

Porez na promet nekretnina

Črnjević, Jana

Master's thesis / Diplomski rad

2022

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:210176>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-18**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu
Katedra za financijsko pravo i financiju znanost

POREZ NA PROMET NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Autor rada: Jana Črnjević

Diplomski rad
Mentor: izv. prof. dr. sc. Sonja Cindori

Zagreb, rujan 2022. godine

IZJAVA O IZVORNOSTI

Ja, Jana Črnjević (JMBAG: 0066262601), pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Jana Črnjević v.r.

SADRŽAJ

1. UVOD

2. OPĆENITO O NEKRETNINAMA

2.1. Pojam nekretnine

3. VRSTE POREZA KOJIM SE PROMET NEKRETNINA OPOREZUJE

3.1. Porez na promet nekretnina prema Zakonu o porezu na promet nekretnina

3.1.1. Porez na promet nekretnina kroz povijest

3.1.2. Predmet oporezivanja i porezni obveznik poreza na promet nekretnina

3.1.3. Porezna stopa i osnovica za oporezivanje

3.1.4. Nastanak i prijava porezne obveze

3.1.5. Porezna oslobođenja

3.1.5.1. Porezna oslobođenja propisana drugim posebnim propisima

3.2. Porez na dodanu vrijednost prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost

3.2.1. Vrste građevina ili njihovih dijelova na koje se primjenjuje oporezivanje prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost

3.2.2. Korištenje građevina ili njihovih dijelova i isporuke koje su oslobođene plaćanja poreza na dodanu vrijednost

3.2.3. Ispravak pretporeza

4. POREZ I PRIREZ NA DOHODAK OD IMOVINE I IMOVINSKIH PRAVA PREMA ZAKONU O POREZU NA DOHODAK

4.1. Utvrđivanje dohotka od imovine i imovinskih prava ostvarenog otuđenjem nekretnina

4.1.1. Utvrđivanje dohotka kod otuđenja nekretnine u roku od dvije godine

4.1.2. Utvrđivanje dohotka kod otuđenja više od tri istovrsne nekretnine

4.1.3. Dan nabave nekretnine

4.1.4. Utvrđivanje dohotka otuđenjem nekretnina stečenih darovanjem

4.2. Prijava dohotka od imovine

4.3. Plaćanje predujama poreza i prireza na dohodak od imovine i imovinskih prava od otuđenja nekretnina

5. ZAKLJUČAK

6. IZVORI

1. UVOD

Kada govorimo o oporezivanju prometa nekretnina, u Republici Hrvatskoj razlikujemo nekoliko vrsta poreza pod koje može potpasti plaćanje prometa nekretnina. Pod pojmom nekretnine smatramo stvari koje su po svojoj prirodi nepokretne, što znači da im je položaj nepromjenjiv. Za potrebe oporezivanja prometa nekretnina, nekretnine dijelimo na zemljišta i građevine od kojih zemljišta mogu biti građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta i šumska zemljišta, dok građevine mogu biti stambene građevine, poslovne građevine i ostale građevine. Kada oporezujemo promet nekretnina, zapravo oporezujemo svako stjecanje, odnosno prijenos prava vlasništva s otuđitelja nekretnine na novog vlasnika, stjecatelja nekretnine. Prilikom takve transakcije, obje strane sudionika pravnog posla mogu postati porezni obveznik plaćanja poreza koji se tiče stjecanja, odnosno otuđenja te nekretnine. Sukladno tome, oporezivanje na osnovi prometa nekretnina sa strane stjecatelja nekretnine provodi se putem poreza na promet nekretnina ili putem poreza na dodanu vrijednost, u kojem će slučaju poreznu osnovu tada činiti tržišna vrijednost nekretnine, odnosno prodajna cijena. S druge strane, otuđenjem nekretnine otuđitelj ostvaruje prihod koji se u poreznom smislu smatra vrstom dohotka i to dohotkom od imovine te će u tom slučaju biti primijenjen porez i prizet na dohodak od imovine i imovinskih prava. U kojem će slučaju i pod kojim uvjetima biti primjenjivani predmetni porezi, opisano je u nastavku.

2. OPĆENITO O NEKRETNINAMA

2.1. Pojam nekretnine

Nekretnine kao stvar pripadaju u grupu nepokretnih stvari prema kriteriju prirodnih svojstava stvari (lat. *res immobilis*)¹. Prema definiciji, nepokretne su stvari one stvari koje ne mogu mijenjati svoj položaj u prostoru, a da im se kod toga ne uništi bit ili ne promijeni struktura, pri čemu se prema kriteriju prirodne kakvoće nekretninom smatraju ponajprije zemljišta, ali i sve ono što je sa zemljištem trajno povezano mehanički ili organski. Prema tom kriteriju, nekretninama se smatraju i zgrade koje su građene s namjerom da tamo trajno ostanu, kao i bunari, podrumi, bazeni i slično.² Međutim, osim kriterija prirodne kakvoće stvari, potrebno je spomenuti i kriterij posebnih ciljeva prema kojemu se nekretninom smatra pokretna stvar ako je propisom tako određeno. U povijesti su se tako pomorski brodovi smatrali nekretninama, no danas to više ne vrijedi te se isti smatraju pokretnim stvarima.³ Nadalje, pojam nekretnine u hrvatskom zakonodavstvu definiran je kroz više zakona od kojih Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definira nekretninu kao česticu zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno⁴, dok Zakon o porezu na promet nekretnina⁵ (dalje u tekstu; ZPPN), nekretninom smatra zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi dijelovi.) Kao takva, nekretnina može biti predmet prometa, tj. prijenosa prava vlasništva koja ovlašćuje svog nositelja na najpotpuniju, za svakog mjerodavnu privatnu pravnu vlast nad stvari što pravni poredak ujedno dopušta i jamči.⁶

3. VRSTE POREZA KOJIM SE PROMET NEKRETNINA OPOREZUJE

3.1. Porez na promet nekretnina prema Zakonu o porezu na promet nekretnina

Prometom nekretnina u poreznom smislu smatra se svako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj, pri čemu se porez na promet nekretnina obračunava i plaća kad se na takvo stjecanje ne

¹ Klarić, Petar, Vedriš, Martin, Građansko pravo, Zagreb, 2009, str. 76.

² *Ibid.*, str. 76.

³ *Ibid.*, str. 77.

⁴ čl. 2. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014; dalje u tekstu; ZV)

⁵ čl. 4. st. 1. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/2016, 106/2018)

⁶ Šimović, Jure, Arbutina, Hrvoje, Mijatović, Nikola, Rogić Lugarić, Tereza, Cindori, Sonja, Hrvatski fiskalni sustav, Narodne novine d.d., Zagreb, 2010., str. 138.

plaća porez na dodanu vrijednost^{7,8} Stjecanjem nekretnine u smislu ZPPN-a smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.⁹ Nadalje, porez na promet nekretnina iznosi 3% te čini prihod grada, odnosno općine na čijem se području nalazi stečena nekretnina.¹⁰ Porezni obveznik određen je čl. 6. st. 1. ZPPN-a kao stjecatelj nekretnine te je ta odredba kogentne naravi što znači da ju ugovorne strane ne mogu mijenjati, a ako je i promjene, bit će ništava, pri čemu nije važno je li stjecatelj domaća ili strana, fizička ili pravna osoba, te je li stjecanje nastalo uz naknadu ili bez naknade.¹¹ S obzirom da postoje razni oblici putem kojih se nekretnina može steći, dalje u tekstu bit će opisane određene specifičnosti po pitanju poreznog obveznika, načina utvrđivanja porezne osnovice, poreznih oslobođenja, nastanka porezne obveze i načina prijavljivanja prometa nekretnina, no prije svega potrebno je opisati povijest poreza na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj.

