

Mr.sc. MARIJANA VURAIĆ KUDELJAN, zamjenica ravnatelja
Porezna uprava, Ministarstvo financija

OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA PREMA PRIJEDLOGU NOVOGA ZAKONA O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

1. UVOD

ao dio porezne reforme, koja se ovih danas nalazi u javnoj raspravi, predlaže se donošenje novog Zakona o porezu na promet nekretnina.

Novi zakon o porezu na promet nekretnina, zadržava isti naziv kao i trenutno važeći Zakon o porezu na promet nekretnina. U bitnome oporezivanje nekretnina ne mijenja se u suštini odnosno zadržavaju se odredbe o predmetu oporezivanja, poreznom obvezniku, poreznim oslobođenjima te veliki dio postupovnih odredaba. Međutim bitna promjena povezana je uz sniženje porezne stope sa današnjih 5% na 4% uz istovremeno ukidanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za građane koji kupnjom nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje. Nadalje u skladu s ciljevima porezne reforme, pojednostavljuje se procedura prijave prometa nekretnina a donošenje rješenja svesti na slučajeve kada se utvrđuje porez. Time će se stjecatelje nekretnina rasteretiti dosadašnjih obveza, a administracija će se preusmjeriti na poslove značajnijeg financijskog učinka.

2. Izmjene u porezu na promet nekretnina

U bitnome oporezivanje nekretnina ne mijenja se u suštini, a to je da se oporezuje svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj bez obzira stječe li se vlasništvo nekretnine uz naplatu ili bez naplate i bez obzira na to kako su stranke nazvale ugovor ili drugi pravni posao. Međutim u skladu s ciljevima porezne reforme, cilj je pojednostaviti proceduru prijave prometa nekretnina, a donošenje rješenja svesti na slučajeve kada se utvrđuje porez.

U svrhu rasterećenja poreznih obveznika nepotrebnih administrativnih opterećenja predlaže se da se promet nekretnina smatra prijavljenim dostavom isprava od javnih bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama, a koji i danas te isprave dostavljaju Poreznoj upravi. Iznimno od navedenog, ako isprava o raspolaganju nekretninama nije izdana na navedeni način, stjecatelj nekretnine bi i dalje bio u obvezi prijaviti promet nekretnina nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Valja naglasiti da time Porezna uprava ne bi ostala bez podataka koje je inače prikupljala kroz Prijave prometa nekretnina, budući je propisana obveza da u svim slučajevima u kojima porezno tijelo ne raspolaže svim činjenicama koje su joj bitne, može pozvati poreznog obveznika da iste dostavi, kao što je propisana i obveza nadležnog tijela koje

će utvrđivati porez na nekretnine da dostavi sve podatke o nekretnini. Time će se zadržati ista razina podataka koje je do sada Porezna uprava prikupljala kroz prijave poreznih obveznika. Stoga se najznačajnija novina ovog novog zakonskog prijedloga odnosi na potpuno rasterećenje građana od obveze prijave nastanka porezne obveze, provedbom postupaka po službenoj dužnosti.

Kako bi se izbjeglo daljnje nejednako postupanje u odnosu na osobe koje rješavaju vlastito stambeno pitanje kupnjom nekretnine na koju se plaća porez na dodanu vrijednost, i koje tog poreza ne mogu biti oslobođene, predlaže se ukidanje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja što se kompenzira manjom stopom poreza na promet nekretnina za sve obveznike plaćanja ovoga poreza s 5% na 4%. Snižavanjem stope učinjena je kompenzacija svima koji stječu nekretninu, a osobama koje će stjecati svoju prvu nekretninu dodatna kompenzacijska mjera će se provesti kroz politiku stambenog zbrinjavanja koju provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja kroz subvencioniranje dijela rate kredita. Bitno je znati da činjenica plaćanja odnosno ne plaćanja poreza na promet nekretnina nije bitno utjecala na činjenicu da se stekne ta prva nekretnina, što posebno pokazuju brojke korištenja ovog oslobođenja, a koje su od 2007. godine u konstantnom padu. U 2007. godini korišteno je gotovo 22 tisuće oslobođenja, dok je u 2014. broj pao na oko 8 tisuća oslobođenja, a u 2015., nakon promjene načina oporezivanja broj korištenja oslobođenja je pao na oko 5,5 tisuća korištenih oslobođenja. Iz navedenog je razvidno da je korištenje ovog oslobođenja u značajnom padu budući se mlade obitelji odlučuju za kupnju nekretnine na koju se plaća porez na dodanu vrijednost za koju kupnju, kako je već rečeno, ne mogu biti oslobođeni plaćanja toga poreza. Vidljivo je dakle da na činjenicu kupnje nekretnine ne utječe najviše činjenica hoće li građanin biti oslobođen plaćanja poreza ili neće. Stoga, budući je uočeno da je ugrožena Ustavom zajamčena jednakost svih pred zakonom jer svi građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje nemaju jednak porezni tretman u primjeni poreza na promet, isto je potrebno uskladiti ovim zakonom.

Vežano uz prihode jedinica lokalne samouprave, koji nastaju promjenom porezne stope ističe se kako se neće smanjiti razina prihoda budući, kao što je već rečeno, isto će se nadomjestiti prihodom od poreznih obveznika koji su inače bili oslobođeni plaćanja poreza radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja. Također valja istaknuti da se predlaže i izmjena raspodjele prihoda od poreza na promet nekretnina na način da će se cijeli iznos naplaćenog poreza smatrati prihodom općina i gradova. Dodatno se također predlaže uređenje pitanja oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina pri unosu nekretnina u trgovačka društva s ciljem poticanja gospodarskog napretka. Kada porezni obveznici rješavaju svoje imovinsko-pravne odnose razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva također se u potpunosti predlaže oslobođenje plaćanja poreza neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva. Poreza na promet nekretnina se predlaže osloboditi i istu skupinu poreznih obveznika koji sklope ugovor o dosmrtnom uzdržavanju, a koja je oslobođena plaćanja poreza pri sklapanju ugovora o doživotnom uzdržavanju.

Nadalje, Poreznoj upravi se godišnje prijavi oko 250 tisuća isprava kojima dolazi do prometa nekretnina od kojeg broja je gotovo polovina oslobođena plaćanja tog poreza. Radi postizanja racionalizacije postupka, predlaže se te promete nekretnina samo evidentirati u evidencijama Porezne uprave bez vođenja upravnog postupka i donošenja poreznog akta, budući se tek prosječno 70-ak tisuća prometa odnosi na kupoprodaju uz napomenu da je prethodnih godina taj broj bio i manji.

Predlaže se da žalba ne odgađa izvršenje rješenja čime se želi pridonijeti ostvarivanju načela učinkovitosti i ekonomičnosti u poreznim postupcima koji bi se trebali odvijati što je moguće jednostavnije, bez odgode i uz što manje troškova, ali tako da se utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje u tim postupcima.

Prema prijedlogu novog zakona sve ove promjene stupile bi na snagu 01.01.2017.godine.

3. Zaključno

Dakle, cilj prijedloga novog zakona o porezu na promet nekretnina je postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina učiniti bržim i učinkovitijim imajući na umu da je jedna od temeljnih zadaća Porezne uprave pravovremeno utvrđivanje i naplata porezne obveze. Hoće li prijedlog zakona doživjeti određene promjene ovisit će o raspravi tijekom drugog čitanja te stoga za konačno sagledavanje promjena svakako treba sačekati objavu zakona u Narodnim novinama.