

Rijeka, 11.02.2009.

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke  
Titov trg 3  
51000 Rijeka

**Predmet: Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke – oporezivanje  
porezom na dodanu vrijednost  
- mišljenje- dostavlja se**

### Razumijevanje situacije

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Agencija) upisana je u registar Trgovačkog suda u Rijeci dana 15.02.2006. godine kao ustanova čiji je osnivač Grad Rijeka. Agencija je osnovana temeljem članka 10 a Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji, a osnovna djelatnost su investitorski poslovi u svezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke sukladno propisima kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja. Agencija je od 01.01.2007. godine upisana u Registar korisnika državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i obveznik je vođenja proračunskog računovodstva. Agencija je kao investitor u siječnju 2007. godine započela izgradnju stambeno poslovnih građevina na Rujevici I. faza, dovršila izgradnju u kolovozu 2008. godine, a u rujnu 2008. godine izvršena je predaja dovršenog objekta Gradu Rijeci kao kupcu. Kupoprodajni ugovor sklopljen je naknadno, odnosno u siječnju 2009. godine. U 2006., 2007. i 2008. godini Agencija je ostvarila vrijednost isporuka manje od 85.000,00 kn godišnje.

### Mišljenje

Porezni status, odnosno određenje tko se smatra obveznikom poreza na dodanu vrijednost, što je predmet oporezivanja, kada nastaje porezna obveza, kako se utvrđuje porezna osnovica, koje isporuke su oslobođene oporezivanja i drugo regulirano je odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: Zakon) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: Pravilnik). Tako je člankom 2. stavak 1. točka 1. Zakona propisano da se porez na dodanu vrijednost plaća na isporuke svih vrsta dobara (proizvoda, roba, novoizgrađenih građevina, opreme i sl.) i sve obavljene usluge u tuzemstvu uz naknadu koje poduzetnik izvrši baveći se svojom gospodarskom ili drugom djelatnosti, ili koje se obavljaju na osnovi zakonskih odredbi ili odluka državnih tijela. Nadalje, odredbom članka 2. stavak 3. i članka 6. stavak 1. točka 1. Zakona, u vezi sa člankom 22. stavka 1. Zakona, poduzetnik je, pa i porezni obveznik svaka pravna i fizička osoba koja samostalno i trajno obavlja djelatnost s namjerom ostvarivanja prihoda, ako je od obavljenih isporuka dobara i usluga u prethodnoj kalendarskoj godini, nakon odbitka vrijednosti isporuka što su prema članku 11. Zakona oslobođene poreza, ostvarila godišnju vrijednost isporuka iznad 85.000,00 kn. Sukladno članku 30. Pravilnika poduzetničkom djelatnošću smatra se trajno i samostalno obavljanje djelatnosti s namjerom ostvarivanja prihoda, pri čemu nije nužna i namjera ostvarivanja dobiti. Ako poduzetnik koji nije u

sustavu PDV-a u tekućoj godini ostvariti godišnju vrijednost obavljenih oporezivih isporuka dobara i usluga u svoti većoj od 85.000,00 kn, od 1. siječnja sljedeće godine postaje obveznikom PDV-a, kako to propisuje članak 40. stavak 1. Pravilnika i obvezan je podnijeti prijavu za upis u sustav PDV-a na obrascu P-PDV do 15. siječnja godine u kojoj je zadovoljio uvjete za ulazak u sustav PDV-a po sili zakona.

Ulazak u sustav PDV-a za poreznog obveznika znači da ima pravo na odbitak pretporeza iskazanog na računima za isporuke dobara i usluga koje su drugi poduzetnici obavili poreznom obvezniku, uz zadovoljavanje uvjeta propisanih u članku 20. Zakona i u članku 104. Pravilnika, ali isto tako je u obvezi prilikom isporuke obračunati porez na dodanu vrijednost, kako je to prethodno navedeno.

Poduzetnikom se prema odredbi članka 6. stavak 2. Zakona ne smatraju tijela državne vlasti, tijela državne i lokalne samouprave i uprave, političke stranke, sindikati i komore ako obavljaju poslove u okviru svog djelokruga ili ovlasti. Ako obavljaju gospodarsku ili drugu djelatnost, a neoporezivanje te djelatnosti dovelo bi do stjecanja neopravdanih povlastica, tada će Porezna uprava rješenjem utvrditi da su porezni obveznici za tu djelatnost. Iz navedenog je razvidno da se ova odredba ne odnosi na ustanove. Nadalje, člankom 11. Zakona propisana su porezna oslobođenja u tuzemstvu, međutim isporuke dobara koje obavlja Agencija (isporuka izgrađenih stanova), odnosno djelatnost koju Agencija obavlja, nije navedena u propisanim poreznim oslobođenjima u tuzemstvu.

Temeljem naprijed navedenog, mišljenja smo da se Agencija smatra poduzetnikom iz članka 2. stavak 3. Zakona, te da postaje porezni obveznik po sili zakona od 01.01. naredne godine, nakon što u tekućoj godini ostvari oporezive isporuke u vrijednosti većoj od 85.000,00 kn. U tom slučaju u obvezi je podnijeti prijavu za upis u sustav PDV-a na obrascu P-PDV do 15. siječnja tekuće godine, nakon što je zadovoljen uvjet za ulazak u sustav PDV-a po sili zakona.