3.1.1. Porez na promet nekretnina kroz povijest

Imovinski porezi ubrajaju se među najstarije porezne oblike koji su zabilježeni još u trećem tisućljeću pr. Kr., a koji su s vremenom reformirani u razne oblike oporezivanja imovine, kao što je porez na promet nekretnina.¹² U porezni sustav Republike Hrvatske, Zakon o porezu na promet nekretnina¹³ bio je uveden već 1990. godine i bio je u primjeni do 1997. godine. Prva značajna razlika Zakona iz 1990. u usporedbi sa sadašnjim propisom jest upravo u obuhvatu samog poreza, odnosno oporeziv se promet nekretnina smatrao jedino promet nastao temeljem naplatnog pravnog posla, formalnog u obliku privatne isprave kojom se slobodno ugovara prijenos prava vlasništva nekretnine uz određenu naknadu. Osim navedenog, naplatni pravni posao obuhvaćao je i slučajeve kada se prisilno oduzima pravo vlasništva nad imovinom te prodaje na javnoj dražbi radi namirenja

⁷ dalje u tekstu: PDV

⁸ čl. 5. st. 2. ZPPN-a

⁹ čl. 4. st. 1. t. 2. ZPPN-a

¹⁰ čl. 12 i čl. 2. ZPPN-a

¹¹ Šimunović, J., Arbutina H., Mijatović N., Rogić Lugarić T., Cindori S., *op. cit.* u bilj. 6., str. 140.

¹² Bandalović Katarina, Način oporezivanja nekretnina u Republici Hrvatskoj, Hrvatska pravna revija, 02/20., str. 27.

¹³ Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 53/1990, 61/1991, 95/1994; dalje u tekstu; ZPPN iz 1990.)

duga nositelja prava.¹⁴ Druga značajna razlika očitovala se u osobi obveznika koji je u ugovornim odnosima bio u svojstvu prodavatelja, pri zamjeni nekretnina svaki sudionik u zamjeni te svaki sudionik posebno ako se prenosio idealni dio vlasništva na nekretnini.¹⁵ S druge strane, kada se pravo vlasništva na nekretnini prenosilo ugovorom o doživotnom uzdržavanju, poreznim obveznikom je bio određen primatelj nekretnine, stjecatelj, osim ako su ugovaratelji bili u odnosu prvog nasljednog reda.¹⁶ Početna porezna stopa iznosila je 3% te je obveznik plaćanja poreza morao podnijeti prijavu poreza u roku petnaest dana nakon nastanka porezne obveze jer se u protivnom propisivalo uvećanje porezne obveze u visini od 20% razrezanog poreza koja odredba je prenesena i u Zakon o porezu na promet nekretnina iz 1997. godine, ali Odlukom Ustavnog suda¹⁷ ukinuta 2000. godine iz razloga što je narušavala ustavna načela jednakosti i pravednosti poreznog sustava jer se zapravo radilo o ozakonjenju kaznenog poreza što se kosi poreznoj doktrini.¹⁸

Novi Zakon o porezu na promet nekretnina¹⁹ iz 1997. godine unio je značajne promjene pri čemu je obveznikom plaćanja poreza proglašen stjecatelj nekretnine, dok je oporezivim prometom proglašen svaki promet, bez obzira radi li se o naplatnom pravnom poslu ili o prijenosu bez naknade.²⁰ Nadalje je stopa poreza povišena na 5% te je produljen rok za podnošenje prijave poreza koji je iznosio trideset dana nakon nastanka porezne obveze. Iz skupa oslobođenja od plaćanja poreza izuzeta je zamjena nekretnina, neovisno o mogućim razlikama u vrijednosti zamijenjenih nekretnina, već se takva zamjena promatrala kao dvije kupoprodaje pri čemu se porezna osnovica utvrđivala sukladno tržišnoj vrijednosti nekretnine kakvu je stekao svaki sudionik zamjene.²¹ Uz svega nekoliko izmjena, od kojih se najbitnija odnosila na propisivanje oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina građana koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, ZPPN iz 1997. nastavio se primjenjivati punih 20 godina u gotovo

¹⁴ Pratzner Nikolina, Vrdoljak Petković Ana, Oporezivanje prijenosa prava vlasništva nekretnine – jučer, danas, sutra, Porezni vjesnik 1/2015., str. 92-93.

¹⁵ čl. 5. ZPPN-a iz 1990.

¹⁶ čl. 6. ZPPN-a iz 1990.

¹⁷ Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj U-I-1023/1999, od 23. veljače 2000.

¹⁸ Pratzner N., Vrdoljak Petković A., *op. cit.* u bilj. 14., str. 95.

¹⁹ Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 69/1997, 26/2000, 127/2000, 153/2002, 22/2011, 143/2014, 115/2016; dalje u tekstu; ZPPN iz 1997.)

²⁰ Pratzner N., Vrdoljak Petković A., *op. cit.* u bilj. 14., str. 95.

²¹ *Ibid.*, str. 95.

nepromijenjenom obliku.²² Međutim, od 1. siječnja 2015. godine Zakonom o porezu na dodanu vrijednost²³ uređeno je da određeni prometi nekretnina podliježu oporezivanju PDV-om te se u potpunosti izuzimaju od oporezivanja porezom na promet nekretnina. Posljedica toga bila je da građani koji kupuju nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje nisu mogli ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina ako je nekretnina podlijegala obračunu PDV-a čime se iste skupine stjecatelja nekretnina dovelo u neravnopravan položaj, ovisno o vrsti nekretnine koju su stekli, a zbog čega je u konačnici predmetno porezno oslobođenje ukinuto.²⁴ Naposljetku, važeći Zakon o porezu na promet nekretnina stupio je na snagu 1. siječnja 2017. godine te se i danas primjenjuje uz jednu provedenu izmjenu koja je stupila na snagu 1. siječnja 2019. godine.

3.1.2. Predmet oporezivanja i porezni obveznik poreza na promet nekretnina

Kao što je već navedeno, predmet oporezivanja je promet nekretnina koje se prema ZPPN-u dijele na zemljišta i građevine, pri čemu se pod pojmom zemljišta smatraju poljoprivredna, građevinska te druga zemljišta, dok se građevinama smatraju stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne i ostale zgrade te njihovi dijelovi.²⁵ Nadalje, poreznim obveznikom smatra se osoba koja je obvezna platiti porez, a kod poreza na promet nekretnina, porezni obveznik je uvijek stjecatelj nekretnine. No, budući da se nekretnina može steći na razne načine propisane ZPPN-om, tako su istim utvrđena određena pravila kojima se određuje porezni obveznik.²⁶ Prema tome, kod stjecanja nekretnina zamjenom vrijedi pravilo da je svaki od zamjenika porezni obveznik i to prema vrijednosti nekretnine koju stječe tom zamjenom, a ako se stječe idealni dio nekretnine (suvlasništvo), obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno²⁷ (što odgovara poreznom uređenju ZPNN-a iz 1997. godine). Pri nasljeđivanju nekretnina nasljednik ili

²² Vuraić Kudeljanić Marijana, Novost u Zakonu o porezu na promet nekretnina, Računovodstvo, revizija i financije, ožujak 2011., str. 105.

²³ Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/2013, 99/2013, 148/2013, 153/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020, 39/2022; dalje u tekstu; Zakon o PDV-u)

²⁴ Markota Ljerka, Što donosi Zakon o porezu na promet nekretnina, Računovodstvo, Revizija i Financije, 12/2016., str.38.

²⁵ čl. 4. st. 1. ZPPN-a

²⁶ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 30.

²⁷ čl. 6. st. 2. i 3. ZPPN-a

zapisovnik (legat) jest porezni obveznik, osim ako se isti ne odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugom sunasljedniku prilikom čega nije dužan platiti porez.²⁸ Nadalje, pri darovanju ili drugom stjecanju nekretnina bez naknade, porezni obveznik je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.²⁹ Konačno, kod stjecanja nekretnina na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, davatelj uzdržavanja je porezni obveznik u oba slučaja, no porezna olakšica postoji pri stjecanju nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju na način da se porez na promet nekretnina umanjuje za 5% za svaku proteklu godinu uzdržavanja od dana sklapanja ugovora do smrti uzdržavanog. Uvjet tome jest da ugovor mora biti ovjeren od nadležnog suda ili solemniziran (potvrđen) od strane javnog bilježnika ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta. Kod dosmrtnog uzdržavanja nema poreznih olakšica iz razloga što se vlasništvo nekretnine prenosi u trenutku sklapanja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju što znači da porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.³⁰

3.1.3. Porezna stopa i osnovica za oporezivanje

Kao što je prethodno gore napisano, porezna stopa za vrijeme ZPPN-a iz 1990. godine iznosila je 3%, za vrijeme važenja ZPPN-a iz 1997. godine iznosila je 5%, no važećim je Zakonom smanjena prvotno na 4% te zadnjom izmjenom ZPPN-a iz 2019. godine ponovno smanjena te iznosi 3%. Smanjenje stope poreza nije ujedno dovelo i do smanjenja razine prihoda jedinice lokalne samouprave, budući da se isto nadomjestilo prihodom od poreznih obveznika koji su dosad bili oslobođeni plaćanja poreza radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja budući da je ova olakšica ukinuta važećim ZPPN-om.³¹ Porezna osnovica poreza na promet nekretnina propisana je u čl. 9. ZPPN-a kao tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koju utvrđuje Porezna uprava rješenjem o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, osim kada se radi o stjecanju nekretnina na koje se primjenjuje oslobođenje od plaćanja poreza. Porezna obveza mora se ispuniti, odnosno platiti u roku petnaest dana od dana dostave rješenja.³² Moguće je da

²⁸ čl. 7. st. 1. ZPPN-a

²⁹ čl. 7. st. 2. ZPPN-a

³⁰ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 30.

