močvara.
6. Unosi se oznaka jedne od sljedećih namjena: 1 - građevinsko zemljište stambene namjene, 2 - građevinsko zemljište gospodarske namjene, 3 - građevinsko zemljište sportsko-rekreacijske namjene, 4 - infrastrukturna (npr. koridori prometnica i sl.) i 5 - građevinsko zemljište ostalih namjena
7. Označava se ako je izdan bilo koji pravomoćni akt kojima se dozvoljava građenje. Osim građevinske dozvole to su i lokacijska dozvola, rješenje o gradnji, potvrda glavnog projekta i slično
8. Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od sljedećih vrsta nekretnina: • neplodno zemljište, • stjenjak, • kamenjar, • golet, • gromača, • pijesak, • klizište, • vododerina, • sprud, • stjenovita obala, • šljunčana obala, • pješčana obala.
9. Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od sljedećih vrsta nekretnina: • kuća za odmor • voćarska kuća • seljački stan • ribarska kuća • planinska kuća
10. Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od sljedećih vrsta nekretnina: • hidrocentrala • termocentrala • toplana • trafostanica • pumpna stanica • hala • otvorena hala • hangar • spremnik • skladište • silos • staklenik • toranj.
11. Posebnom nekretninom osobito se smatra nekretnina specifičnih obilježja zbog kojih se, u pravilu, ne može koristiti usporedna metoda procjene vrijednosti nekretnine. Unosi se oznaka jedne od sljedećih podvrsta: 1 - proizvodne zgrade/kompleksi, 2 - trgovačke zgrade/kompleksi, 3 - poslovne zgrade, 4 - ugostiteljsko-turističke zgrade, 5 - infrastrukturne zgrade i građevine i 6 - druge posebne nekretnine.
12. Nekretninama različite namjene smatra se više nekretnina koje se prema namjeni međusobno razlikuju. Primjerice, stječe se stan i parkiralište ili garaža ili stječe se kuća i dvorište i gospodarska zgrada. Ako se radi o stjecanju jedne nekretnine iz kategorije zemljišta i jedne nekretnine iz kategorije izgrađenih nekretnina obavezno se ispunjavaju podaci o obilježjima.
- 13, 14. i 15. Unosi isključivo isporučitelj nekretnine na koju je obračunat porez na dodanu vrijednost

PRILOG 2 – Privremeno porezno rješenje, izvor: Porezna uprava

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED BJELOVAR
ISPOSTAVA DARUVAR

KLASA: UP/I-410-20/2024-001/00013
URBROJ: 513-007-07-02-2024-0003

DARUVAR, TRG PRESVETOG TROJSTVA 10, 02. veljače 2024.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured BJELOVAR, Ispostava DARUVAR, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 11. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 115/16 i 98/19) i članka 22. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/16 i 106/18), donosi

P R I V R E M E N O P O R E Z N O R J E Š E N J E

- Poreznom obvezniku IVAN ~~XXXXXXXX~~, DOLJANI, DABROVAC ~~X~~, OIB: ~~XXXXXXXXXX~~ utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu 150,00 EUR.
 - Na poreznu osnovicu iz točke 1. ove izreke utvrđuje se porez na promet nekretnina po stopi 3% u iznosu od 4,50 EUR.
 - Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, u korist računa: HR6023400091806700003 - porez na promet nekretnina uz obveznu naznaku modela HR68 i poziva na broj primatelja 1783-~~XXXXXXXXXX~~.
 - Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.
4. žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

O B R A Z L O Ž E N J E

Ugovorom o kupoprodaji od 18.01.2024., ostvaren je promet nekretnine/a između poreznog obveznika IVAN ~~XXXXXXXX~~, OIB: ~~XXXXXXXXXX~~ DOLJANI, DABROVAC ~~X~~, kao stjecatelja i ANITA ~~XXXXXX~~, STARI PAVLJANI, STARI PAVLJANI ~~XXX~~, OIB: ~~XXXXXXXXXX~~, kao otuditelja.

Promet nekretnine/a smatra se predmetom oporezivanja u smislu članka 4. stavka 1. i članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Predmet oporezivanja je/su nekretnina/e koja/e u naravi predstavlja/ju:

Zemljište izvan granica građevinskog područja,
Ukupna površina 151,00 m²
K.o. DOLJANI K.č.br 146/3 Zk.ul 390
Površina u prometu 151,00 m²
Vrsta uporabe: oranica

Vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju iznosi 150,00 EUR.

