

# Porezni i računovodstveni tretman prometa nekretnina

Domagoj Zaloker, dipl. oec.  
TEB - Poslovno savjetovanje d.o.o.

# Program webinara

---

- 1. Prodaja novoizgrađenih građevina prije prvog nastanjenja/korištenja**
- 2. Prodaja građevina u razdoblju od dvije (2) godine od prvog nastanjenja/korištenja**
- 3. Prodaja građevina nakon proteka dvije (2) godine od prvog nastanjenja/korištenja**
- 4. Prodaja zemljišta**
- 5. Ispravak pretporeza kod prodaje nekretnina**

# Zakonski i podzakonski okvir

---

- **Zakon o porezu na promet nekretnina** (NN br. 115/16 i 106/18; u nastavku: Zakon o PPN)
- **Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina** (NN br. 1/17; u nastavku: Pravilnik o PPN)
- **Zakon o porezu na dodanu vrijednost** (NN br. 73/13 - 121/19; u nastavku: Zakon o PDV-u)
- **Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost** (NN br. 79/13 - 1/20; u nastavku: Pravilnik o PDV-u)
- **Zakon o računovodstvu** (NN br. 78/15 - 47/20)
- **Nadležni računovodstveni standardi (HSFI i MSFI)**

---

# Prodaja novoizgrađenih građevina prije prvog nastanjenja/korištenja

---



# Promet novoizgrađenih građevina

---

- Promet novoizgrađenih građevina i njihovih dijelova, uključujući i pripadajuće zemljište, **oporezuje se PDV-om** (čl. 4. st. 1. toč. 1. i čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u)
  - ▶ **pod uvjetom da je isporučitelj upisan u registar obveznika PDV-a**
- **Novoizgrađenom građevinom** (s pripadajućim zemljištem), u smislu odredbi Zakona o PDV-u, smatra se:
  - ▶ **građevina koja nikada nije bila nastanjena ili korištena**
  - ▶ **građevina koja se isporučuje nakon prvog nastanjenja (korištenja), ali od datuma prvog nastanjenja (korištenja) pa do datuma isporuke nije prošlo više od dvije (2) godine**

čl. 5. Zakona o PPN-u:

- **stjecanje nekretnina čija isporuka podliježe obračunu PDV-a NE OPOREZUJE SE POREZOM NA PROMET NEKRETNINA**

# Prijava prometa nekretnina

---

- Podatke o prometu nekretnina Poreznoj upravi dostavljaju **javni bilježnici, sudovi i druga javnopravna tijela**
  - ▶ **smatra se da je izvršena prijava prometa nekretnina** (čl. 18. i čl. 19. st. 1. Zakona o PPN-u)
- Ako ispravu o stjecanju nekretnine **nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo:**
  - ▶ **isporučitelj koji na isporuku nekretnine obračunava PDV, kao i kod prijenosa porezne obveze, obvezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine dostavom Prijave prometa nekretnina nadležnoj ispostavi PU** (čl. 19. st. 3. Zakona o PPN-u)
  - ▶ **isporuka nekretnine prijavljuje se na obrascu Prijava prometa nekretnina (Prijava PPN) koji je sastavni dio Pravilnika o PPN-u**

# Kako dokazati prvo nastanjenje/korištenje?

---

- Prvim nastanjenjem ili korištenjem smatra se **trenutak stavljanja nekretnine u uporabu** o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju (čl. 40. st. 7. Zakona o PDV-u)
- Prvo nastanjenje/korištenje **dokazuje se jednim od sljedećih dokumenata** (čl. 72.b st. 2. Pravilnika o PDV-u):
  - ▶ dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
  - ▶ knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,
  - ▶ bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i sl.
- Iznimno, ako se prvo nastanjenje/korištenje ne može dokazati jednim od navedenih dokumenata, **a nekretnina je bila korištena**, datumom prvog nastanjenja/korištenja smatra se **datum prve isporuke** (čl. 72.b st. 3. Pravilnika o PDV-u)

## **Primjer: Evidentiranje prometa građevine prije prvog nastanjenja/korištenja**

---

- Društvo A d.o.o. izgradilo je poslovnu zgradu s pripadajućim zemljištem. Troškovi izgradnje poslovne zgrade iznose 1.800.000,00 kn, dok troškovi nabave i pripreme zemljišta koje se nalazi ispod poslovne zgrade iznose 530.000,00 kn.
- Predmetna poslovna zgrada i pripadajuće zemljište prodaje se društvu B d.o.o., a ugovorena kupoprodajna cijena bez PDV-a iznosi 2.833.000,00 (poslovna zgrada 2.250.000,00 kn + zemljište 583.000,00 kn).
- Društvo A d.o.o. ispostavlja račun na ukupan iznos od 3.541.250,00 kn (poslovna zgrada 2.250.000,00 + zemljište 583.000,00 kn + PDV 708.250,00 kn), te se obavlja primopredaja poslovne zgrade. Nakon obavljene primopredaje, društvo B d.o.o. donosi odluku o stavljanju poslovne zgrade u uporabu.
- Predmetna isporuka oporeziva je PDV-om jer se radi o isporuci građevine prije prvog nastanjenja/korištenja.

...

*Knjiženja kod isporučitelja (A d.o.o.):*

| Red. br.       | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|---|--------------|--------|-----------|
|                |   |              | Duguje | Potražuje |
| S <sup>o</sup> | <i>Stanje u poslovnim knjigama prije prodaje nekretnine</i> |              |        |           |
|                | - poslovna zgrada   | 1.800.000,00 | 6360   | -         |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade                           | 530.000,00   | 6361   | -         |
| 1.             | <i>Račun za prodaju poslovne zgrade</i>                     |              |        |           |
|                | - potraživanja od kupaca                                    | 3.541.250,00 | 1200   |           |
|                | - prihodi od prodaje proizvoda                              | 2.833.000,00 |        | 7503      |
|                | - obveza za PDV po stopi 25%                                | 708.250,00   |        | 260002    |
| 2.             | <i>Evidentiranje troškova prodane poslovne zgrade</i>       |              |        |           |
|                | - poslovna zgrada   | 1.800.000,00 |        | 6360      |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade                           | 530.000,00   |        | 6361      |
|                | - troškovi prodanih proizvoda                               | 2.330.000,00 | 7010   |           |

- Društvo A d.o.o. predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcima **6** (iznos s PDV-om: **3.541.250,00**), **21** (osnovica: **2.833.000,00**) i **22** (porez: **708.250,00**)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod isporučitelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|--|---|---|---|
| ...  |   |   |   |
| <b>II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE – UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b> | <b>2.833.000,00</b>                     | <b>708.250,00</b>                                 |   |
| ...  |   |   |   |
| 3.ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi25%  | 2.833.000,00                            | 708.250,00  |   |
| ...  |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |   |   |   |
| ...  |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>  |   |   |   |
| ...  |   |   |   |
| 3.3. ISPORUKA NEKRETNINA KOJE SU OPOREZIVE PDV-om  | 2.833.000,00                            | BROJ<br>NEKRETNINA                                | 1 |
| ...  |   |   |   |

...

*Knjiženja kod stjecatelja (B d.o.o.):*

| Red. br. | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------|---|--------------|--------|-----------|
|          |   |              | Duguje | Potražuje |
|          | <i>Primljen račun za kupljenu poslovnu zgradu</i> |              |        |           |
| 1.       | - poslovna zgrada                                 | 2.250.000,00 | 0200   |           |
|          | - zemljište ispod poslovne zgrade                 | 583.000,00   | 0108   |           |
|          | - pretporez po stopi 25%                          | 708.250,00   | 160002 |           |
|          | - obveze prema dobavljačima                       | 3.541.250,00 |        | 22001     |

- Društvo B d.o.o. predmetno stjecanje nekretnine iskazuje u Knjizi U-RA u stupcima **8** (porezna osnovica: **2.833.000,00**), **9** (ukupni iznos računa s PDV-om: **3.541.250,00**), **10** (ukupno pretporez: **708.250,00**) i **15** (pretporez - može se odbiti: **708.250,00**)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod stjecatelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |
|--|---|---|
| ...  |   |   |
| <b>III. OBRAČUNANI PRETPOREZ - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b> | <b>2.833.000,00</b>                     | <b>708.250,00</b>                                 |
| ...  |   |   |
| 3. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU<br>po stopi 25%                                    | 2.833.000,00                            | 708.250,00  |
| ...  |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |   |   |
| <b>1. ZA ISPRAVAK PRETPOREZA<br/>(UKUPNO 1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.)</b>                             | <b>2.833.000,00</b>                     |   |
| 1.1. NABAVA NEKRETNINA   | 2.833.000,00                            |   |
| ...  |   |   |

---

**Prodaja građevina u razdoblju od dvije (2)  
godine od prvog nastanjenja/korištenja**

---



## **Primjer: Evidentiranje prometa građevine za koju od prvog nastanjenja/korištenja nije prošlo više od dvije (2) godine**

---

- Društvo B d.o.o. nabavilo je poslovnu zgradu s pripadajućim zemljištem u mjesecu lipnju 2019. Nabavna vrijednost poslovne zgrade iznosila je 1.000.000,00 kn, a pripadajućeg zemljišta 200.000,00 kn. Korisni vijek trajanja poslovne zgrade procijenjen je na 20 godina, što znači da se obračunava godišnja amortizacija u visini 5% nabavne vrijednosti.
- U lipnju 2020. donosi se odluka o prodaji predmetne poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem te počinje oglašavanje prodaje i pronalaženje zainteresiranih kupaca.
- Radi činjenice da će se knjigovodstvena vrijednost predmetne nekretnine nadoknaditi uglavnom putem prodaje, a ne korištenja, društvo B d.o.o. takvu nekretninu mora, prema zahtjevima *HSFI-a 8 - Dugotrajna materijalna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja* odnosno istoimenog *MSFI-a 5*, reklasificirati na dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji (DINP) u okviru kratkotrajne materijalne imovine.