³¹ Pratzner Nikolina, Promjene u oporezivanju prometa nekretnina od 1. siječnja 2017. godine, *Pravo i porezi* (25), br. 12, 2016., str. 119.

³² čl. 26. ZPPN-a

prodavatelj nekretnine preuzme obvezu plaćanja tog poreza, no u tom je slučaju on samo solidarni jamac za naplatu poreza od kupca, odnosno stjecatelja kao stvarnog poreznog obveznika.³³ Porez se obračunava na način da se porezna osnovica množi sa stopom od 3%. Poreznu osnovicu, odnosno tržišnu vrijednost nekretnine Porezna uprava utvrđuje u pravilu prema podnesenoj ispravi o stjecanju nekretnine, ako iskazani iznos naknade za stečenu nekretninu odražava iznos približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja.³⁴ No, Porezna uprava ovlaštena je procjenom utvrditi tržišnu vrijednost dotične nekretnine u slučaju ako bi iskazani iznos naknade odražavao manji iznos od cijene koja se postiže ili se može postići u trenutku nastanka porezne obveze. Takvu procjenu vrši službenik Porezne uprave na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme³⁵, a kada se radi o nekretnini za koju nema usporednih podataka, procjenu vrši vještak kojeg imenuje Porezna uprava, dok vlasnik, odnosno posjednik nekretnine mora vještaku dopustiti pristup na zemljište i građevine za koje se provodi procjena tržišne vrijednosti.³⁶ Prilikom stjecanja nekretnine zamjenom, osnovica za porez računa se za svakog sudionika u zamjeni prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik stječe zamjenom.³⁷ Iznimno se ne provodi procjena tržišne vrijednosti za slučaj da se nekretnina stječe kroz postupak javnog natječaja, dražbe ili u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu propisa kojima je uređena ovrha na nekretnini te postupcima u kojima je jedan od sudionika postupka pravna osoba u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske ili Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U tom slučaju poreznu osnovicu čini iznos naknade koji obuhvaća sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine.³⁸

3.1.4. Nastanak i prijava porezne obveze

³³ čl. 27. ZPPN-a

³⁴ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 30

³⁵ čl. 9. st. 5. ZPPN-a

³⁶ čl. 10. ZPPN-a

³⁷ čl. 11. ZPPN-a

³⁸ čl. 9. st. 6. ZPPN-a

Važećim ZPPN-om u potpunosti se promijenio način prijave prometa nekretnina. Prije stupanja na snagu važećeg ZPPN, postojala je obveza prijavljivanja svakog prometa nekretnine, neovisno o tome podliježe li promet obvezi plaćanja poreza na promet nekretnine ili obvezi plaćanja PDV-a, a prijava se podnosila putem obrasca Prijave prometa nekretnina³⁹ nadležnoj ispostavi Porezne uprave.⁴⁰ Obveznik prijavljivanja bio je isporučitelj nekretnina za nekretnine na koje se obračunava PDV, odnosno stjecatelj nekretnine za nekretnine za koje se plaća porez na promet nekretnina. Putem obrasca PPN-a, stjecatelj nekretnina prijavljuje da je nastala porezna obveza te daje podatke potrebne da bi se utvrdila ista te uz sve prilaže i ugovor o kupoprodaji, ili kakav drugi ugovor kojim se stječe nekretnina, odnosno prilaže odluku tijela državne uprave ili suda kojom se obavlja prijenos vlasništva nekretnine.⁴¹ Rok za prijavu obrasca PPN-a za stjecatelja nekretnine iznosio je trideset dana od dana sklapanja ugovora ili pravomoćnosti odluke kojom je stečena nekretnina dok je za isporučitelja nekretnine, obveznika PDV-a iznosio trideset dana od dana isporuke nekretnine. No, u svrhu rasterećenja poreznih obveznika nepotrebnih administrativnih opterećenja, važećim se ZPPN-om obveza prijavljivanja prometa nekretnina prebacila na javne bilježnike.

U tom smislu kada se promet nekretnina obavlja na temelju pravnog posla, odnosno isprave na kojoj je ovjeren potpis kod javnog bilježnika ili se sastavlja javnobilježnički akt, javni bilježnik je obvezan u roku od trideset dana od dana ovjere, nadležnoj ispostavi Porezne uprave elektroničkim putem dostaviti jedan primjerak isprave na temelju koje je došlo do stjecanja nekretnine, sve na temelju potpisnog Sporazuma o suradnji s Hrvatskom javnobilježničkom komorom.⁴² Prijava putem sudova i drugih javnopravnih tijela nije se mijenjala prema čemu kada se na temelju odluke suda ili drugog javnopravnog tijela nekretnina stječe ili se mijenja vlasništvo nekretnine u zemljišnim knjigama i službenim evidencijama, tada su ista tijela obvezna, u roku od petnaest dana nakon isteka mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, dostaviti svoje odluke s podacima o identifikacijskom broju sudionika postupka. Stoga se kao trenutak izvršenja prijave prometa nekretnina smatra trenutak dostave isprava od javnog bilježnika i odluka od sudova i drugih

³⁹ dalje u tekstu: obrazac PPN

⁴⁰ Pratzner Nikolina, Vrdoljak Petković Ana, Kako prijaviti promet nekretnina, Računovodstvo, Revizija i Financije, 9/2016., str. 117.

⁴¹ *Ibid.*, str. 117.

⁴² Markota Lj., *op. cit.* u bilj. 24., str. 38.

javnopravnih tijela. Međutim, obveza prijave prometa nekretnina nije u potpunosti prestala za stjecatelje nekretnina jer u slučaju kada se isprave kojima se stječe nekretnina ne ovjere kod javnog bilježnika ili ih ne izda sud ili javnopravno tijelo, porezni obveznik je i dalje dužan podnijeti prijavu putem obrasca PPN-a te dostaviti ispravu u roku od trideset dana od njena nastanka.⁴³ Isto vrijedi i u slučaju isporučitelja nekretnina, obveznika plaćanja PDV-a, ali bez obveze priloženih isprava, a prijavu dostavlja nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema svom sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu (neovisno o mjestu nekretnine).⁴⁴

Trenutak nastanka porezne obveze razlikuje se ovisno o načinu stjecanja nekretnine koja se može steći pravnim poslom (ugovori), odlukom nadležne vlasti (sudske odluke i odluke javnopravnih tijela), nasljeđivanjem te na temelju zakona. Porezna obveza poreza na promet nekretnina uvijek nastaje u trenutku sklapanja oporezivog ugovora, s iznimkom ugovora o doživotnom uzdržavanju za koji vrijedi da porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja, uz primjenu već spomenute porezne olakšice od 5% za svaku godinu uzdržavanja. U slučaju stjecanja vlasništva odlukom suda ili javnopravnog tijela, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke pri čemu je bitno razlikovati radi li se o konstitutivnoj ili deklaratornoj odluci kako bi se jasno prepoznala pravna osnova stjecanja i u skladu s time provelo oporezivanje ili oslobođenje od plaćanja poreza nekretnina⁴⁵. U prilog tome govori mišljenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Središnjeg ureda: „*Ako se nekretnina stječe na temelju odluke suda, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke. Međutim svaka sudska odluka ne podliježe nužno obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina. Presuda suda kojom se tužitelj utvrđuje kao vlasnik, koja je deklaratorne naravi, znači da se nekretnina ne stječe na temelju te odluke suda, već presuda suda samo priznaje da vlasništvo postoji, a koje je stečeno nekim ranijim prometom o kojemu nema isprave o stjecanju. Stoga će se prilikom utvrđivanja poreza na promet nekretnina, u skladu sa sadržajem odluke, utvrditi stvarni način stjecanja, koji će potom uputiti na mogućnost oslobođenja od obveze plaćanja poreza na promet nekretnina ili pak obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina.*“⁴⁶ U ovršnom postupku postoji više načina prodaje nekretnine koja se u većini slučajeva obavlja elektroničkom javnom dražbom. No, prodaja se može obaviti i neposrednom

⁴³ čl. 19. st. 2. ZPPN-a

⁴⁴ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 33.