Promet nekretnina prijavio je javni bilježnik elektroničkim putem dana 19.01.2024., sukladno članku 18. stavku 1. i članku 19. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Kako su u ispravi o stjecanju nekretnine navedene sve činjenice bitne za utvrđivanje porezne obveze, neposrednim rješavanjem i bez njihove provjere privremeno se ovim rješenjem utvrđuje porezna obveza sukladno članku 22. Zakona o porezu na promet nekretnina i članku 87. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20 i 114/22).

Porezna osnovica utvrđena je iz isprave o stjecanju, uz primjenu članka 9. Zakona o porezu na promet nekretnina, kao tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, u iznosu od 150,00 EUR.

Međutim, ako službena osoba naknadnom provjerom utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene ovim privremenim poreznim rješenjem, naknadno će donijeti porezno rješenje kojim će utvrditi razliku tako utvrđene porezne obveze, sukladno članku 24. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 3% sukladno članku 12. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 26. Zakona o porezu na promet nekretnina. Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 130. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine, br. 94/04 i 35/05).

Žalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 186. stavka 2. Općeg poreznog zakona.

Prema članku 9. stavku 2. točki 60. Zakona o upravnim pritojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22) na ovo rješenje se ne plaća upravna pritojba.

Slijedom navedenoga, riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 30 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka ovoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu ili mjestu izdavanja neposredno ili poštom preporučeno ili putem elektroničkoga sustava Porezne uprave, odnosno može se izjaviti i usmeno na zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak.

Sukladno Napomeni u Tar. br. 3. Tarife upravnih pritojbi iz Priloga I. Uredbe o Tarifi upravnih pritojbi (Narodne novine, broj 156/22) upravna pritojba se ne plaća pred tijelima državne uprave.



DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnine
2. Ispostavi nadležnoj prema prebivalištu otuditelja nekretnine
3. Pismohrani - ovdje

PRILOG 3 – Zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti, izvor: Porezna uprava

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED BJELOVAR
ISPOSTAVA DARUVAR

KLASA: UP/I-410-20/2022-001/00258
URBROJ: 513-007-07-02-2024-0007

DARUVAR, TRG PRESVETOG TROJSTVA 10, 20. siječnja 2024.

ZAPISNIK O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

sastavljen dana 20.01.2024. u Poreznoj upravi, Područnom uredu BJELOVAR, Ispostavi DARUVAR, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina poreznom obvezniku ~~XXXXXXXXXX~~, OIB: ~~X96XXXXXXXX~~, DARUVAR, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ u predmetu, KLASA: UP/I-410-20/2022-001/00258.

Predmet oporezivanja je nekretnina koja u naravi predstavlja
Stambeni objekt (kuća), ~~XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
K.o. ~~XXXXXX~~ k.č.br 678/16 Zk.ul 3654
Ukupna površina 131,39 m², površina u prometu 87,60 m²
Godina izgradnje: 1997.
Vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju iznosi 19.908,42 EUR.

Udio poreznog obveznika u vrijednosti nekretnine iz isprave o stjecanju iznosi 19.908,42 EUR.

Ugovorom o kupoprodaji sklopljenim dana 19.05.2022., koji je Poreznoj upravi prijavljen 27.05.2022. od strane javnog bilježnika, pokrenut je postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina poreznom obvezniku ~~XXXXXXXXXX~~, OIB: ~~X96XXXXXXXX~~, ~~XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

Sukladno odredbi članka 9. stavka 1. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 115/16 i 106/19 - dalje u tekstu: Zakon) porezna osnovica se utvrđuje u visini tržišne vrijednosti 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.

Uvidom u podatke Informacijskog sustava Porezne uprave utvrđeno je da tržišna vrijednost sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme iznosi 324,65 EUR/m².