**Budući da je Agencija u rujnu 2008. godine izvršila predaju dovršenog objekta Gradu Rijeci kao kupcu, neovisno o tome što je kupoprodajni ugovor sklopljen naknadno, odnosno u siječnju 2009. godine, zadovoljen je uvjet iz članka 22. stavak 1. Zakona, te je Agencija bila u obvezi podnijeti prijavu za upis u sustav PDV-a na obrascu P-PDV do 15.01.2009. godine.**

Navedeno proizlazi iz odredbe članka 7. stavak 1. točka 1. Zakona i članka 5. Pravilnika, kojima je propisano da porezna obveza za isporuku dobara nastaje istekom razdoblja u kojem su isporuke obavljene. Isporukom dobra omogućuje se kupcu raspolaganje dobrima i pretežito je činjenične naravi i obično je, ali ne i nužno povezano s prijenosom vlasničkih prava. Pri tome je mjerodavno postojanje gospodarskog vlasništva, a ne posjeda kao stvarne vlasti nad dobrom.

Nemamo saznanja da li je Agencija sa danom isporuke objekta ispostavila Gradu Rijeci račun i isknjižila izgrađeni objekt iz svojih poslovnih knjiga, a što je u obvezi sukladno članku 21. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu.

**Predlaže se Agenciji podnijeti prijavu za upis u sustav PDV-a na obrascu P-PDV odmah.** Zbog zakašnjenja u podnošenju prijave Agenciji se može izreći novčana kazna za porezni prekršaj sukladno članku 207. stavak 1. točka 12. Općeg poreznog zakona u visini od 5000,00 kuna do 500.000,00 kuna, a za odgovornu osobu u pravnoj osobi od 2.000,00 kn do 100.000,00 kn. Iako je počinjen porezni prekršaj zbog nepodnošenja P-PDV obrasca do 15.01.2009. godine, nisu napravljeni drugi propusti, budući da Agencija u siječnju 2009. godine, prema našim saznanjima, nije imala oporezivih isporuka na koje je bila u obvezi

obračunati PDV. Mjesečni obračun PDV-a, odnosno obrazac PDV za siječanj 2009. godine, Agencija je u obvezi dostaviti u Poreznu upravu do 28.02.2009. godine, a što se može učiniti u propisanom roku.

Ulaskom u sustav PDV-a po sili Zakona od 01.01.2009. godine, Agencija ima pravo na odbitak pretporeza iskazanog na računima za isporuke dobara i usluga koje su drugi poduzetnici obavili poreznom obvezniku, uz zadovoljavanje uvjeta propisanih u članku 20. Zakona i u članku 104. Pravilnika, a za isporuke primljene od 01.01.2009. godine. Agencija će biti u obvezi na sve isporuke u 2009. godini i dalje obračunati porez na dodanu vrijednost. Na stanove i poslovne prostore koje je Agencija isporučila i predala Gradu Rijeci kao kupcu (Rujevica I. faza) u rujnu 2008. godine, neovisno o tome što je kupoprodajni ugovor sklopljen naknadno, odnosno u siječnju 2009. godine, Agencija nije u obvezi obračunati porez na dodanu vrijednost.

Za Agenciju je ova situacija povoljnija nego da je u obvezi po sili zakona ući u sustav PDV-a od 01.01.2010. godine. Naime, u tom slučaju tijekom 2009. godine ne bi imala pravo na odbitak pretporeza za isporuke dobara i obavljene usluge po računima izvođača na gradnji novog objekta čiju gradnju planira započeti u 2009. godini, a prilikom prodaje u 2010. godini Agencija bi morala obračunati porez na dodanu vrijednost. Porezna osnovica pri isporuci novoizgrađenih građevina u smislu članka 8. stavak 1. Zakona i članka 51. točka 14. Pravilnika jest naknada za vrijednost isporučenog objekta ili dijela objekta koja ne sadrži vrijednost zemljišta ni iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela. Na isporuke zemljišta plaća se porez na promet nekretnina prema Zakonu o porezu na promet nekretnina, budući da se isporuka zemljišta ne smatra isporukom dobara u smislu članka 3. stavak 4. Zakona te članka 67. stavak 3. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, pa stoga ne podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost. U ovom slučaju nije moguće primijeniti odredbu članka 5. stavak 3. Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je propisano da ako stjecatelj novosagrađenih građevina nije mogao odbiti zaračunani porez na dodanu vrijednost kao pretporez, u daljnjem prometu ove se građevine oporezuju porezom na promet nekretnina. Naime, pod stjecanjem nekretnina sukladno članku 4. stavak 2. istog Zakona razumijeva se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba, ali ne i izgradnja nekretnina. Agencija ne bi mogla niti izvršiti ispravak pretporeza sukladno članku 20. stavak 5. Zakona. Naime, sukladno članku 115. stavak 4. porezni obveznik koji nije bio u sustavu PDV-a, kada ulazi u sustav PDV-a, odnosno prelazi na redovno oporezivanje, ne može izvršiti ispravak pretporeza (naknadno odbiti pretporez).

Porezni savjetnik:

Mirjana Jakovljević, dipl. oec.