# Osnovna načela priznavanja DINP-a

---

- Društva će svoju dugotrajnu imovinu klasificirati kao namijenjenu prodaji ako će se njezina **knjigovodstvena vrijednost nadoknaditi uglavnom putem transakcije prodaje**, a ne njezinom daljnjom uporabom (toč. 6. MSFI-a 5 i toč. 8.17. HSFI-a 8)
- Amortizirana i otpisana dugotrajna imovina **neće se klasificirati kao DINP**
- Dva (2) temeljna uvjeta moraju biti ispunjena (toč. 7. MSFI-a 5 i toč. 8.18. HSFI-a 8):
  - ▶ **imovina (ili grupa za otuđenje) mora biti raspoloživa za trenutnu prodaju**
    - ⇒ u postojećem stanju, po uvjetima koji su česti i uobičajeni za prodaju takve imovine
  - ▶ **prodaja mora biti vrlo vjerojatna**
    - ⇒ plan prodaje; aktivno nuđenje; prodaja obavljena u roku 12 mjeseci od datuma klasifikacije → **produljenje moguće** radi objektivnih okolnosti (uz postojanje dokaza da će se prodaja obaviti)
- **Reklasifikacija iz dugotrajne u kratkotrajnu imovinu!**

...

- Odmah prije početne klasifikacije DINP-a, **knjigovodstvena vrijednost imovine mjeri se sukladno računovodstvenom standardu koji se primjenjuje na tu imovinu prije reklasifikacije (toč. 18. MSFI-a 5 i toč. 8.29. HSFI-a 8)**
  - za dugotrajnu imovinu koja se reklasificira kao namijenjena prodaji, a koja je prethodno bila mjerena po modelu troška, potrebno je obračunati amortizaciju do datuma koji prethodi datumu reklasifikacije
  - **u trenutku reklasifikacije dugotrajne imovine kao namijenjene prodaji prestaje obračun amortizacije!!!**
- DINP se početno mjeri po: **knjigovodstvenoj ili fer vrijednosti umanjenoj za troškove prodaje** (ovisno koja je niža)
- Ako je fer vrijednost umanjena za troškove prodaje niža od knjigovodstvene → priznaje se gubitak od umanjenja

...

## ■ Primjerice:

- ▶ *Knjigovodstvena vrijednost DINP-a iznosi 600.000,00 kn.*
- ▶ *Procijenjena fer vrijednost umanjena za procijenjene troškove prodaje DINP-a iznosi 400.000,00 kn (sastoji se od procijenjene fer vrijednosti koja iznosi 410.000,00 kn i procijenjenih troškova prodaje koji iznose 10.000,00 kn).*
- ▶ *Društvo u poslovnim knjigama evidentira gubitak od umanjenja DINP-a u iznosu od 200.000,00 kn.*

## ... nastavak primjera

---

- **Reklasifikacija poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta u uporabi na one namijenjene prodaji obavljena je 1. srpnja 2020.**
- **Društvo B d.o.o. za 2020. obračunava amortizaciju predmetne poslovne zgrade za razdoblje siječanj - lipanj 2020. jer reklasifikacijom poslovne zgrade u uporabi na onu namijenjenu prodaji prestaje i obračun amortizacije.**
- **U listopadu 2020. sklopljen je kupoprodajni ugovor s društvom C d.o.o. za prodaju predmetne poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem, a ugovorena prodajna cijena bez PDV-a iznosi 1.300.000,00 kn (poslovna zgrada 1.100.000,00 kn, a zemljište 200.000,00 kn), te se obavlja prodaja.**
- **Društvo B d.o.o. ispostavlja račun na ukupan iznos od 1.625.000,00 kn (poslovna zgrada 1.100.000,00 kn + zemljište 200.000,00 kn + PDV 325.000,00 kn).**
- **Predmetna isporuka oporeziva je PDV-om jer od trenutka prvog nastanjenja građevine (lipanj 2019.), pa do trenutka isporuke (listopad 2020.) nije prošlo više od dvije (2) godine.**

*Knjiženja kod isporučitelja (A d.o.o.):*

| Red. br.       | Opis   | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|--|--------------|--------|-----------|
|                |  |              | Duguje | Potražuje |
|                | <i>Stanje u poslovnim knjigama na dan 31.12.2019.</i>                                    |              |        |           |
| S <sup>o</sup> | - poslovna zgrada  | 1.000.000,00 | 0200   | -         |
|                | - ispravak vrijednosti poslovne zgrade   | 25.000,00    | -      | 0290      |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade  | 200.000,00   | 0108   | -         |
|                | <i>Obračun amortizacije za razdoblje siječanj - lipanj 2020. (prije reklasifikacije)</i> |              |        |           |
| 1.             | - ispravak vrijednosti poslovne zgrade   | 25.000,00    |        | 0290      |
|                | - trošak amortizacije poslovne zgrade  | 25.000,00    | 4300   |           |
|                | <i>Reklasifikacija na dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji</i>                         |              |        |           |
| 2.             | - poslovna zgrada  | 1.000.000,00 |        | 0200      |
|                | - ispravak vrijednosti poslovne zgrade   | 50.000,00    | 0290   |           |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade  | 200.000,00   |        | 0108      |
|                | - poslovna zgrada namijenjena prodaji  | 950.000,00   | 6820   |           |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade namijenjeno prodaji                                    | 200.000,00   | 6821   |           |
|                | <i>Račun za prodaju poslovne zgrade</i>  |              |        |           |
| 3.             | - potraživanje od kupaca   | 1.625.000,00 | 1201   |           |
|                | - obveze za PDV po stopi 25%   | 325.000,00   |        | 260002    |
|                | - poslovna zgrada namijenjena prodaji  | 950.000,00   |        | 6820      |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade namijenjeno prodaji                                    | 200.000,00   |        | 6821      |
|                | - prihodi (dobici) od prodaje DINP   | 150.000,00   |        | 7850      |

...

- 
- **Dobici ili gubici od prodaje dugotrajne imovine namijenjene prodaji utvrđuju se na neto osnovi** (toč. 8.33. HSFI-a 8 i toč. 24. MSFI-a 5)
    - ♦ **dobitak (prihod) ili gubitak (rashod) od prodaje utvrđuje se kao razlika između iznosa koji se prima za imovinu (umanjeno za PDV) i knjigovodstvene vrijednosti imovine (ako postoji)**
  - **Društvo A d.o.o. predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcima 6 (iznos (s PDV-om): 1.625.000,00), 21 (osnovica: 1.300.000,00) i 22 (porez: 325.000,00)**

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod isporučitelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|--|---|---|---|
| ...  |   |   |   |
| <b>II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE – UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b> | <b>1.300.000,00</b>                     | <b>325.000,00</b>                                 |   |
| ...  |   |   |   |
| 3.ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi25%  | 1.300.000,00                            | 325.000,00  |   |
| ...  |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |   |   |   |
| ...  |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>  |   |   |   |
| ...  |   |   |   |
| 3.3. ISPORUKA NEKRETNINA KOJE SU OPOREZIVE PDV-om  | 1.300.000,00                            | BROJ<br>NEKRETNINA                                | 1 |
| ...  |   |   |   |

...