Usporedbom ukupnog iznosa naknade iskazane u ispravi o stjecanju nekretnine i tržišne vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja i u približno isto vrijeme kao i vrijeme stjecanja predmetne nekretnine, utvrđeno je da je ukupni iznos naknade manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Prema odredbama članka 9. stavka 4. i 5. Zakona, ako je ukupan iznos naknade iz stavka 2. i 3. ovog članka manji od cijene koja se postiže ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze, procjenu tržišne vrijednosti nekretnina utvrđuje službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme.

Kao usporedni podatak temeljem kojeg je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine korištena je vrijednost nekretnine opisane kao:

Stambeni objekt (kuća), ~~XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
K.o. ~~XXXXXX~~ k.č.br 322/1 Zk.ul 2711
Ukupna površina 62,00 m², površina u prometu 62,00 m², godina izgradnje: 1962.
- dvorište površine 456 m²

- u 1/2 dijela

Ukupna vrijednost usporedive nekretnine je 24.582,92 EUR.

Cijena po m² usporedive nekretnine je 396,50 EUR.

KLASA: UP/I-410-20/2022-001/00079

Slijedom svega navedenog, porezna osnovica za utvrđivanje poreza na promet nekretnina poreznom obvezniku određena je u iznosu od 14.824,75 EUR.

SLUŽBENA OSOBA



Porezni obveznik je dana _____ upoznat s procjenom tržišne vrijednosti nekretnine te se s istom:

SLAŽE NE SLAŽE

a što potvrđuje vlastoručnim potpisom:

PRILOG 4 – Obavijest o procjeni, izvor: Porezna uprava



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED BJELOVAR
ISPOSTAVA DARUVAR
Darugar, Trg Presvetog Trojstva 10

KLASA: UP/I-410-20/2022-01/258
URBROJ:513-007-07-02-2024-07
Darugar, 20. siječnja 2024. godine

~~Predrag Vrgić~~
~~Sz/eam/ok/znjg/kat/ucn/18~~
43500 DARUVAR

PREDMET: Obavijest o procjeni

Ugovorom o kupoprodaji nekretnina sklopljenim 19. svibnja 2022. godine sa ~~Zeljka Bukcenić~~ iz Daruvara i ~~Manoxx Bubičan~~ iz Zagreba, stekli ste nekretnine upisane u k.o. ~~Daruvar~~, zk. ul. 3654 kčbr. 678/16 – kuća i zemljište na adresi, ~~Daruvar, Sz/eam/ok/znjg/kat/ucn/18~~, površine 363 m² za ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 19.908,42 EUR.

Kako je ukupan iznos naknade manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze Porezna uprava ovlaštena je procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine.

Uzimajući u obzir navode iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina, na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme obavještavamo vas da tržišna vrijednost nekretnine koju stječete iznosi **34.733,40 EUR**. **Razlika osnovice** poreza na promet nekretnina utvrđena je u iznosu **14.824,98 EUR**.

Na razliku osnovice preza na promet nekretnina od 3% iznosi 444,75 EUR.

Ovim Vas putem pozivamo da se u roku od 8 dana od dana primitka ovog poziva očitujete o utvrđenoj poreznoj osnovici gore navedene nekretnine, ukoliko se s istom ne slažete, te da navedeno potkrijepite dokazima.

Ukoliko se u navedenom roku ne odazovete pozivu, smatrat će se da se slažete s razlikom porezne osnovice u iznosu od 14.824,98 EUR za što će biti izdano Porezno rješenje.

Sukladno odredbama članka 88. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20 i 114/22) teret dokaza za činjenice koje mogu biti od utjecaja na smanjenje ili ukidanje porezne obveze snosi porezni obveznik.

S poštovanjem,

SLUŽBENA OSOBA


Marina Savi

Kontakt podaci:
Broj telefona: ~~013 278 302~~
e-mail: ~~marina.savi@poreznauprava.hr~~

PRILOG 5 – Rješenje za razliku porezne obveze, izvor: Porezna uprava

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED BJELOVAR
ISPOSTAVA DARUVAR

KLASA: UP/I-410-20/2022-001/00258
URBROJ: 513-007-07-02-2024-0008

DARUVAR, TRG PRESVETOG TROJSTVA 10, 05. veljače 2024.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured BJELOVAR, Ispostava DARUVAR, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 11. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 115/16 i 98/19) i članka 24. stavka 1. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/16 i 106/18), donosi