⁴⁵ Prutzer Nikolina, Stjecanje nekretnine, osim pravnim poslom, te nastanak porezne obveze, Računovodstvo, Revizija i Financije, 4/2022., str. 135.

⁴⁶ Mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava, KLASA: 410-01/14-01/1909, URBROJ: 513-07-21-01-15-2, od 16. srpnja 2015. godine

pogodbom na način da se angažira osoba ovlaštena za promet nekretnina, sudski ovršitelj, javni bilježnik ili na drugi način, te se sklopi ugovor o prodaji neposrednom pogodbom, koji u ime i za račun ovršenika sklapa osoba kojoj je povjerena prodaja na temelju zaključka suda, kojim ga sud ovlašćuje na sklapanje tog ugovora. U oba slučaja, porezna obveza nastaje danom pravomoćnosti rješenja suda o dosudi nekretnine.⁴⁷ Nadalje, kada se vlasništvo stječe nasljeđivanjem, porezna obveza na promet nekretnina nastaje u trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju pri čemu ZPPN propisuje određena oslobođenja od plaćanja poreza o čemu će biti riječi u sljedećem odlomku. Vlasništvo nekretnine može se steći i zakonom u kojem slučaju će se trenutak stjecanja vlasništva na nekretnini (kada se za to ispune zakonski uvjeti) uvelike razlikovati od trenutka nastanka porezne obveze jer je ZPPN-om propisano da stjecanjem nekretnina na temelju zakona, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti odluke suda o odobrenju upisa.⁴⁸ Konačno, stranoj fizičkoj ili pravnoj osobi kojoj je za stjecanje nekretnine na području Republike Hrvatske potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja te suglasnosti.⁴⁹ Iz svega navedenog proizlazi da opisani rokovi nastanka porezne obveze zapravo predstavljaju nastanak oporezivog događaja, a nastanak same porezne obveze određuje se izdanim poreznim rješenjem o porezu na promet nekretnina.⁵⁰

3.1.5. Porezna oslobođenja

Porezna oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina uređena su u poglavlju IV. ZPPN-a te su podijeljena na opća oslobođenja i na predmetna oslobođenja koja se zatim dijele na oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo i oslobođenje pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade.⁵¹ U prvu skupinu oslobođenja, tj. opća oslobođenja, porez na promet nekretnina ne plaćaju „1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje

⁴⁷ Pratzner N., *op. cit.* u bilj. 45, str. 136.-137.

⁴⁸ čl. 16. st. 4. ZPPN-a

⁴⁹ čl. 16. st. 5. ZPPN-a

⁵⁰ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 32.

⁵¹ *Ibid*, str. 31.

*humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu*⁵². *Ratio* ovog oslobođenja jest u tome što se taksativno navedene osobe financiraju upravo iz državnog proračuna te im pripada prihod od poreza na promet nekretnina. Prema tome, one su oslobođene od plaćanja porez na promet nekretnina neovisno o vrsti prometa i vrsti nekretnine koje stječu zbog čega se takvo oslobođenje naziva institucijsko.⁵³ Obratno ovome, u slučaju kada gore navedene osobe prenose vlasništvo nekretnine na druge fizičke ili pravne osobe koje ne spadaju u grupu gore navedenih osoba, ne primjenjuje se ovo porezno oslobođenje.

Nadalje u prvu grupu spadaju i „2. *diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina*“⁵⁴, pri čemu pojašnjenje o postojanju uzajamnosti daje ministar vanjskih i europskih poslova Republike Hrvatske.⁵⁵ Zatim slijede „3. *osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina*“⁵⁶, a odnosi se na imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti te kasnije prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo.⁵⁷ Sljedeći na redu jesu „4. *prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu*“⁵⁸ pri čemu se ovo oslobođenje ne primjenjuje kada te osobe stječu nekretninu kupoprodajom, nasljedstvom, darovanjem ili po nekoj drugoj osnovi koja nije zamjena njihovih nekretnina u inozemstvu.⁵⁹ U prvu skupinu spadaju i „5. *građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište) na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmoprince koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu*“⁶⁰, zatim „6. *osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva*“⁶¹. Dvije posljednje grupe stjecatelja koji spadaju u prvu skupinu općih oslobođenja jesu „7. *bračni drug, potomci i preci koji*

⁵² čl. 13. st. 1. t. 1. ZPPN-a

⁵³ Fabijančić Zlatko, Pratzner Nikolina, Oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, Računovodstvo, Revizija i Financije, 10/2016., str. 134.

⁵⁴ čl. 13. st. 1. t. 2. ZPPN-a

⁵⁵ Fabijančić Z., Pratzner N., *op. cit.* u bilj. 53., str. 135.

⁵⁶ čl. 13. st. 1. t. 3. ZPPN-a

⁵⁷ Fabijančić Z., Pratzner N., *op. cit.* u bilj. 53., str. 135.

⁵⁸ čl. 13. st. 1. t. 4. ZPPN-a

⁵⁹ Fabijančić Z., Pratzner N., *op. cit.* u bilj. 53., str. 135.

⁶⁰ čl. 13. st. 1. t. 5. ZPPN-a

⁶¹ čl. 13. st. 1. t. 6. ZPPN-a

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 uzdržavanju⁶². Važećim ZPPN-om ovoj je grupi stjecatelja proširen temelj stjecanja i to na ugovore o dosmrtnom uzdržavanju (uz prethodno određene ugovore o doživotnom uzdržavanju). Na sve ostale stjecatelje koji nekretninu stječu na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, kao što je već gore navedeno, primjenjuju se odredbe o priznavanju olakšice u visini od 5% za svaku godinu uzdržavanja proteklu od trenutka sklapanja ugovora do trenutka smrti primatelja uzdržavanja.⁶³ Za posljednju grupu stjecatelja važećim se ZPPN-om pojednostavio postupak utvrđivanja prava na oslobođenje kod razvrgnuća vlasništva budući da važeća odredba glasi na „8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva⁶⁴“ što znači da se oslobodio svaki promet koji je predmet tih ugovora, a ne samo onaj porezni obveznik čiji je omjer stečenog posebnog dijela odgovarao omjeru idealnog suvlasničkog dijela na toj nekretnini prije razvrgnuća, kako je to bilo prije uređeno.⁶⁵

Drugu skupinu oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina čine predmetna oslobođenja počevši s oslobođenjem pri unosu nekretnine u trgovačko društvo koje je doživjelo određene promjene stupanjem na snagu važećeg ZPPN-a, prema kojem se oslobođenje dodatno proširilo na način da se oslobađa plaćanje poreza na promet nekretnina svaki unos nekretnina neovisno o tome hoće li se ta nekretnina pozicionirati u temeljni kapital ili rezerve.⁶⁶ Osim toga, porez se ne plaća ni u slučaju stjecanja nekretnina u postupku spajanja i pripajanja trgovačkih društava ili podjele trgovačkog društva u više trgovačkih društava provedeno u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima.⁶⁷ U drugu skupinu oslobođenja ulaze i oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade za osobe koje su bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem, zatim 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

⁶² čl. 13. st. 1. t. 7. ZPPN-a

⁶³ Pratzner N., *op. cit.* u bilj. 31., str. 30.

⁶⁴ čl. 13. st. 1. t. 8. ZPPN-a

⁶⁵ Pratzner N., *op. cit.* u bilj. 31., str. 30.

⁶⁶ *Ibid*, str. 30.

⁶⁷ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 32.

Domovinskim ratom te na posljertku bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.⁶⁸ Nadovezujući se na prethodno, valja spomenuti da se važećim Općim poreznim zakonom⁶⁹ izjednačio položaj izvanbračnih drugova te položaj životnih partnera s pravima bračnih drugova te će se isto primjenjivati na sve porezne postupke pozivanjem na navedeni Opći porezni zakon.

