



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA
POREZNA UPRAVA – SREDIŠNJI URED

KLASA: 410-19/17-02/320
URBROJ: 513 07-21-01/17-02

Zagreb, 28. studenoga 2017.

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE
POSLOVE I IMOVINU GRADA
Trg Stjepana Radića 1
Zagreb
putem e pošte su pis@porezna-uprava.hr

Predmet: Porez na dodanu vrijednost

Obratili ste nam se u vezi obračuna poreza na dodanu vrijednost (dalje: PDV) na isporuku zemljišta koje namjeravate prodati društvu Zagrebački Holding d.o.o.. U upitu navodite kako ste zajedno sa Zagrebačkim Holdingom d.o.o. u provođenju realizacije modela tzv. zagrebačke stanogradnje u kojem Zagrebački Holding d.o.o. nastupa kao investitor. Ističete da vam je zajednički cilj realizacija izgradnje stanova i objekata društvene namjene u naselju Podbrežje u Zagrebu. Navodite da je s tim u vezi Grad Zagreb (dalje: Grad) kao vlasnik zemljišta pripremio prijedlog ugovora o prodaji zemljišta Zagrebačkom Holdingu d.o.o.. Ističete kako se radi o zemljištu koje je sukladno Urbanističkom planu uređenja Podbrežje (Sl. gl. 8/07 i 12/11) (dalje: Urbanistički plan) predviđeno za gradnju, te za koje nije ishođena lokacijska ni građevinska dozvola. Napominjete kako smatrate da Urbanistički plan ima snagu i prirodu podzakonskog propisa sukladno članku 58. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13 i 65/17).

U vezi navedenog odgovaramo u nastavku.

Odredbom članka 40. stavka 1. točke k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, od broja 73/13 do 115/16, dalje: Zakon) propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Također, stavkom 6. istoga članka Zakona propisano je da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Nadalje, člankom 72.a Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, od broja 79/13 do 41/17, dalje: Pravilnik) propisano je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično.

Prema Zakonu o gradnji (Narodne novine, broj 153/13 i 20/17) izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra se građevinska i lokacijska dozvola te potvrda glavnog projekta.

Činjenica da se zemljište nalazi u području koje je predviđeno za gradnju automatski ne znači da se radi o građevinskom zemljištu u smislu Zakona o PDV-u odnosno urbanistički plan sam po sebi ne predstavlja izvršni akt sukladno odredbama članka 40. stavka 6. Zakona i članka 72.a stavka 1. Pravilnika.

Stoga, ako Grad isporučiti zemljište koje sukladno spomenutim odredbama Zakona i Pravilnika nije građevinsko, takvo stjecanje bit će oporezivo porezom na promet nekretnina po stopi od 4% sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 115/16), bez obzira je li grad upisan u registar obveznika PDV-a ili ne.

Napominjemo da sukladno članku 40. stavku 4. Zakona porezni obveznik isporučitelj ima pravo izbora za oporezivanje isporuka navedenih u stavku 1. točkama j) i k) tog članka pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti. Pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke. U tom slučaju se primjenjuje prijenos porezne obveze iz članka 75. stavka 3. točke c) Zakona.

Slijedom navedenog, ako se Grad odluči za oporezivanje isporuke nekretnine te u izdanom računu navede napomenu o prijenosu porezne obveze, tad je Zagrebački Holding d.o.o. primatelj isporuke obavezan platiti PDV sukladno odredbama članka 75. stavka 3. točke c) Zakona. U tom slučaju isporučitelj u računu mora navesti „prijenos porezne obveze“, a stjecatelj mora obračunati i iskazati obvezu PDV-a uz istovremeno pravo na odbitak pretporeza. Na takvu isporuku nekretnine stjecatelj ne plaća porez na promet nekretnina.

Napominjemo da iz odredbi članka 78. stavka 7. i 8. Zakona proizlazi da se ugovor prema kojemu porezni obveznik zaračunava isporučena dobra i obavljene usluge može smatrati računom, ako sadrži sve podatke propisane člankom 79. Zakona te da se svaka isprava ili obavijest koja mijenja prvobitni račun i koja se izričito i nedvojbeno odnosi na njega smatra računom.



Na znanje:

1. Porezna uprava, Područni ured Zagreb