*Knjiženja kod stjecatelja (C d.o.o.):*

| Red. br. | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------|---|--------------|--------|-----------|
|          |   |              | Duguje | Potražuje |
|          | <i>Primljen račun za kupljenu poslovnu zgradu</i> |              |        |           |
| 1.       | - poslovna zgrada                                 | 1.100.000,00 | 0200   |           |
|          | - zemljište ispod poslovne zgrade                 | 200.000,00   | 0108   |           |
|          | - pretporez po stopi 25%                          | 325.000,00   | 160002 |           |
|          | - obveze prema dobavljačima                       | 1.625.000,00 |        | 22001     |

- Društvo C d.o.o. predmetno stjecanje nekretnine iskazuje u Knjizi U-RA u stupcima **8** (porezna osnovica: **1.300.000,00**), **9** (ukupni iznos računa s PDV-om: **1.625.000,00**), **10** (ukupno pretporez: **325.000,00**) i **15** (pretporez - može se odbiti: **325.000,00**)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod stjecatelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |
|--|---|---|
| ...  |   |   |
| <b>III. OBRAČUNANI PRETPOREZ - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b> | <b>1.300.000,00</b>                     | <b>325.000,00</b>                                 |
| ...  |   |   |
| 3. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU<br>po stopi 25%                                    | 1.300.000,00                            | 325.000,00  |
| ...  |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |   |   |
| <b>1. ZA ISPRAVAK PRETPOREZA<br/>(UKUPNO 1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.)</b>                             | <b>1.300.000,00</b>                     |   |
| 1.1. NABAVA NEKRETNINA   | 1.300.000,00                            |   |
| ...  |   |   |

---

**Prodaja građevina nakon proteka dvije (2)  
godine od prvog nastanjenja/korištenja**

---



# Primjena oslobođenja od plaćanja PDV-a

---

- Isporuke građevina i njihovih dijelova, uključujući i pripadajuće zemljište, za koje je od datuma prvog nastanjenja (korištenja) pa do datuma isporuke prošlo više od dvije (2) godine, **oslobođene su plaćanja PDV-a** (čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u)
  - ▶ oslobođenje od plaćanja PDV-a **bez prava na odbitak pretporeza** (čl. 58. st. 4. toč. 1. Zakona o PDV-u)
  - ▶ **ako su ispunjeni propisani uvjeti, isporučitelj je dužan obaviti ispravak pretporeza**
- Ako je isporuka nekretnine oslobođena plaćanja PDV-a, **stjecatelj nekretnine dužan je platiti PPN** po stopi od 3% na tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja (čl. 4., 5., 6., 9. i 12. Zakona o PPN-u)

# Prijava prometa nekretnina

---

- Podatke o prometu nekretnina Poreznoj upravi dostavljaju **javni bilježnici, sudovi i druga javnopravna tijela** - smatra se da je izvršena prijava prometa nekretnina (čl. 18. i čl. 19. st. 1. Zakona o PPN-u)
- Ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo
  - ▶ porezni obveznik je obvezan prijaviti promet nekretnina ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nalazi nekretnina, **dostavom Prijave prometa nekretnina i isprave o stjecanju nekretnine u roku od 30 dana od dana njezina nastanka** (čl. 19. st. 2. Zakona o PPN-u)
- Porezni obveznik (stjecatelj) mora **platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja** o utvrđivanju poreza na promet nekretnina (čl. 26. Zakona o PPN-u)

## **Primjer: Evidentiranje prometa građevine za koju je od prvog nastanjenja/korištenja prošlo više od dvije (2) godine**

---

- Društvo A d.o.o. u svojim poslovnim knjigama ima evidentiranu poslovnu zgradu s pripadajućim zemljištem nabavljenu 2004. godine. Poslovna zgrada je u cijelosti amortizirana. Nabavna vrijednost zgrade iznosila je 3.800.000,00 kn, a pripadajućeg zemljišta 750.000,00 kn.
- Društvo A d.o.o. prodaje predmetnu poslovnu zgradu društvu B d.o.o. temeljem sklopljenog ugovora o kupoprodaji. Ugovorena prodajna cijena za građevinski dio iznosi 2.100.000,00 kn, a za zemljište 300.000,00 kn.
- Knjigovodstvena vrijednost poslovne zgrade u cijelosti je nadoknađena korištenjem (amortizirana je u cijelosti), te nisu zadovoljeni uvjeti da bi se u trenutku odluke o prodaji reklasificirala na DINP.
- Predmetna isporuka je oslobođena plaćanja PDV-a jer je od trenutka prvog nastanjenja poslovne zgrade do trenutka njene isporuke prošlo više od dvije godine.
- Društvo A d.o.o. nije obvezno obaviti ispravak pretporeza jer je od trenutka nabave poslovne zgrade prošlo više od deset (10) godina.

...

- Društvo A d.o.o. za obavljenу isporuku poslovne zgrade ispostavlja račun društvu B d.o.o. na kojem se poziva na oslobođenje od plaćanja PDV-a prema čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u.
- Društvo B d.o.o., nakon obavljene primopredaje, poslovnu zgradu stavlja u uporabu.
- Porezna uprava donosi rješenje o plaćanju poreza na promet nekretnina u visini od 72.000,00 kn.
- Za iznos nepovratnog poreza na promet nekretnina povećava se nabavna vrijednost nekretnine na način da se **razmjerni dio ukupnog iznosa poreza koji se odnosi na cijelu nekretninu rasporedi odvojeno na nabavnu vrijednost građevinskog dijela kao i na nabavnu vrijednost pripadajućeg zemljišta.**
- Osnovica za raspored pripadajućeg iznosa poreza na promet nekretnina je udio zasebnog dijela nabavne vrijednosti poslovne zgrade i zasebnog dijela nabavne vrijednosti pripadajućeg zemljišta u nabavnoj vrijednosti cijele nekretnine.

...

- 
- **Izračun udjela u vrijednosti nekretnine:**
    - **ukupna nabavna vrijednost cijele nekretnine = 2.400.000,00 kn**
    - **udio poslovne zgrade u ukupnoj vrijednosti nekretnine =  $2.100.000,00/2.400.000,00 = 87,5\%$**
    - **udio zemljišta u ukupnoj vrijednosti nekretnine =  $300.000,00/2.400.000,00 = 12,5\%$**
  
  - **Raspored poreza na promet nekretnina:**
    - **ukupan iznos poreza na promet nekretnina = 72.000,00 kn**
    - **porez na promet nekretnina koji tereti nabavnu vrijednost poslovne zgrade =  $120.000,00 \times 87,5\% = 63.000,00$  kn**
    - **porez na promet nekretnina koji tereti nabavnu vrijednost zemljišta =  $120.000,00 \times 12,5\% = 9.000,00$  kn**

*Knjiženja kod isporučitelja (A d.o.o.):*

| Red. br.       | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|---|--------------|--------|-----------|
|                |   |              | Duguje | Potražuje |
|                | <i>Stanje u poslovnim knjigama prije isporuke poslovne zgrade</i> |              |        |           |
| 5 <sup>o</sup> | - poslovna zgrada   | 3.800.000,00 | 0200   | -         |
|                | - ispravak vrijednosti poslovne zgrade                            | 3.800.000,00 | -      | 0290      |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade                                 | 750.000,00   | 0108   | -         |
|                | <i>Račun za prodaju poslovne zgrade</i>                           |              |        |           |
| 1.             | - potraživanje od kupaca  | 2.400.000,00 | 1201   |           |
|                | - poslovna zgrada   | 3.800.000,00 |        | 0200      |
|                | - ispravak vrijednosti poslovne zgrade                            | 3.800.000,00 | 0290   |           |
|                | - zemljište ispod poslovne zgrade                                 | 750.000,00   |        | 0108      |
|                | - prihodi (dobici) od prodaje materijalne imovine                 | 1.650.000,00 |        | 7801      |

- Društvo A d.o.o. predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcu **6** (iznos (s PDV-om): **2.400.000,00**) i **14** (u tuzemstvu: **2.400.000,00**)

...