3.1.5.1. Porezna oslobođenja propisana drugim posebnim propisima

Osim u važećem ZPPN-u, porezna oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina uređena su i drugim propisima koji se primjenjuju kao *lex specialis* u odnosu na važeći ZPPN. Tako je Zakonom o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima⁷⁰ propisano da u slučaju kada se sklapa ugovor o darovanju građevinskog zemljišta kao i ugovor o darovanju ili kupoprodaji obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu, stjecatelji nekretnina koje su predmet ovih ugovora, oslobođeni su obveze plaćanja poreza na promet nekretnina pod uvjetom da prijave prebivalište na nekretnini koju stječu.⁷¹ Zakonom o društvenoj poticajnoj stanogradnji⁷² propisano je oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina kada Agencija za javni promet (dalje u tekstu; „APN“) ili javna ustanova za obavljanje poslova izgradnje, najma i prodaje stanova stječu građevinsko zemljište u svrhu izgradnje stanova. Isto je potencijalno besmisleno budući da APN kao pravna osoba osnovana uredbom Vlade i javne ustanove čiji je jedini osnivač jedinica lokalne samouprave već ostvaruju pravo na oslobođenje, neovisno o namjeni nekretnine koje stječu.⁷³ Zakonom o pravnom položaju vjerskih zajednica⁷⁴, vjerske zajednice upisane u Evidenciju vjerskih zajednica u Republici Hrvatskoj neprofitne su pravne osobe iz kojeg razloga je zakonodavac propisao određena porezna oslobođenja uključujući i porez na promet nekretnina za slučajeve kada vjerske zajednice stječu vjerske objekte ili zemljište u svrhu izgradnje vjerskih objekata bez obzira na način stjecanja.⁷⁵ Posljednji primjer propisanog oslobođenja od plaćanja

⁶⁸ čl. 15. ZPPN-a

⁶⁹ Opći porezni zakon (NN 115/2016, 106/2018, 121/2019, 32/2020, 42/2020)

⁷⁰ Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (NN 106/2018, 98/2019)

⁷¹ Vrdoljak Ana, Oslobođenja u sustavu oporezivanja porezom na promet nekretnina, Financije, pravo i porezi, 10/2021, str. 77.

⁷² Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji (NN 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012, 7/2013, 26/2015, 57/2018, 66/2019, 58/2021)

⁷³ Vrdoljak A., *op. cit.* u bilj. 71., str. 77.

⁷⁴ Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica (NN 83/2002, 73/2013)

⁷⁵ čl. 17. st. 5. Zakona o pravnom položaju vjerskih zajednica

poreza na promet nekretnina na temelju posebnih propisa jest u Ovršnom zakonu⁷⁶ kada dužnik-fiducijant i vjerovnik-fiducijar sklapaju sporazum o osiguranju tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini. Premda u navedenom sporazumu dolazi do prijenosa vlasništva, odnosno prometa nekretnina, OZ-om je propisano da se na prijenos vlasništva na stvari radi osiguranja ne plaća porez na promet, porez na dodanu vrijednost ili bilo koji drugi porez ili javno davanje koji se inače plaća prigodom prijenosa vlasništva na stvari.⁷⁷

3.2. Porez na dodanu vrijednost prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost

Važeći Zakon o porezu na dodanu vrijednost⁷⁸ primjenjuje se u Republici Hrvatskoj od 1. siječnja 2015. godine u kojem trenutku je oporezivanje prometa nekretnina PDV-om u Republici Hrvatskoj u cijelosti usklađeno s Direktivom Vijeća 2006/112/EZ⁷⁹. Općenito se PDV-om oporezuje promet isporuka, odnosno prodaje dobara i usluga pravnih i fizičkih osoba obavljene na osnovi njihove gospodarske djelatnosti, odnosno djelatnosti poreznih obveznika PDV-a.⁸⁰ Prema Zakonu o PDV-u, nekretnine u prometu mogu biti oporezive ili oslobođenje plaćanja PDV-a u kojem se slučaju na njihov promet onda primjenjuje ZPPN.⁸¹ Koji od navedenih Zakona će se primjenjivati ovisi o tome da li je prodavatelj nekretnine obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost, zatim da li su građevine korištene i koliko je razdoblje njihova korištenja. Prije svega, Zakon o PDV-u definira poreznog obveznika kao svaku osobu koja samostalno obavlja bilo koju od gospodarskih djelatnosti neovisno o svrsi i rezultatu obavljanja te djelatnosti⁸² te osobu koja povremeno isporučuje nova prijevozna sredstva koja kupcu otpremi ili preveze prodavatelj, sam kupac ili druga osoba za njihov račun na područje druge države članice.⁸³ Uz to, Zakon o PDV-u razlikuje i malog poreznog obveznikom kojeg definira kao fizičku ili pravnu osobu čija vrijednost isporuka dobara ili obavljenih usluga u prethodnoj ili tekućoj kalendarskoj godini nije bila veća od

⁷⁶ Ovršni zakon (NN 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020; dalje u tekstu; OZ)

⁷⁷ Članak 324. st. 1. Ovršnog zakona

⁷⁸ Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/2013, 99/2013, 148/2013, 153/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020, 39/2022; dalje u tekstu; Zakon o PDV-u)

⁷⁹ Direktiva Vijeća 2006/112/EZ od 28. studenoga 2006. o zajedničkom sustavu poreza na dodanu vrijednost

⁸⁰ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 28.

⁸¹ Krajnović Rašić Tanja, Oporezivanje prometa nekretnina PDV-om kroz primjere, Računovodstvo i financije, 12/2015., str.90.

⁸² Čl. 6. st. 1.

⁸³ Čl. 6. st. 4.

300.000,00 kuna te su te osobe oslobođene plaćanja PDV-a na isporuke dobara ili usluga.⁸⁴ Ipak, oni mogu zatražiti od nadležne Porezne uprave da žele biti obveznik PDV-a.⁸⁵

3.2.1. Vrste građevina ili njihovih dijelova na koje se primjenjuje oporezivanje prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost

Iz odredba čl. 40. st. 1. t. j) i k) važećeg Zakona o PDV-u, proizlazi da plaćanju PDV-a podliježu isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili kod kojih nije proteklo više od dvije godine od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke, te se PDV također plaća i na isporuku građevinskog zemljišta.⁸⁶ Nadalje se PDV plaća i za isporuke rekonstruiranih građevina i njihovih dijelova i zemljišta na kojima se nalaze, ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne dvije godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene. Konačno, Pravilnikom o porezu na dodanu vrijednost⁸⁷ propisano je da se oporezivanje PDV-om primjenjuje i na isporuke nedovršenih (roh-bau) građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze.⁸⁸ U svrhu razumijevanja vrsta nekretnina na koje se primjenjuje oporezivanje PDV-om, odnosno gore spomenute nekretnine, potrebno ih je definirati. Tako se građevinskim zemljištem smatra ono zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje što može biti građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje ili nešto slično.⁸⁹ *Argumentum ad contrario*, građevinskim zemljištem se ne smatra poljoprivredno i šumsko zemljište. Rekonstruiranom građevinom smatra se ona građevina na kojoj su vršeni radovi kojima se mijenja stanje postojeće građevine. Takvi radovi mogu biti dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskih dijelova radi prenamjene te izvedba radova na ruševini postojeće građevine radi njezine obnove.⁹⁰ Dakle, kada se radi o slučajevima isporuke dobara navedenih u ovom poglavlju, porezni obveznik PDV-a koji obavlja isporuku mora zaračunati PDV u iznosu od 25% na prodajnu cijenu takve nekretnine. Kupac te nekretnine plaća

⁸⁴ čl. 90. st. 1.

⁸⁵ čl. 90. st. 3.

⁸⁶ Krajnović Rašić T., *op. cit.* u bilj. 81., str. 90.