POREZNO RJEŠENJE

- Poreznom obvezniku ~~XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, OIB: XXXXXXXXXXXX~~ utvrđuje se razlika osnovice poreza na promet nekretnina utvrđena privremenim poreznim rješenjem Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda BJELOVAR, Ispostave DARUVAR, KLASA: UP/I-410-20/2022-001/00258, URBROJ: 513-007-07-02-2022-0002, od 12.09.2022. u iznosu od 14.824,75 EUR
- Na razliku osnovice iz točke 1. ove izreke utvrđuje se porez na promet nekretnina po stopi 3% u iznosu od 444,74 EUR
- Porezni obveznik dužan je platiti razliku utvrđenog iznosa poreza na promet nekretnina u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, u korist računa: HR6023400091806700003, uz obveznu naznaku modela HR68 i poziva na broj primatelja 1783-~~XXXXXXXXXX~~
- Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.
- Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Privremenim poreznim rješenjem Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda BJELOVAR, Ispostave DARUVAR, KLASA: UP/I-410-20/2022-001/00258, URBROJ: 513-007-07-02-2022-0002, od 12.09.2022., poreznom obvezniku ~~XXXXXXXXXXXX, DARUVAR, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, OIB: XXXXXXXXXXXX~~, utvrđena je osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 19.908,42 EUR, na temelju činjenica iskazanih u ispravi podnesenoj dana 27.05.2022. Na utvrđenu poreznu osnovicu utvrđen je porez na promet nekretnina po stopi 3% u iznosu od 597,25 EUR.

Navedeno privremeno porezno rješenje kojim je ovo tijelo poreznom obvezniku utvrdilo poreznu osnovicu na temelju podataka iz podnesene isprave doneseno je sukladno članku 22. Zakona o porezu na promet nekretnina i članku 87. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20 i 114/22), dakle, bez provjere činjenica bitnih za utvrđivanje porezne obveze.

U postupku naknadne provjere propisane člankom 24. ovog Zakona, ovo tijelo je utvrdilo činjenice bitne za utvrđivanje porezne obveze, i to:
da je odstupanje ugovorene cijene od prosječne cijene 30,00 %

te zaključilo da je iznos naknade iz isprave o stjecanju manji od cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze što je osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene privremenim poreznim rješenjem od 12.09.2022.

Razlika u visini porezne osnovice naknadno je utvrđena uz primjenu članka 9. stavka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina, a kao usporedni podatak temeljem kojeg je izvršena procjena korištena je vrijednost nekretnine opisane kao:

Stambeni objekt (kuća), ~~XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX~~
K.o. ~~XXXXXX~~ k.č.br 322/1 Zk.ul 2711
Ukupna površina 62,00 m2, površina u prometu 62,00 m2, godina izgradnje: 1962.
- dvorište površine 456 m2
- u 1/2 dijela
Ukupna vrijednost usporedive nekretnine je 24.582,92 EUR.
Cijena po m2 usporedive nekretnine je 396,50 EUR.

Porezni obveznik je upoznat s procjenom nekretnina putem Obavijesti o procjeni koju je zaprimio dana 25. siječnja 2024. godine urednom dostavom

Slijedom navedenog utvrđena je razlika naknadno utvrđene porezne obveze u iznosu od 444,74 EUR.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 3% sukladno članku 12. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 26. Zakona o porezu na promet nekretnina. Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 130. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine, br. 94/04 i 35/05).

Žalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 24. stavka 4. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Prema članku 9. stavku 2. točki 60. Zakona o upravnim pritojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22) na ovo rješenje se ne plaća upravna pritojba.

Sljedom navedenoga, riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 30 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka ovoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu ili mjestu izdavanja neposredno ili poštom preporučeno ili putem elektroničkoga sustava Porezne uprave, odnosno može se izjaviti i usmeno na zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak.

Sukladno Napomeni u Tar. br. 3. Tarife upravnih pritojbi iz Priloga I. Uredbe o Tarifi upravnih pritojbi (Narodne novine, broj 156/22) upravna pritojba se ne plaća pred tijelima državne uprave.



DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnine
2. Ispostavi nadležnoj prema prebivalištu otuditelja nekretnine
3. Pismohrani - ovdje

PRILOG 6 – Poziv, izvor: Porezna uprava

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED BJELOVAR
ISPOSTAVA DARUVAR

KLASA: UP/I-410-20/2024-002/00046
URBROJ: 513-007-07-02-2024-0002
DARUVAR, TRG PRESVETOG TROJSTVA 10, 31. siječnja 2024.

XXXXXXXXXXXX
VRBOVAC, VRBOVAČKA CESTA 88
OIB: XXXXXXXXXX

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured BJELOVAR, Ispostava DARUVAR, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 11. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine, broj 115/16) i članka 23. stavka 1. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 115/16 i 106/18), upućuje Vam

POZIV

Ako iz isprave o stjecanju nekretnine nisu razvidne činjenice bitne za utvrđenje porezne obveze, niti je te činjenice moguće utvrditi iz službenih evidencija poreznog tijela, porezni obveznik je dužan na poziv službene osobe dostaviti podatke potrebne za utvrđenje porezne obveze kao i druge podatke koje zatraži službena osoba.

Na temelju ugovora o darovanju od 21.12.2023 razvidno je da ste stekli nekretninu opisanu kao k.o. Borki, zk. ul. 260 u 21/90 dijela - kčbr. 402,

U svrhu dokazivanja svih činjenica bitnih za provođenje ovog poreznog postupka pozivate se da u roku od 8 (osam) dana od primitka ovog poziva dostavite (samo zaokruženo):

1. dokaz o srodstvu
2. akt o osnivanju ili izvod o upisu u evidenciju nadležnog tijela
3. rješenje kojim se odobrava stalno prikupljanje i pružanje humanitarne pomoći
4. nota Ministarstva vanjskih i europskih poslova o postojanju uzajamnosti
5. karton kojim se dokazuje status prognanika ili izbjeglice
6. ugovor o najmu iz kojeg je razvidno da ste imali status zaštićenog najmoprimca
7. godinu izgradnje, sliku i površinu kuće primljene na dar

Za pravilnost utvrđivanja činjenica nužno je da gore navedeno dostavite u prostorije ove Ispostave radnim danom od 7.00 do 15.00 h ili poštom pozivajući se na gore navedenu klasu.

DOSTAVITI:

1. Poreznom obvezniku
2. Pismohrana, ovdje

Kontakt podaci:

Broj telefona: +385XXXXX Molim obavezno nazvati radi najave dolaska
e-mail: marina.savi@XXXXXXXXXXXX



9. POPIS SLIKA, GRAFIKONA I TABLICA

Slike

Slika 1.. Prikaz poslovnog procesa

Slika 2. Uvid u osobna stanja građana

Slika 3. Oslobođenje u uredskom poslovanju

Slika 4: Uvid u ePrijave javnih bilježnika

Slika 5. Uvid u ZIS

Slika 6. Obračunska mapa

Slika 7. Odabir parifikanata

Slika 8: Razlika poreza u uredskom poslovanju

Slika 9: Vrste poziva za stranku u postupku

Grafikoni

Grafikon 1: Ubrani porez na promet nekretnina u RH

Grafikon 2: Kupoprodaja građevinskog zemljišta

Grafikon 3: Kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta

Grafikon 4: Kupoprodaja poslovnih prostora

Grafikon 5: Kupoprodaja nekretnina 2017. godine

Grafikon 6: Kupoprodaja nekretnina 2022. godine

Grafikon 7: Ukupan broj kupoprodaja u RH

Grafikon 8: Vrijednost nekretnina u milijunima EUR

Grafikon 9: Zaprmljene prijave javnih bilježnika

Tablice

Tablica 1: Broj kupoprodaja nekretnina u RH

POPIS KRATICA

1. RH – Republika Hrvatska
2. ZPPN – Zakon o porez na promet nekretnina
2. NN – Narodne novine
3. npr. – na primjer
4. ZIS – Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra
5. tj. – to jest
6. m² – kvadratni metar
7. et al. – i drugi
8. čhv – četvorni hvat
8. EIZ – Ekonomski institut, Zagreb

IZJAVA O AUTORSTVU RADA

Ja, Marina Savi_, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog/diplomskog rada pod naslovom:
„Porez na promet nekretnina kao imovinski porez“, te da u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požegi, 12. veljače 2024.

Potpis studenta