- 
- Kod prodaje nekretnina kao dugotrajne materijalne imovine poduzetnika **prihodi i rashodi (dobici ili gubici) od prodaje utvrđuju se na neto osnovi**
    - utvrđuju se u visini razlike između neto iznosa potraživanja (isključuje se PDV ako je uključen u bruto potraživanje) od prodaje i knjigovodstvene vrijednosti imovine (toč. 15.42. HSFI-a 15 - Prihodi i toč. 71. MRS-a 16)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod isporučitelja (izvadak):*

| Opis  | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|---|---|---|---|
| ...   |   |   |   |
| <b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLIJEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBOĐENE - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)</b> | <b>2.400.000,00</b>                     | <b>xx xxx</b>                                     |   |
| ...   |   |   |   |
| 8.TUZEMNE ISPORUKE  | 2.400.000,00                            | xx xxx  |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>  |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>   |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| 3.1. ISPORUKA IZ ČLANKA 40. STAVKA 1. TOČAKA J) I K)<br>ZAKONA  | 2.400.000,00                            | BROJ<br>NEKRETNINA                                | 1 |
| ...   |   |   |   |

*Knjiženja kod stjecatelja (B d.o.o.):*

| Red. br. | Opis   | Iznos        | Konto  |           |
|----------|--|--------------|--------|-----------|
|          |  |              | Duguje | Potražuje |
|          | <i>Primljen račun za kupljenu poslovnu zgradu</i>                    |              |        |           |
| 1.       | - poslovna zgrada  | 2.100.000,00 | 0200   |           |
|          | - zemljište ispod poslovne zgrade                                    | 300.000,00   | 0108   |           |
|          | - obveze prema dobavljačima  | 2.400.000,00 |        | 22001     |
|          | <i>Rješenje porezne uprave za obvezu poreza na promet nekretnina</i> |              |        |           |
| 2.       | - poslovna zgrada  | 63.000,00    | 0200   |           |
|          | - zemljište ispod poslovne zgrade                                    | 9.000,00     | 0108   |           |
|          | - obveze za porez na promet nekretnina                               | 72.000,00    |        | 2640      |

- Društvo B d.o.o. predmetno stjecanje nekretnine nije dužno iskazati u Knjizi U-RA koja se uz Obrazac PDV obvezno podnosi Poreznoj upravi (**nema obračunanog PDV-a odnosno odbitka pretporeza**)
- Ako društvo B d.o.o. želi za svoje interne potrebe predmetno stjecanje evidentirati u Knjizi U-RA (koja se ne podnosi PU), potrebno je u takvoj prilagođenoj Knjizi U-RA dodati novi stupac u koji će se evidentirati iznos od 2.400.000,00 kn

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod stjecatelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i<br>lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |
|--|--|---|
| ...  |  |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |  |   |
| <b>1. ZA ISPRAVAK PRETPOREZA<br/>(UKUPNO 1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.)</b> | <b>2.400.000,00</b>                        |   |
| 1.1. NABAVA NEKRETNINA   | 2.400.000,00                               |   |
| ...  |  |   |

# Odabir opcije za oporezivanje prometa PDV-om (**prijenos porezne obveze**)

---

- Porezni obveznik ima pravo korištenja opcije za oporezivanje isporuka navedenih u čl. 40. st. 1. toč. j) i k) Zakona o PDV-u, 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** (čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u)
  - ▶ **može se primijeniti samo na isporuke nekretnina koje su oslobođene PDV-a prema čl. 40. st. 1. toč. j) i k) Zakona o PDV-u!**
  - ▶ pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke
- **Isporučitelj primjenjuje institut „tuzemnog prijenosa porezne obveze“ iz čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o PDV-u**
- Stjecatelj obračunava PDV i istovremeno odbija pretporez (ako su ispunjeni svi uvjeti) - **stjecatelj ne plaća PPN**

# Obrazac PPO

---

- Porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a obvezan je popuniti i **podnijeti Prijavu o tuzemnim isporukama s prijenosom porezne obveze** kada obavlja isporuke dobara i usluga iz čl. 75. st. 3. Zakona o PDV-u (čl. 179. Pravilnika o PDV-u)
  - ▶ **podnosi se tromjesečno u elektroničkom obliku najkasnije do 20-tog dana koji slijedi po završetku tromjesečja**
- Obrazac PPO se ne podnosi ako porezni obveznik nije u tromjesečju imao isporuka iz čl. 75. st. 3. Zakona o PDV-u (isporuka s tuzemnim prijenosom porezne obveze)

# **Primjer: Evidentiranje prometa nekretnine - uz primjenu opcije za oporezivanje**

---

- Društvo A d.o.o. u svojim poslovnim knjigama ima poslovnu zgradu s pripadajućim zemljištem. Nabavna vrijednost poslovne zgrade iznosi 3.500.000,00 kn, a pripadajućeg zemljišta 450.000,00 kn. Poslovna zgrada je u cijelosti amortizirana.
- Društvo A d.o.o. prodaje predmetnu poslovnu zgradu društvu B d.o.o. temeljem sklopljenog ugovora o kupoprodaji.
  - ♦ Društvo A d.o.o. nema obvezu reklasifikacije predmetne nekretnine na DINP radi činjenice da je poslovna zgrada u cijelosti amortizirana.
- Načelno, predmetna isporuka je oslobođena plaćanja PDV-a prema čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u jer je prošlo više od dvije godine od datuma prvog nastanjenja/korištenja, ali radi činjenice da društvo B d.o.o. za navedeno stjecanje može ostvariti pravo na odbitak pretporeza u cijelosti, društvo A d.o.o. se odlučuje primijeniti opciju za oporezivanje iz čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u.

...

- Ugovorena prodajna cijena za građevinski dio iznosi 2.100.000,00 kn, a za zemljište 300.000,00 kn.
- Društvo A d.o.o. za predmetnu isporuku ispostavlja račun na ukupan iznos od 2.400.000,00 kn, na računu ne obračunava PDV te navodi klauzulu „*Prijenos porezne obveze prema čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o PDV-u*“. Račun je ispostavljen dana 10.4.2020.
- **Stjecanje predmetne nekretnine od strane društva B d.o.o. ne podliježe oporezivanju porezom na promet nekretnina jer predmetna isporuka podliježe oporezivanju PDV-om!**
- Društvo B d.o.o. dužno je, prema odredbama čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o PDV-u, na predmetno stjecanje obračunati PDV, te ostvaruje pravo na odbitak pretporeza ako su ispunjeni svi uvjeti propisani čl. 58. i 60. Zakona o PDV-u.

*Knjiženja kod isporučitelja (A d.o.o.):*

| Red. br.       | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|---|--------------|--------|-----------|
|                |   |              | Duguje | Potražuje |
| S <sup>o</sup> | <i>Stanje u poslovnim knjigama prije prodaje nekretnine</i> |              |        |           |
|                | - zemljišta ispod građevina                                 | 450.000,00   | 0108   |           |
|                | - upravna zgrada  | 3.500.000,00 | 0200   |           |
|                | - ispravak vrijednosti upravne zgrade                       | 3.500.000,00 |        | 0290      |
| 1.             | <i>Račun za prodaju nekretnine</i>                          |              |        |           |
|                | - potraživanja od kupaca                                    | 2.400.000,00 | 1201   |           |
|                | - zemljišta ispod građevina                                 | 450.000,00   |        | 0108      |
|                | - upravna zgrada  | 3.500.000,00 |        | 0200      |
|                | - ispravak vrijednosti upravne zgrade                       | 3.500.000,00 | 0290   |           |
|                | - prihodi (dobici) od prodaje materijalne imovine           | 1.950.000,00 |        | 7801      |

- Društvo A d.o.o. predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcu **6** (iznos (s PDV-om): **2.400.000,00**) i **7** (tuzemni prijenos porezne obveze: **2.400.000,00**)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod isporučitelja (izvadak):*

| Opis  | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|---|---|---|---|
| ...   |   |   |   |
| <b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLIJEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBOĐENE - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)</b> | <b>2.400.000,00</b>                     | <b>xx xxx</b>                                     |   |
| 1. ISPORUKEU RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ<br>(tuzemni prijenos porezne obveze)                           | 2.400.000,00                            | xx xxx  |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>  |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>   |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| 3.2. ISPORUKA IZ ČLANKA 40. STAVKA 4. ZAKONA  | 2.400.000,00                            | BROJ<br>NEKRETNINA                                | 1 |
| ...   |   |   |   |

# Evidentiranje u Obrascu PPO za II. tromjesečje 2020. (izvadak)

| Mjesec u kojem je<br>obavljena isporuka<br><br>(8) | Redni broj<br><br>(9) | OIB primatelja<br>isporuke<br><br>(10) | Vrijednost isporuka<br>(Obrazac PDV - red.br. I.1.)<br>(u kunama i lipama)<br><br>(11) |
|--|-----------------------|--|--|
| Prvi mjesec<br>tromjesečja                         | 1.                    | 99944170669                            | 2.400.000,00   |
|  | 2.                    |  |  |
|  | 3.                    |  |  |
|  | n                     |  |  |
|  | Ukupno (12)           |  |  |
| Drugi mjesec<br>tromjesečja                        | 1.                    |  |  |
|  | 2.                    |  |  |
|  | 3.                    |  |  |
|  | n                     |  |  |
|  | Ukupno (13)           |  |  |
| Treći mjesec<br>tromjesečja                        | 1.                    |  |  |
|  | 2.                    |  |  |
|  | 3.                    |  |  |
|  | n                     |  |  |
|  | Ukupno (14)           |  |  |
| Ukupno (15)  |                       |  | 2.400.000,00   |