⁸⁷ Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/2013, 85/2013, 160/2013, 35/2014, 157/2014, 130/2015, 115/2016, 1/2017, 41/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 1/2020, 138/2020, 1/2021, 73/2021, 41/2022; dalje u tekstu; Pravilnik o PDV-u)

⁸⁸ čl. 72. b. Pravilnika o PDV-u

⁸⁹ čl. 72.a Pravilnika o PDV-u

⁹⁰ čl. 72.b. st. 6. Pravilnika o PDV-u

ukupni iznos koji uključuje prodajnu cijenu plus obračunati PDV koji prihod pripada državnom proračunu⁹¹. Međutim, ako je taj kupac ujedno i sam porezni obveznik PDV-a, a nekretninu kupuje za poslovne svrhe, taj mu PDV predstavlja pretporez za koji on prijavljuje odbitak svojih obveza PDV-a⁹² te na taj način takav kupac ne snosi teret poreza. U drugom slučaju kada kupac nije ujedno i porezni obveznik PDV-a nema pravo na odbitak poreza te taj porez mora platiti na svoj teret, ili teret svog poslovanja. ⁹³

3.2.2. Korištenje građevina ili njihovih dijelova i isporuke koje su oslobođene plaćanja poreza na dodanu vrijednost

Korištenje nekretnine u smislu Zakona o PDV-u važno je iz razloga što se za određene vrste korištenja propisuju oslobođenja od plaćanja PDV-a. Tako za isporuke nekretnina vrijedi porezno oslobođenje ako je od prvog nastanjenja odnosno korištenja nekretnine do isporuke iste proteklo više od dvije godine.⁹⁴ Prvo nastanjenje, odnosno korištenje može se dokazivati jednim od dokumenata kao što su dokument o prebivalištu ili uobičajenom boravištu, knjigovodstvena evidencija koja dokazuje da je građevina stavljena u upotrebu, ugovor o najmu, ugovorom o režijskim troškovima struje, vode, plin i slično.⁹⁵ U slučaju da nije moguće dokazati prvo nastanjenje, odnosno korištenje nekretnine nekim od navedenih dokumenata, kao trenutak prvog nastanjenja, odnosno korištenja smatrati će se datum prve isporuke.⁹⁶ Za nekretnine za koje vrijedi porezno oslobođenje od plaćanja PDV-a, u načelu će isporučitelj te nekretnine to i iskoristiti na način da se na računu pozove na predmetno porezno oslobođenje, a kupac plati porez na promet nekretnina.⁹⁷ Međutim, isporučitelj ima pravo izabrati da te isporuke budu oporezovane PDV-om, ali samo pod uvjetom da te nekretnine prodaje kupcu koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. ⁹⁸ U tom slučaju obveza plaćanja PDV-a prelazi na kupca što se ostvaruje na način da isporučitelj koji izabere opciju oporezivanja PDV-om izda račun kupcu na kojem ne iskazuje

⁹¹ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 29.

⁹² čl. 58. Zakon o PDV-u

⁹³ Bandalović K., *op. cit.* u bilj. 12., str. 29.

⁹⁴ čl. 40. st. 1. Zakona o PDV-u

⁹⁵ Knežević Jadranka, Mihelčić Sandra, Oporezivanje isporuka nekretnina PDV-om i porezom na promet nekretnina, Računovodstvo, Porezi i praksa, 4/21., str. 93.

⁹⁶ *Ibid.*, str. 93.

⁹⁷ Krajnović Rašić T., *op. cit.* u bilj. 81., str. 92.

⁹⁸ čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u

izdvojeni iznos PDV-a, nego ukupan iznos računa koji uključuje prodajnu cijenu plus PDV uz navođenje napomene da se prenosi porezna obveza sukladno relevantnom čl. Zakona o PDV-u.⁹⁹

3.2.3. Ispravak pretporeza

Ispravak pretporeza kod nekretnina radi se u slučaju kada se u roku od deset godina (za ostala gospodarska dobra vrijedi pet godina), uključujući i kalendarsku godinu u kojoj je nekretnina nabavljena ili izgrađena ako ju je sam porezni obveznik izgradio, promijene uvjeti koji su bili mjerodavni za odbitak pretporeza. Promjena uvjeta znači naknadna promjena tih uvjeta koja dovodi do većeg ili manjeg prava na odbitak pretporeza u odnosu na godinu u kojoj je dobro nabavljeno ili izgrađeno, s time da ispravak pretporeza nije potrebno obavljati ako pretporez koji bi se trebao ispraviti iznosi manje od 1.000,00 kuna po jednom gospodarskom dobru.¹⁰⁰ Smatrati će se da je gospodarsko dobro, odnosno nekretnina korištena za gospodarsku djelatnost poreznog obveznika ako porezni obveznik unutar razdoblja za ispravak pretporeza isporučuje gospodarsko dobro, odnosno nekretninu. Gospodarska djelatnost smatra se u cijelosti oporezivom ako je isporuka nekretnine oporezivana. Gospodarska djelatnost smatra se u cijelosti oslobođenom PDV-a ako je isporuka gospodarskog dobra oslobođena.¹⁰¹ Primjerice, ako isporučitelj izabere oporezivanje PDV-om, to znači da će kupac zaračunati PDV i koristiti odbitak pretporeza u istom razdoblju oporezivanja, odnosno PDV se stvarno neće platiti, ali će se smatrati plaćenim. Uz to, u takvoj situaciji kupac nije platio ni porez na promet nekretnina budući da je nekretnina oporezovana PDV-om. No, ako bi taj isti kupac u razdoblju za ispravak pretporeza otuđio nekretninu i pri tome primijenio porezno oslobođenje, mora raditi ispravak pretporeza i vratiti određen iznos u državni proračun.¹⁰² Zaključno, za koju će se opciju oporezivanja (kada takva opcija postoji) odlučiti porezni obveznik, ovisi o svrsi i vremenskom razdoblju u kojem namjerava koristiti nekretninu.¹⁰³

⁹⁹ Krajnović Rašić T., *op. cit.* u bilj. 81., str. 92.

¹⁰⁰ čl. 64. Zakona o PDV-u

¹⁰¹ čl. 65. Zakona o PDV-u

¹⁰² Krajnović Rašić T., *op. cit.* u bilj. 81., str. 92.

¹⁰³ *Ibid.*, str. 92.

4. POREZ I PRIREZ NA DOHODAK OD IMOVINE I IMOVINSKIH PRAVA PREMA ZAKONU O POREZU NA DOHODAK

4.1. Utvrđivanje dohotka od imovine i imovinskih prava ostvarenog otuđenjem nekretnina

Zakonom o porezu na dohodak¹⁰⁴ uređeno je oporezivanje prometa nekretnina dohotkom od imovine i imovinskih prava. Dohodak od imovine i imovinskih prava predstavlja razliku između primitaka po osnovi najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, ustupanja imovinskih prava uz naknadu na određeni rok te primitaka od otuđenja nekretnina i imovinskih prava i izdataka koji su poreznom obvezniku u poreznom razdoblju nastali u svezi s tim primicima.¹⁰⁵ Otudivanjem nekretnina smatra se svaka prodaja, zamjena i drugi prijenos.¹⁰⁶ Takav dohodak ostvaren otuđenjem nekretnina oporezuje se jedino ako se ono ne oporezuje kao dohodak od samostalne djelatnosti ili ako se na otuđenje nekretnine ne plaća porez na dobit.¹⁰⁷ Sukladno navedenom, razlikujemo dvije glavne vrste oporezivanja dohotka od otuđenja nekretnina, a to je slučaj kada se nekretnina otuđi u roku od dvije godine od dana nabave te slučaj kada se otuđuju više od tri nekretnine iste vrste u razdoblju od pet godina od dana stjecanja nekretnine.¹⁰⁸ No, do takvog oporezivanja neće doći ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka te nasljeđivanjem nekretnina.¹⁰⁹ Važno je napomenuti da se porezom na dohodak od imovine i imovinskih prava ne oporezuje ukupan iznos prometa koji nastane prodajom nekretnine, već se oporezuje samo razlika između nabavne cijene i prodajne cijene, tj. zarada poreznog obveznika. Dok porez na dohodak od otuđenja obje vrste otuđenja iznosi 20%, način na koji se utvrđuje

¹⁰⁴ Zakon o porezu na dohodak (NN 115/2016, 106/2018, 121/2019, 32/2020, 138/2020; dalje u tekstu; Zakon o porezu na dohodak)

¹⁰⁵ čl. 56. Zakona o porezu na dohodak

¹⁰⁶ čl. 58. st. 1. Zakona o porezu na dohodak

¹⁰⁷ Perić Zrinka, Oporezivanje dohotka ostvarenog otuđenjem nekretnina, *Financije, pravo i porezi*, 08/2021, str. 72.

¹⁰⁸ Božina Ana, Utvrđivanje dohotka od otuđenja nekretnine, *Računovodstvo, porezi i financije*, 08/2020, str. 130.

¹⁰⁹ čl. 58. st. 4. Zakona o porezu na dohodak

prethodno navedena razlika između nabavne cijene i prodajne cijene ovisi od slučaja do slučaja što će biti opisano u nastavku.