*Knjiženja kod stjecatelja (B d.o.o.):*

| Red. br. | Opis   | Iznos        | Konto  |           |
|----------|--|--------------|--------|-----------|
|          |  |              | Duguje | Potražuje |
| 1.       | <i>Primljen račun za nabavljenu nekretninu</i>         |              |        |           |
|          | - investicije u tijeku – zemljište                     | 300.000,00   | 02700  |           |
|          | - investicije u tijeku – upravna zgrada                | 2.100.000,00 | 02701  |           |
|          | - obveze prema dobavljačima za dugotrajnu imovinu      | 2.400.000,00 |        | 2200      |
| 2.       | <i>Obračun PDV-a temeljem prijenosa porezne obveze</i> |              |        |           |
|          | - obveze za PDV po stopi 25%                           | 600.000,00   |        | 2601      |
|          | - pretporez po stopi 25%                               | 600.000,00   | 1601   |           |
| 3.       | <i>Odluka o stavljanju nekretnine u uporabu</i>        |              |        |           |
|          | - zemljišta ispod građevina                            | 300.000,00   | 0108   | 02700     |
|          | - upravna zgrada                                       | 2.100.000,00 | 0200   | 02701     |

# Posebna evidencija za isporuke za koje se primjenjuje tuzemni prijenos porezne obveze

---

- **Ulazni računi s tuzemnim prijenosom porezne obveze ne evidentiraju se u Knjizi U-RA**
- Radi osiguravanja podataka o stjecanjima dobara iz drugih država članica, primljenim i obavljenim uslugama u druge države članice kao i u treće zemlje, **o primljenim isporukama na koje se primjenjuje prijenos porezne obveze u tuzemstvu** te o PDV-u plaćenom pri uvozu **porezni obveznik mora voditi posebnu evidenciju (čl. 163. st. 4. Pravilnika o PDV-u)**
- Forma nije propisana
- Prilagoditi potrebama poreznog knjigovodstva i porezne prijave (Obrazac PDV)



*Evidentiranje u posebnoj evidenciji za tuzemni prijenos porezne obveze (izvadak):*

| Red. br.  | Račun   |            | Isporučitelj dobara |             | Iznos računa        | Obračunani PDV temeljem prijenosa porezne obveze | Obračunani pretporez temeljem prijenosa porezne obveze |                   |
|---|---------|------------|---------------------|-------------|---------------------|--|--|-------------------|
|   | Broj    | Datum      | Naziv               | OIB/PDV IB  |                     | PDV po stopi 25%                                 | pretporez po stopi 25%                                 |                   |
|   |         |            |                     |             |                     |  | može se odbiti   | ne može se odbiti |
| xx  | xx/xxxx | 10.4.2020. | A                   | 12345678901 | 2.400.000,00        | 600.000,00                                       | 600.000,00   | -                 |
| <b>Ukupno za obračunsko razdoblje 1.4. – 30.4.2020.</b> |         |            |                     |             | <b>2.400.000,00</b> | <b>600.000,00</b>                                | <b>600.000,00</b>                                      | <b>-</b>          |

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod stjecatelja (izvadak):*

| Opis  | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |
|---|---|---|
| ...   |   |   |
| <b>II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE – UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>          | <b>2.400.000,00</b>                     | <b>600.000,00</b>                                 |
| ...   |   |   |
| 4. PRIMLJENE ISPORUKE U RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)               | 2.400.000,00                            | 600.000,00  |
| ...   |   |   |
| <b>III. OBRAČUNANI PRETPOREZ - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>          | <b>2.400.000,00</b>                     | <b>600.000,00</b>                                 |
| ...   |   |   |
| 4. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze) | 2.400.000,00                            | 600.000,00  |
| ...   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>  |   |   |
| <b>1. ZA ISPRAVAK PRETPOREZA<br/>(UKUPNO 1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.)</b>                                      | <b>2.400.000,00</b>                     |   |
| 1.1. NABAVA NEKRETNINA  | 2.400.000,00                            |   |
| ...   |   |   |

# Promet rekonstruiranih i nedovršenih građevina

---

- Isporuke rekonstruiranih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, **ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne dvije (2) godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene, oporezuju se PDV-om**
  - ▶ bez obzira što je od datuma prvog nastanjenja/korištenja te građevine pa do njene isporuke prošlo više od dvije godine (čl. 40. st. 5. Zakona o PDV-u i čl. 72.b. st. 4. Pravilnika o PDV-u)
  - ▶ prodajnom cijenom kod rekonstruiranih građevina, koju treba uspoređivati s troškovima rekonstrukcije, smatra se naknada u smislu čl. 33. Zakona o PDV-u odnosno CIJENA BEZ PDV-a!
- Isporuke nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze kao što je “roh-bau” građevina također su **oporezive PDV-om** (čl. 72.b st. 5. Pravilnika o PDV-u)

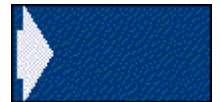
...

- **Rekonstrukcijom građevine smatra se**
  - ◆ izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se mijenja građevina u odnosu na stanje prije rekonstrukcije kao što je:
    - ⇒ dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine i slično,
    - ⇒ odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove (čl. 72.b st. 6. Pravilnika o PDV-u)
- Kod isporuka rekonstruiranih i nedovršenih građevina **ne postoji mogućnost primjene instituta tuzemnog prijenosa porezne obveze** iz čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o PDV-u
  - ◆ isporučitelj je dužan na takve isporuke uvijek obračunati PDV, pod uvjetom da je upisan u registar obveznika PDV-a

---

# Prodaja zemljišta

---



# Promet građevinskog zemljišta

---

- Isporuke građevinskog zemljišta **oporezuju se PDV-om** (čl. 4. st. 1. toč. 1. i čl. 40. st. 1. toč. k) Zakona o PDV-u)
- Građevinskim zemljištem smatra se **zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje** (čl. 40. st. 6. Zakona o PDV-u)
  - građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl. (čl. 72.a Pravilnika o PDV-u)
- **Građevinskim zemljištem osobito se ne smatra:**
  - poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište (čl. 72.a st. 2. Pravilnika o PDV-u)
  - zemljište koje se nalazi u području u kojem je urbanističkim planovima dozvoljena gradnja, ako za konkretno zemljište nije izdan neki od pravomoćnih akata poput građevinske dozvole, lokacijske dozvole, rješenja za građenje, potvrde glavnog projekta ili rješenja o uvjetima građenja (mišljenje PU - Klasa: 410-19/15-01/30; Zagreb, 9.7.2015.)

[https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Lists/mislenje33/Display.aspx?id=19288](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/mislenje33/Display.aspx?id=19288)

## **Primjer: Isporuka građevinskog zemljišta**

---

- **Društvo A d.o.o. u svojim poslovnim knjigama ima građevinsko zemljište čija knjigovodstvena vrijednost iznosi 800.000,00 kn.**
- **Društvo A d.o.o. donosi odluku o prodaji zemljišta te predmetno zemljište klasificira kao dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji.**
- **Nakon određenog vremena društvo A d.o.o. nalazi zainteresiranog kupca (građanina) te mu sukladno sklopljenom kupoprodajnom ugovoru prodaje zemljište i za navedeno ispostavlja račun na ukupan iznos od 1.250.000,00 kn (zemljište 1.000.000,00 kn + PDV 250.000,00 kn).**

*Knjiženja kod isporučitelja (A d.o.o.):*

| Red. br.       | Opis   | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|--|--------------|--------|-----------|
|                |  |              | Duguje | Potražuje |
| S <sup>o</sup> | <i>Stanje u poslovnim knjigama prije prijenosa zemljišta na DINP</i> |              |        |           |
|                | - građevinsko zemljište  | 800.000,00   | 0101   | -         |
| 1.             | <i>Prijenos zemljišta na DINP</i>                                    |              |        |           |
|                | - građevinsko zemljište  | 800.000,00   |        | 0101      |
|                | - građevinsko zemljište namijenjeno prodaji                          | 800.000,00   | 6810   |           |
| 2.             | <i>Račun za prodaju zemljišta</i>                                    |              |        |           |
|                | - potraživanja od kupaca   | 1.250.000,00 | 1201   |           |
|                | - obveze za PDV po stopi 25%   | 250.000,00   |        | 260002    |
|                | - poljoprivredno zemljište namijenjeno prodaji                       | 800.000,00   |        | 6810      |
|                | - prihodi (dobici) od prodaje DINP-a                                 | 200.000,00   |        | 7850      |

- Društvo A d.o.o. predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcima **6** (iznos (s PDV-om): **1.250.000,00**), **21** (osnovica: **1.000.000,00**) i **22** (porez: **250.000,00**)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod isporučitelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|--|---|---|---|
| ...  |   |   |   |
| <b>II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE – UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b> | <b>1.000.000,00</b>                     | <b>250.000,00</b>                                 |   |
| ...  |   |   |   |
| 3. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 25%  | 1.000.000,00                            | 250.000,00  |   |
| ...  |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |   |   |   |
| ...  |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>  |   |   |   |
| ...  |   |   |   |
| 3.3. ISPORUKA NEKRETNINA KOJE SU OPOREZIVE PDV-om  | 1.000.000,00                            | BROJ<br>NEKRETNINA                                | 1 |
| ...  |   |   |   |

# Oporezivanje zemljišta za koje je istekao izvršni akt kojim se odobrava građenje?

---

- **Mišljenje Porezne uprave - Broj klase: 410-19/15-01/129; Uredžbeni broj: 513-07-21-01/15-3 Zagreb, 11.05.2015.**

[https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Lists/misljenje33/Display.aspx?id=19264](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/misljenje33/Display.aspx?id=19264)

- ▶ **“...postavljeno je pitanje ako je isporučitelj zemljišta obveznik plaćanja PDV-a plaća li se PDV u slučaju da je isteklo važenje akta o gradnji, da je akt o gradnji stavljen izvan snage ili poništen.”**
- ▶ **“...Iz odredbi članka 40. stavka 6. Zakona proizlazi da se građevinskim zemljištem koje je oporezivo PDV-om smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje... Stoga, ukoliko porezni obveznik koji je upisan u registar obveznika PDV-a isporuči zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje to zemljište se oporezuje PDV-om, **neovisno o tome vrijedi li izdani akt kojim se građenje odobrava u trenutku isporuke.**”**

# Promet negrađevinskog zemljišta

---

- **Oslobođenje od plaćanja PDV-a** primjenjuje se na isporuke svih negrađevinskih zemljišta (čl. 40. st. 1. toč. k) Zakona o PDV-u)
  - ▶ poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, te svako drugo zemljište za koje nije izdan izvršni akt o gradnji
- Porezni obveznici, upisani u registar PDV-a, prilikom isporuke negrađevinskog zemljišta poreznom obvezniku koji za takvu isporuku može odbiti pretporez u cijelosti, **mogu koristiti opciju za oporezivanje - tuzemni prijenos porezne obveze** (čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u)
- U slučaju primjene oslobođenja od plaćanja PDV-a, stjecatelj plaća porez na promet nekretnina
- U slučaju primjene tuzemnog prijenosa porezne obveze, porez na promet nekretnina se ne plaća

## Primjer: Isporuka negrađevinskog zemljišta

---

- Društvo A d.o.o. u svojim poslovnim knjigama ima poljoprivredno zemljište čija knjigovodstvena vrijednost iznosi 800.000,00 kn.
- Društvo A d.o.o. donosi odluku o prodaji zemljišta te predmetno zemljište klasificira kao DINP.
- Nakon određenog vremena društvo A d.o.o. nalazi zainteresiranog kupca društvo B d.o.o. te mu sukladno sklopljenom kupoprodajnom ugovoru prodaje zemljište i za navedeno ispostavlja račun na ukupan iznos od 1.000.000,00 kn.
- Društvo A d.o.o. ne koristi opciju za oporezivanje pa je predmetna isporuka oslobođena PDV-a prema čl. 40. st. 1. toč. k) Zakona o PDV-u, što je kao obvezna klauzula i navedeno na računu.
- Temeljem prijave prometa nekretnina, Porezna uprava je društvu B d.o.o. ispostavila rješenje o plaćanju poreza na promet nekretnina u visini od 30.000,00 kn.

*Knjiženja kod isporučitelja (A d.o.o.):*

| Red. br.       | Opis   | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|--|--------------|--------|-----------|
|                |  |              | Duguje | Potražuje |
| S <sup>o</sup> | <i>Stanje u poslovnim knjigama prije prijenosa zemljišta na DINP</i> |              |        |           |
|                | - poljoprivredno zemljište   | 800.000,00   | 0100   | -         |
| 1.             | <i>Prijenos zemljišta na DINP</i>                                    |              |        |           |
|                | - poljoprivredno zemljište   | 800.000,00   |        | 0100      |
|                | - poljoprivredno zemljište namijenjeno prodaji                       | 800.000,00   | 6822   |           |
| 2.             | <i>Račun za prodaju zemljišta</i>                                    |              |        |           |
|                | - potraživanja od kupaca   | 1.000.000,00 | 1201   |           |
|                | - poljoprivredno zemljište namijenjeno prodaji                       | 800.000,00   |        | 6822      |
|                | - prihodi (dobici) od prodaje DINP-a                                 | 200.000,00   |        | 7850      |

- Društvo A d.o.o. predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcu **6** (iznos (s PDV-om): **1.000.000,00**) i **14** (u tuzemstvu: **1.000.000,00**)

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod isporučitelja (izvadak):*

| Opis  | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|---|---|---|---|
| ...   |   |   |   |
| <b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLIJEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBOĐENE - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)</b> | <b>1.000.000,00</b>                     | <b>xx xxx</b>                                     |   |
| ...   |   |   |   |
| 8.TUZEMNE ISPORUKE  | 1.000.000,00                            | xx xxx  |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>  |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>   |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| 3.1. ISPORUKA IZ ČLANKA 40. STAVKA 1. TOČKA J) I K)<br>ZAKONA   | 1.000.000,00                            | BROJ<br>NEKRETNINA                                | 1 |
| ...   |   |   |   |

*Knjiženja kod stjecatelja (B d.o.o.):*

| Red. br. | Opis   | Iznos        | Konto  |           |
|----------|--|--------------|--------|-----------|
|          |  |              | Duguje | Potražuje |
| 1.       | <i>Primljen račun za nabavljeno zemljište</i>                        |              |        |           |
|          | - poljoprivredno zemljište   | 1.000.000,00 | 0100   |           |
|          | - obveze prema dobavljačima za dugotrajnu imovinu                    | 1.000.000,00 |        | 2200      |
| 2.       | <i>Rješenje Porezne uprave za obvezu poreza na promet nekretnina</i> |              |        |           |
|          | - poljoprivredno zemljište   | 30.000,00    | 0100   |           |
|          | - obveze za porez na promet nekretnina                               | 30.000,00    |        | 2640      |

- Društvo B d.o.o. predmetno stjecanje nekretnine nije dužno iskazati u Knjizi U-RA koja se uz Obrazac PDV obvezno podnosi Poreznoj upravi (**nema obračunanog PDV-a odnosno odbitka pretporeza**)
- Ako društvo B d.o.o. želi za svoje interne potrebe predmetno stjecanje evidentirati u Knjizi U-RA (koja se ne podnosi PU), potrebno je u takvoj prilagođenoj Knjizi U-RA dodati novi stupac u koji će se evidentirati iznos od 1.000.000,00 kn

...

*Evidentiranje u Obrascu PDV kod stjecatelja (izvadak):*

| Opis   | Porezna osnovica<br>(u kunama i<br>lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |
|--|--|---|
| ...  |  |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>   |  |   |
| <b>1. ZA ISPRAVAK PRETPOREZA<br/>(UKUPNO 1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.)</b> | <b>1.000.000,00</b>                        |   |
| 1.1. NABAVA NEKRETNINA   | 1.000.000,00                               |   |
| ...  |  |   |

---

# Ispravak pretporeza kod prodaje nekretnina

---



# čl. 63. - 65. Zakona o PDV-u i čl. 140. - 142. Pravilnika o PDV-u

---

- **Porezni obveznik dužan je ispraviti pretporez prilikom prodaje nekretnine ako su ispunjeni svi sljedeći uvjeti:**
  - ▶ prilikom kupnje nekretnine porezni obveznik upisan je u registar obveznika PDV-a,
  - ▶ nekretnina je nabavljena od poreznog obveznika upisanog u registar obveznika PDV-a,
  - ▶ prilikom kupnje nekretnine, promet nekretnine je predmet oporezivanja PDV-om, neovisno o tome je li prodavatelj obračunao PDV ili je primijenio prijenos porezne obveze iz čl. 40. st. 4. i čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona,
  - ▶ prilikom prodaje nekretnine dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje,
  - ▶ od datuma nabave pa do datuma prodaje nije prošlo više od deset (10) godina.
- **Ako bilo koji od navedenih uvjeta nije ispunjen, prilikom prodaje nekretnine ne obavlja se ispravak pretporeza!**