4.1.1. Utvrđivanje dohotka kod otuđenja nekretnine u roku od dvije godine

Oporezivanje prometa nekretnina biti će oporezivano porezom na dohodak ako se nekretnina otuđi u roku od dvije godine od dana njezine nabavke te ako poreznom obvezniku niti njegovim uzdržavanim članovima obitelji nije služila za stanovanje.¹¹⁰ Dohodak na koji će se porez oporezivati čini razliku između primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda. Stopa proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda objavljuje se u Narodnim novinama za svaki pojedini mjesec.¹¹¹ Nabavna vrijednost, odnosno danom nabave nekretnine smatra se datum kupoprodajnog ugovora ili nekog drugog dokumenta koji poslužuje kao dokaz o stjecanju vlasništva, primjerice račun.¹¹² Zatim se od tako utvrđenog dohotka odbijaju troškovi nastali prilikom otuđenja nekretnina, kao primjerice troškovi odvjetnika, javnih bilježnika i slično. Konačno, dohodak od otuđenja nekretnine dužni su porezni obveznici prijaviti Poreznoj upravi nadležnoj prema njihovu prebivalištu ili uobičajenom boravištu, koja će zatim porez na dohodak utvrditi na način opisan u ovom poglavlju te primijeniti stopu od 20%.¹¹³

4.1.2. Utvrđivanje dohotka kod otuđenja više od tri istovrsne nekretnine

Druga glavna vrsta oporezivanja dohotka od otuđenja nekretnina jest kada se otuđuju više od tri nekretnine iste vrste unutar razdoblja od pet godina uz određene iznimke. Ipak, takvo se oporezivanje neće provesti ako se nekretnine izvlašćuju na temelju Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade¹¹⁴ te ako se otuđuju zemljišta čija pojedinačna površina ne prelazi 250 m², a

¹¹⁰ čl. 58. Zakona o porezu na dohodak

¹¹¹ Perić Z., *op. cit.* u bilj. 107., str. 73.

¹¹² čl. 68. st. 1. Pravilnika o porezu na dohodak (NN 10/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 80/2019, 1/2020, 74/2020, 138/2020, 1/2021, 102/2022; dalje u tekstu; Pravilnik o porezu na dohodak⁴)

¹¹³ čl. 62. st. 3. Zakona o porezu na dohodak

¹¹⁴ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/2014, 69/2017, 98/2019)

ukupna površina svih takvih pojedinačnih zemljišta ne prelazi 1000 m².¹¹⁵ Definicija istovrsnih nekretnina opisana je Pravilnikom o porezu na dohodak¹¹⁶ te se nekretnine razlikuju ovisno o njihovim obilježjima i namjenama, a dijele se na zemljišta i građevine, s time da se zemljištima smatraju poljoprivredna, građevinska, šumska ili druga zemljišta, a građevine mogu biti stambene, poslovne ili druge zgrade ili dijelovi tih zgrada.¹¹⁷ Dakle, oporezivanje dohotka kod otuđenja više od tri istovrsne nekretnine primijeniti će se u situaciji kada se u roku od pet godina od dana stjecanja nekretnine otuđe više od tri što znači primjerice četiri stana, četiri poljoprivredna, četiri građevinska zemljišta itd. U praksi se pojavilo pitanje podliježe li obvezi plaćanja poreza na dohodak prodaja više od tri čestica zemljišta koje se nalaze u jednom zemljišnoknjižnom ulošku i predstavljaju jednu cjelinu na što je središnji ured Porezne uprave dao mišljenje¹¹⁸ i obrazložio da bez obzira na to što se više od tri čestice upisane u jednom zemljišnoknjižnom ulošku smatraju cjelinom u smislu zemljišnoknjižnog prava, u poreznom se smislu, odnosno smislu Zakona o porezu na dohodak, svaka od tih čestica smatra jednom nekretninom. Dohodak kod ove vrste otuđenja čini razliku između ukupnog iznosa primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti koji se otuđuju u razdoblju od pet godina i njihove nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda te za troškove ulaganja za koje porezni obveznik posjeduje vjerodostojne isprave. Iz navedenog proizlazi da u slučaju otuđenja nekretnine u roku od dvije godine kao izdaci se mogu odbiti troškovi otuđenja, dok kod otuđenja više od tri istovrsne nekretnine u razdoblju od pet godina mogu se odbiti i troškovi ulaganja. Za isto zakonodavac nije dao pojašnjenje.¹¹⁹

4.1.3. Dan nabave nekretnine

Već smo spomenuli da se danom nabave nekretnine smatra nadnevak kupoprodajnog ugovora. Međutim, u slučaju nekretnine koja se gradi u vlastitoj režiji, danom nabave nekretnine smatra se

¹¹⁵ čl. 58. st. 3. Zakona o porezu na dohodak

¹¹⁶ Pravilnik o porezu na dohodak (NN 10/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 80/2019, 1/2020, 74/2020, 138/2020, 1/2021, 102/2022)

¹¹⁷ čl. 68. st. 2. Pravilnika o porezu na dohodak

¹¹⁸ Mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava, KLASA: 410-20/05-01/85; URBROJ: 513-07-21-01/06-2, od 21. veljače 2006. godine

¹¹⁹ Perić Z., *op. cit.* u bilj. 107., str. 73.

dan kada je nekretnina osposobljena za upotrebu, pri čemu nabavnu vrijednost čini stvarni izdatak, odnosno cijena izgradnje prema vjerodostojnoj dokumentaciji.¹²⁰ U slučaju da nema takvih isprava o nabavi, nabavna vrijednost utvrditi će se procjenom te se usklađuje s rastom proizvođačkih cijena od kada je nastao izdatak do trenutka kada je ostvaren primitak po osnovi otuđenja te nekretnine.¹²¹ *Argumentum a contrario*, kada se otuđuje nekretnina koja nije dovršena i nije osposobljena za upotrebu, odnosno po takozvanom sistemu roh-bau, neće se primjenjivati oporezivanje porezom na dohodak od imovinskih prava ako se otuđuje nekretnina koja nije osposobljena za upotrebu., što je potvrđeno mišljenjem Ministarstva financija.¹²²

4.1.4. Utvrđivanje dohotka otuđenjem nekretnina stečenih darovanjem

Nekretnine stečene darovanjem biti će oporezovane porezom na dohodak od imovine ako budu otuđene u roku od dvije godine od dana njezine nabave od strane darovatelja. Danom nabave smatra se dan nabave te nekretnine od strane darovatelja, dok nabavnu vrijednost čini tržišna vrijednost u trenutku nabave.¹²³ U vidu ovog tipa oporezivanja razlikujemo dvije situacije. Ako nekretnina koja je stečena darovanjem bude otuđena u roku od dvije godine od dana njezine nabave od strane darovatelja, porezni obveznik poreza na dohodak od imovine biti će otuđitelj te nekretnine. S druge strane, ako darovatelj stekne više od tri istovrsne nekretnine i otuđi ih u roku od pet godina od njihove nabave od strane darovatelja, porez na dohodak od imovine biti će utvrđen darovatelju.¹²⁴

4.2. Prijava dohotka od imovine

Porezni obveznici dužni su podnijeti prijavu radi upisa u registar obveznika poreza na dohodak ispostavi Porezne uprave nadležnoj prema njihovu prebivalištu ili uobičajenom boravištu u svrhu

¹²⁰ Božena A., *op. cit.* u bilj. 108., str. 135.

¹²¹ *Ibid.*, str., 135.