# Što se smatra promjenom uvjeta mjerodavnih za oporezivanje?

---

- Na primjer, ako je porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a kupio poslovni prostor s namjenom njegovog korištenja za potrebe svojih gospodarskih aktivnosti za koje nema nikakvih ograničenja prilikom odbitka pretporeza, a prodavatelj mu je prilikom prodaje obračunao PDV, tada porezni obveznik (kupac) koristi pravo na odbitak pretporeza.
- U trenutku kupnje poslovnog prostora uvjeti mjerodavni za oporezivanje su takvi da se predmetna nekretnina koristi za potrebe oporezive djelatnosti za koju je dopušten odbitak pretporeza.
- Kada bi se ta nekretnina u razdoblju za ispravak pretporeza, počela koristiti za djelatnosti za koje nije dopušten odbitak pretporeza ili kada bi se prodala uz korištenje oslobođenja od plaćanja PDV-a iz čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona, u tom trenutku došlo bi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje temeljem čega bi porezni obveznik bio dužan obaviti ispravak pretporeza.
- Razdoblje za ispravak pretporeza kod nekretnina je deset (10) godina, u kojem se kao prva godina uzima godina nabave nekretnine (čl. 64. st. 1. Zakona)

# Način (metoda) ispravka pretporeza kod promjene uvjeta **u trenutku korištenja nekretnine**

---

- Kada se radi o nekretninama kod kojih **u trenutku njihovog korištenja dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje**
  - npr. nekretnina se umjesto za djelatnost za koju porezni obveznik ima pravo na odbitak pretporeza počinje koristiti za obavljanje djelatnosti oslobođenih plaćanja PDV-a bez prava na odbitak pretporeza - **npr. iznajmljivanje stanova za potrebe stanovanja iz čl. 40. st. 1. toč. I) Zakona o PDV-u**
  - **godišnji iznos ispravka pretporeza obavlja se u visini od 1/10 iznosa pretporeza koji je bio odbijen pri nabavi, proizvodnji ili izgradnji**
- Porezni obveznik bi na taj način postupao svake godine u kojoj obavlja predmetnu djelatnost, sve do kraja razdoblja za ispravak pretporeza!

# Način (metoda) ispravka pretporeza kod promjene uvjeta **u trenutku prodaje nekretnine**

---

- Kada se radi o nekretninama kod kojih **u trenutku njihove prodaje dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje**
  - npr. nekretnina je nabavljena uz odbitak pretporeza, a prodaje se uz oslobođenje od plaćanja PDV-a iz čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona
  - **ispravak pretporeza obavlja se odjednom u visini 1/10 iznosa pretporeza koji je bio odbijen pri nabavi, i to za svaku godinu do kraja razdoblja za ispravak pretporeza**
- Na primjer, ako bi do kraja razdoblja za ispravak pretporeza (uključujući i godinu u kojoj dolazi do promjene uvjeta) ostalo četiri (4) godine, tada bi se ispravak pretporeza obavio odjednom u visini 4/10 iznosa pretporeza koji je bio odbijen pri nabavi!

# Primjer: Prodaja nekretnine uz oslobođenje od plaćanja PDV-a

---

- Društvo nabavlja nekretninu s pripadajućim zemljištem u lipnju 2016. Za to mu je od strane isporučitelja ispostavljen račun na ukupan iznos od 5.000.000,00 kn (zemljište 1.000.000,00 kn + građevina 3.000.000,00 kn + PDV 25% 1.000.000,00 kn).
- Korisni vijek trajanja nekretnine procijenjen je na 10 god. (godišnja stopa amortizacije iznosi 10%).
- U lipnju 2020. društvo donosi odluku o prodaji predmetne nekretnine i njene reklasifikacije na DINP.
- Društvo obračunava amortizaciju predmetne imovine za 2020. do trenutka reklasifikacije na DINP (siječanj 2020. – lipanj 2020.).
- Društvo pronalazi kupca građanina te obavlja prodaju u studenom 2020. i ispostavlja račun na ukupan iznos od 3.300.000,00 kn (zemljište 1.100.000,00 kn + građevina 2.200.000,00 kn).
- Isporuka je oslobođena PDV-a prema čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u, te u trenutku isporuke dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje i društvo mora obaviti ispravak pretporeza na svoj teret.

...

- 
- **Prema odredbama čl. 65. st. 1. Zakona o PDV-u, smatra se da je nekretnina korištena do kraja razdoblja za ispravak pretporeza (do 2025.), bez obzira što je prodana u 2020.**
  - **Kao prva godina razdoblja za ispravak pretporeza uzima se cijela godina u kojoj je nekretnina nabavljena (2016.), a kao godina u kojoj dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje uzima se cijela godina u kojoj dolazi do prodaje nekretnine (2020.).**
  - **Radi činjenice da je nekretnina za obavljanje oporezive djelatnosti korištena četiri (4) godine (2016., 2017., 2018. i 2019.), a za obavljanje oslobođene djelatnosti bez prava na odbitak pretporeza šest (6) godina (2020. , 2021., 2022., 2023., 2024. i 2025.), društvo je dužno obaviti ispravak pretporeza na svoj teret u visini 6/10 pretporeza odbijenog prilikom nabave nekretnine.**
  - **Ispravak pretporeza u ovom slučaju iznosi 600.000,00 kn (1.000.000,00 / 10 x 6), a društvo ga u svojim poslovnim knjigama priznaje kao rashod razdoblja.**

| Red. br.       | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------------|---|--------------|--------|-----------|
|                |   |              | Duguje | Potražuje |
| S <sup>o</sup> | <i>Stanje u poslovnim knjigama prije prijenosa nekretnine na DINP</i> |              |        |           |
|                | - zemljišta ispod građevina   | 1.000.000,00 | 0108   |           |
|                | - upravna zgrada  | 3.000.000,00 | 0200   |           |
|                | - ispravak vrijednosti upravne zgrade                                 | 1.200.000,00 |        | 0290      |
| 1.             | <i>Prijenos nekretnine na DINP</i>                                    |              |        |           |
|                | - zemljišta ispod građevina   | 1.000.000,00 |        | 0108      |
|                | - upravna zgrada  | 3.000.000,00 |        | 0200      |
|                | - ispravak vrijednosti upravne zgrade                                 | 1.200.000,00 | 0290   |           |
|                | - zemljišta ispod građevina namijenjena prodaji                       | 1.000.000,00 | 6821   |           |
|                | - upravna zgrada namijenjena prodaji                                  | 1.800.000,00 | 6820   |           |
| 2.             | <i>Račun za prodaju DINP-a</i>  |              |        |           |
|                | - potraživanja od kupaca  | 3.300.000,00 | 1201   |           |
|                | - zemljišta ispod građevina namijenjena prodaji                       | 1.000.000,00 |        | 6821      |
|                | - upravna zgrada namijenjena prodaji                                  | 1.800.000,00 |        | 6820      |
|                | - prihodi (dobici) od prodaje DINP-a                                  | 500.000,00   |        | 7850      |
| 3.             | <i>Ispravak pretporeza na dan 30.11.2020.</i>                         |              |        |           |
|                | - naknadni ispravci pretporeza  | 600.000,00   | 1606   |           |
|                | - trošak od ispravka pretporeza                                       | 600.000,00   | 4456   |           |

- Društvo predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcu **6** (iznos (s PDV-om): **3.300.000,00**) i **14** (u tuzemstvu: **3.000.000,00**)

# Evidentiranje u Obrascu PDV za 11/2020 (izvadak):

| Opis  | Porezna osnovica<br>(u kunama i lipama) | PDV po stopi 5%, 13% i 25%<br>(u kunama i lipama) |   |
|---|---|---|---|
| ...   |   |   |   |
| <b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLIJEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBOĐENE - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)</b> | <b>3.300.000,00</b>                     | <b>xx xxx</b>                                     |   |
| ...   |   |   |   |
| 8.TUZEMNE ISPORUKE  | 3.300.000,00                            | xx xxx  |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>III. OBRAČUNANI PRETPOREZ - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>              |   | <b>-450.000,00</b>                                |   |
| ...   |   |   |   |
| 15. ISPRAVCI PRETPOREZA   | xx xxx                                  | -450.000,00                                       |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>VIII. OSTALI PODACI</b>  |   |   |   |
| ...   |   |   |   |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>   |   |   |   |
| 3.1. ISPORUKA IZ ČLANKA 40. STAVKA 1. TOČAKA J) I K) ZAKONA   | 3.300.000,00                            | BROJ NEKRETNINA                                   | 1 |
| ...   |   |   |   |

# Primjer: Prodaja nekretnine uz prijenos porezne obveze

---

- Društvo nabavlja stambenu zgradu s pripadajućim zemljištem u lipnju 2017. Za to mu je od strane isporučitelja ispostavljen račun na ukupan iznos od 3.875.000,00 kn (zemljište 600.000,00 kn + građevina 2.500.000,00 kn + PDV 25% 775.000,00 kn).
- Korisni vijek trajanja nekretnine procijenjen je na 10 god. (godišnja stopa amortizacije iznosi 10%).
- Društvo je predmetnu nekretninu nabavilo isključivo za potrebe iznajmljivanja za stambene potrebe.
- Radi činjenice da je usluga najma stambenih prostorija oslobođenja plaćanja PDV-a bez prava na odbitak pretporeza (čl. 40. st. 1. toč. I) i čl. 58. st. 4. Zakona), društvo nema pravo na odbitak pretporeza prilikom nabave predmetne nekretnine.
- To znači da iznos predmetnog PDV-a ulazi u nabavnu vrijednost stambene zgrade i pripadajućeg zemljišta u alikvotnom dijelu njihovog udjela u vrijednosti cijele nekretnine.

...

- 
- **Raspodjela PDV-a na nabavnu vrijednost nekretnine:**
    - ▶ **udio stambene zgrade u cijeloj nekretnini =  $2.500.000,00 / 3.100.000,00 = 80,65\%$ ,**
    - ▶ **udio pripadajućeg zemljišta u cijeloj nekretnini =  $600.000,00 / 3.100.000,00 = 19,35\%$ ,**
    - ▶ **iznos PDV-a u stambenoj zgradi =  $775.000,00 \times 80,65\% = 625.037,50$  kn,**
    - ▶ **iznos PDV-a u pripadajućem zemljištu =  $775.000,00 \times 19,35\% = 149.962,50$  kn.**
  - **Društvo obračunava amortizaciju nekretnine za 2017., 2018. i 2019.**
  - **U lipnju 2020. društvo donosi odluku o prodaji predmetne nekretnine, obračunava amortizaciju za 2020. do trenutka reklasifikacije na DINP (siječanj 2020. – lipanj 2020.), te obavlja reklasifikaciju na DINP.**
  - **Društvo pronalazi kupca poreznog obveznika upisanog u registar obveznika PDV-a te obavlja prodaju u studenom 2020. i ispostavlja račun na ukupan iznos od 3.200.000,00 kn.**
  - **Društvo prilikom isporuke odabire opciju za oporezivanje iz čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u (tuzemni prijenos porezne obveze)**

...

- 
- U trenutku isporuke dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje te društvo ima pravo na ispravak pretporeza u svoju korist.
  - Prema odredbama čl. 65. st. 1. Zakona o PDV-u, smatra se da je nekretnina korištena do kraja razdoblja za ispravak pretporeza (do 2026.), bez obzira što je prodana u 2020.
  - Kao prva godina razdoblja za ispravak pretporeza uzima se cijela godina u kojoj je nekretnina nabavljena (2017.), a kao godina u kojoj dolazi do promjene uvjeta mjerodavnih za oporezivanje uzima se cijela godina u kojoj dolazi do prodaje nekretnine (2020.).
  - Radi činjenice da je nekretnina za obavljanje oslobođene djelatnosti bez prava na odbitak pretporeza korištena tri (3) godine (2017., 2018. i 2019.), a za obavljanje oporezive djelatnosti sedam (7) godina (2020., 2021., 2022., 2023., 2024., 2025. i 2026.), društvo ima pravo na ispravak pretporeza u svoju korist u visini 7/10 PDV-a zaračunanog prilikom nabave nekretnine, a koji društvo nije moglo odbiti u trenutku nabave.
  - Ispravak pretporeza u ovom slučaju iznosi 542.500,00 kn ( $775.000,00 / 10 \times 7$ ), a društvo ga u svojim poslovnim knjigama priznaje kao prihod razdoblja.

| Red. br. | Opis  | Iznos        | Konto  |           |
|----------|---|--------------|--------|-----------|
|          |   |              | Duguje | Potražuje |
| 1.       | <i>Evidentiranje nabave nekretnine</i>  |              |        |           |
|          | - zemljište ispod stambene zgrade   | 749.962,50   | 0108   |           |
|          | - stambena zgrada   | 3.125.037,50 | 0209   |           |
|          | - obveze prema dobavljačima u zemlji  | 3.875.000,00 |        | 22001     |
| 2.       | <i>Obračun amortizacije za 2017., 2018. i 2019.</i>                                       |              |        |           |
|          | - ispravak vrijednosti stambene zgrade  | 937.511,25   |        | 0290      |
|          | - trošak amortizacije stambene zgrade   | 937.511,25   | 4300   |           |
| 3.       | <i>Obračun amortizacije prije reklasifikacije na DINP (siječanj 2020. - lipanj 2020.)</i> |              |        |           |
|          | - ispravak vrijednosti stambene zgrade  | 156.251,87   |        | 0290      |
|          | - trošak amortizacije stambene zgrade   | 156.251,87   | 4300   |           |
| 4.       | <i>Prijenos nekretnine na DINP</i>  |              |        |           |
|          | - zemljište ispod stambene zgrade   | 749.962,50   |        | 0108      |
|          | - stambena zgrada   | 3.125.037,50 |        | 0209      |
|          | - ispravak vrijednosti stambene zgrade  | 1.093.763,12 | 0290   |           |
|          | - zemljište ispod stambene zgrade namijenjene prodaji                                     | 749.962,50   | 6821   |           |
|          | - stambena zgrada namijenjena prodaji   | 2.031.274,38 | 6820   |           |
| 5.       | <i>Račun za prodaju DINP-a</i>  |              |        |           |
|          | - potraživanja od kupaca  | 3.200.000,00 | 1201   |           |
|          | - zemljište ispod stambene zgrade namijenjene prodaji                                     | 749.962,50   |        | 6821      |
|          | - stambena zgrada namijenjena prodaji   | 2.031.274,38 |        | 6820      |
|          | - prihodi (dobici) od prodaje DINP-a  | 418.763,12   |        | 7850      |
| 6.       | <i>Ispravak pretporeza na dan 30.11.2020.</i>   |              |        |           |
|          | - naknadni ispravci pretporeza  | 542.500,00   | 1606   |           |
|          | - prihodi od ispravka pretporeza  | 542.500,00   |        | 75990     |

...

- 
- Društvo predmetnu isporuku nekretnine evidentira u Knjizi I-RA u stupcu **6** (iznos (s PDV-om): **3.200.000,00**) i **7** (tuzemni prijenos porezne obveze: **3.200.000,00**)

## Evidentiranje u Obrascu PDV za 11/2020 (izvadak):

| Opis  | Porezna osnovica<br>(u kunama i<br>lipama) | PDV po stopi 5%, 13%<br>i 25%<br>(u kunama i lipama) |
|---|--|--|
| ...   |  |  |
| <b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLIJEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBOĐENE - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)</b> | <b>3.200.000,00</b>                        | <b>XX XXX</b>  |
| 1. ISPORUKEU RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)                              | 3.200.000,00                               | XX XXX   |
| ...   |  |  |
| <b>III. OBRAČUNANI PRETPOREZ - UKUPNO<br/>(1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>              |  | <b>542.500,00</b>                                    |
| ...   |  |  |
| 15. ISPRAVCI PRETPOREZA   | XX XXX                                     | 542.500,00   |
| ...   |  |  |
| VIII. OSTALI PODACI   |  |  |
| ...   |  |  |
| <b>3. ISPORUKA NEKRETNINA</b>   |  |  |
| ...   |  |  |
| 3.2. ISPORUKA IZ ČLANKA 40. STAVKA 4. ZAKONA  | 3.200.000,00                               | BROJ<br>NEKRETNINA                                   |
| ...   |  | 1  |

# ***Evidentiranje u Obrascu PPO za IV. tromjesečje 2020.***

## ***(izvadak):***

| <b>Mjesec u kojem je obavljena isporuka</b> | <b>Redni broj</b> | <b>OIB primatelja isporuke</b> | <b>Vrijednost isporuka (Obrazac PDV - red.br. I.1.) (u kunama i lipama)</b> |
|---|-------------------|--------------------------------|---|
| <b>(8)</b>                                  | <b>(9)</b>        | <b>(10)</b>                    | <b>(11)</b>   |
| Prvi mjesec tromjesečja                     | 1.                |                                |   |
|   | 2.                |                                |   |
|   | 3.                |                                |   |
|   | n                 |                                |   |
|   | Ukupno (12)       |                                |   |
| Drugi mjesec tromjesečja                    | 1.                | 99944170669                    | 3.200.000,00  |
|   | 2.                |                                |   |
|   | 3.                |                                |   |
|   | n                 |                                |   |
|   | Ukupno (13)       | 3.200.000,00                   |   |
| Treći mjesec tromjesečja                    | 1.                |                                |   |
|   | 2.                |                                |   |
|   | 3.                |                                |   |
|   | n                 |                                |   |
|   | Ukupno (14)       |                                |   |
| Ukupno (15)                                 |                   |                                | 3.200.000,00  |



Hvala na  
pozornosti!