¹²² Mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava, KLASA: 410-20/01-01/3, URBROJ: 513-07/02-2, od 15. svibnja 2002. godine

¹²³ čl. 58. st. 5. Zakona o porezu na dohodak

¹²⁴ čl. 58. st. 6. Zakona o porezu na dohodak

upisa u registar obveznika poreza na dohodak.¹²⁵ Istu prijavu dužan je porezni obveznik podnijeti u roku od osam dana od otuđenja nekretnina.¹²⁶ No, a što je već spomenuto u poglavlju nastanka i prijave porezne obveze, osim predmetne prijave dohotka od imovine, svaki porezni obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina dužan je prijaviti promet te nekretnine ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik ili ju nije izdao sud ili drugo javnopravno tijelo u kojem slučaju oni prijavljuju promet poreza. Osim toga, i isporučitelj koji je na isporuku nekretnine obračunao PDV, obavezan je prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Na taj način, Porezna uprava ima, na temelju svih obveznih opisanih prijava, uvid u podatke o stjecatelju nekretnine, kao i podatke o otuđitelju nekretnina te o načinu stjecanja po svakom nastalom pravnom poslu.¹²⁷

4.3. Plaćanje predujama poreza i prireza na dohodak od imovine i imovinskih prava od otuđenja nekretnina

Nakon što je podnesena prijava dohotka ostvarenog od otuđenja nekretnina, nadležna ispostava Porezne uprave utvrđuje je li otuđenjem nekretnina ostvaren dohodak od imovine te ako je ostvaren, donosi porezno rješenje kojim poreznom obvezniku utvrđuje, prema pravilima izloženim u ovom radu, koliki je iznos ostvarenog dohotka, te utvrđuje iznos predujma poreza i prireza.¹²⁸ Predujam poreza i prireza utvrđen rješenjem porezni obveznik plaća jednokratno u roku od petnaest dana od dana kada je rješenje zaprimio.¹²⁹ Nadalje, kod otuđenja više od tri istovrsne nekretnine u razdoblju od pet godina, porezno rješenje donosi se nakon otuđenja četvrte istovrsne nekretnine, a za svako daljnje otuđenje istovrsne nekretnine u razdoblju od pet godina unutar kojeg je već utvrđen taj dohodak, donosi se novo rješenje za svaku tu novu dodatnu nekretninu koja se otuđuje.¹³⁰ Pojedinačni iznos dohotka od imovine smatra se konačnim dohotkom što znači da porezni obveznici ne mogu za konačne dohotke ostvarene u poreznom razdoblju podnijeti godišnju poreznu prijavu niti se za te dohotke može provesti poseban postupak utvrđivanja godišnjeg poreza

¹²⁵ čl. 87. st. 1. Zakona o porezu na dohodak

¹²⁶ čl. 87. st. 4. Zakona o porezu na dohodak

¹²⁷ Perić Z., *op. cit.* u bilj. 107., str. 80.-81.

¹²⁸ *Ibid.*, str. 81.

¹²⁹ čl. 62. st. 2. Zakona o porezu na dohodak

¹³⁰ čl. 62. st. 4. Zakona o porezu na dohodak

na dohodak.¹³¹ Također se pri utvrđivanju konačnog dohotka i konačnog poreza na dohodak ne priznaju se osobni odbici.¹³²

5. ZAKLJUČAK

Hrvatski porezni sustav oporezuje promet nekretnina na više temelja. S temelja prometa nekretnina, promet nekretnina poliježe plaćanju poreza na promet nekretnina ili poreza na dodanu vrijednost, ovisno o načinu stjecanja nekretnine, odnosno o isporuci nekretnine. Oporezivanje PDV-om provodi se plaćanjem obveze PDV-a od strane isporučitelja ili prijenosom obveze plaćanja PDV-a na kupca, odnosno primatelja isporuke uz uvjet da je isti također obveznik plaćanja PDV-a. S druge strane, oporezivanje porezom na promet nekretnina vrši se za svako stjecanje vlasništva nekretnina, neovisno o tome jesu li stjecatelji tih nekretnina fizičke ili pravne osobe. Porezna stopa poreza na promet nekretnina iznosi 3% te je prihod grada ili općine u kojem se nekretnina nalazi, dok se PDV plaća po stopi od 25% čiji iznos se uplaćuje u državni proračun. Porezni obveznik i kod plaćanja poreza na promet nekretnina i kod plaćanja PDV-a, jest stjecatelj nekretnine, odnosno primatelj isporuke. S druge strane transakcije, otuđitelj nekretnine može biti oporezivan porezom na dohodak od imovine. Porez na dohodak od imovine otuđivanjem nekretnini platiti će se u slučaju da se nabavljena nekretnina otuđuje u roku od dvije godine od dana njezine nabave i/ili ako se otuđi više od tri nekretnine iste vrste u razdoblju od pet godina od dana nabave nekretnine. Porezna stopa na oporezivanje dohotka ostvarenog otuđivanjem nekretnine iznosi 20%. Ono što je zajedničko svim trima navedenim porezima jest obveza da u određenim rokovima prijave prijenos nekretnine nadležnim ispostavama Poreznih uprava iz čega proizlazi da bi bilo iznimno teško (ako ne i nemoguće) zatajiti prijenos imovine s ciljem izbjegavanja plaćanja poreza.

¹³¹ čl. 55. 1. i 2. Zakona o porezu na dohodak

¹³² čl. 55. st. 3. Zakona o porezu na dohodak

6. IZVORI:

1. Bandalović Katarina, Način oporezivanja nekretnina u Republici Hrvatskoj, Hrvatska pravna revija, 02/20
2. Božina Ana, Utvrđivanje dohotka od otuđenja nekretnine, Računovodstvo, porezi i financije, 08/2020
3. Direktiva Vijeća 2006/112/EZ od 28. studenoga 2006. o zajedničkom sustavu poreza na dodanu vrijednost
4. Fabijančić Zlatko, Prutzer Nikolina, Oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, Računovodstvo, Revizija i Financije, 10/2016
5. Klarić, Petar, Vedriš, Martin, Građansko pravo, Zagreb, 2009.
6. Knežević Jadranka, Mihelčić Sandra, Oporezivanje isporuka nekretnina PDV-om i porezom na promet nekretnina, Računovodstvo, Porezi i praksa, 4/21
7. Krajnović Rašić Tanja, Oporezivanje prometa nekretnina PDV-om kroz primjere, Računovodstvo i financije, 12/2015
8. Markota Ljerka, Što donosi Zakon o porezu na promet nekretnina, Računovodstvo, Revizija i Financije 12/2016
9. Mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava, KLASA: 410-20/05-01/85; URBROJ: 513-07-21-01/06-2, od 21. veljače 2006. godine
10. Mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava, KLASA: 410-20/01-01/3, URBROJ: 513-07/02-2, od 15. svibnja 2002. godine

11. Mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava, KLASA: 410-01/14-01/1909, URBROJ: 513-07-21-01-15-2, od 16. srpnja 2015. godine
12. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj U-I-1023/1999, od 23. veljače 2000.
13. Opći porezni zakon (NN 115/2016, 106/2018, 121/2019, 32/2020, 42/2020)
14. Ovršni zakon (NN 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020)
15. Perić Zrinka, Oporezivanje dohotka ostvarenog otuđenjem nekretnina, Financije, pravo i porezi, 08/2021
16. Pratzner Nikolina, Promjene u oporezivanju prometa nekretnina od 1. siječnja 2017. godine, Pravo i porezi (25), br. 12, 2016
17. Pratzner Nikolina, Vrdoljak Petković Ana, Oporezivanje prijenosa prava vlasništva nekretnine – jučer, danas, sutra, Porezni vjesnik 1/2015
18. Pratzner Nikolina, Vrdoljak Petković Ana, Kako prijaviti promet nekretnina, Računovodstvo, Revizija i Financije, 9/2016
19. Pratzner Nikolina, Stjecanje nekretnine, osim pravnim poslom, te nastanak porezne obveze, Računovodstvo, Revizija i Financije, 4/2022
20. Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/2013, 85/2013, 160/2013, 35/2014, 157/2014, 130/2015, 115/2016, 1/2017, 41/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 1/2020, 138/2020, 1/2021, 73/2021, 41/2022)
21. Pravilnik o porezu na dohodak (NN 1 0/2017, 128/2017, 106/2018, 1/2019, 80/2019, 1/2020, 74/2020, 138/2020, 1/2021, 102/2022)
22. Šimović, Jure, Arbutina, Hrvoje, Mijatović, Nikola, Rogić Lugarić, Tereza, Cindori, Sonja, Hrvatski fiskalni sustav, Narodne novine d.d., Zagreb, 2010.
23. Vrdoljak Ana, Oslobođenja u sustavu oporezivanja porezom na promet nekretnina, Financije, pravo i porezi, 10/2021
24. Vuraić Kudeljčan Marijana, Novost u Zakonu o porezu na promet nekretnina, Računovodstvo, revizija i financije, 03/2011
25. Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012, 7/2013, 26/2015, 57/2018, 66/2019, 58/2021)
26. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/2014, 69/2017, 98/2019)
27. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/2013, 99/2013, 148/2013, 153/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020, 39/2022)

28. Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/2016, 106/2018)
29. Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 69/1997, 26/2000, 127/2000, 153/2002, 22/2011, 143/2014, 115/2016)
30. Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 53/1990, 61/1991, 95/1994)
31. Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica (NN 83/2002, 73/2013)
32. Zakon o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (NN 106/2018, 98/2019)
33. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014)