

Davčni vidiki v prometu z nepremičninami na Hrvaškem

Med večletnimi izkušnjami s posredovanjem pri prodaji, najemu ali nakupu nepremičnin v hrvaški Istri in na drugih predelih obale smo pri strankah pogosto naleteli na zanimiva vprašanja. Tega področja niso dovolj dobro poznale, so se pa zavedale, da je kakršno koli izogibanje obveznostim lahko hitro sankcionirano, in to vedno na škodo kršitelja – davčnega zavezanca. Nepoznavanje pa ni zadosten izgovor. Seveda govorimo o osnovnih obveznostih do države, to je o davkih.

Pri prometu z nepremičninami se vedno srečujemo z različnimi davčnimi obveznostmi in enako velja tudi za Hrvaško. Zato sta potrebni poznavanje in pravilno upoštevanje zakonsko predpisanih obveznosti.

Hrvaški nepremičninski davki

Hrvaška pozna kar šest davkov, povezanih z nepremičninami. Prvi je davek na promet nepremičnin (hrv. porez na promet nekretnina, PPN), ki se plačuje pri vsaki pridobitvi nepremičnine, razen kjer nastopa obveznost iz naslova DDV (PDV). Drugi je davek na dodano vrednost (hrv. porez na dodanu vrijednost, PDV), ki se obračunava in plačuje za:

1. gradbene objekte ali njihove posamezne dele in zemljišča, na katerih ta gradbeni objekt stoji, in sicer pred prvo primopredajo oziroma prodajo, pri nepremičninah, pri katerih od prve prodaje oziroma uporabe pa do naslednjega dogodka s tega področja ni preteklo več kot dve leti, seveda če jih prodaja in izroča davčni zavezanec, vpisan v register davčnih zavezancev, in zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost;

2. vsa stavbna zemljišča, če jih prodaja in izroča davčni zavezanec, vpisan v register davčnih zavezancev, in zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost.

Tretji je davek na dohodek od premoženja, ki ga plačujejo fizične osebe in se obračunava in plačuje na podlagi prodaje nepremičnine, če je prodana prej kot v treh letih od dneva pridobitve.

Četrti je davek na dohodek od dejavnosti oziroma kategorij, izenačenih z dejavnostjo. Davek se obračunava in plačuje na osnovi odtujitve nepremičnine oziroma prodaje, zamenjave ali kakršnega koli drugega prenosa za več kot tri nepremičnine iste vrste v časovnem intervalu petih let.

Peti je pribitek na davek na dohodek. Obračunava in plačuje se, kadar je kot tak določen z mestnimi predpisi oziroma občinskimi odloki, in sicer v mestu stalnega prebivališča oziroma prijavljenem naslovu zavezanca za davek na dohodek.

Šesti je prispevek za obvezne rezervacije oziroma zavarovanja. Obračunava in plačuje se, kadar je ugotovljena obveznost plačila davka na dohodek glede na ustvarjene dohodke na osnovi prodaje več kot treh nepremičnin iste vrste v petih letih.

Davčni zavezanci za plačilo obveznosti

Zavezanec za plačilo dajatev – davkov je vsak pridobitelj – kupec nepremičnine (razen kjer nastopa obveznost iz plačila davka na dodano vrednost, DDV) ne glede na velikost (solastniškega) deleža, ki je predmet prometa. Davčni zavezanec pa je lahko tudi tisti, ki nepremičnino odtuji – prodajalec, vendar le pod pogojem, da je to obveznost prevzel v pisni obliki, evidentirano v prodajni pogodbi. Zavezanci za obveznosti iz posameznih davčnih primerov so:

- zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin pri nakupu je kupec;
- zavezanec za davek na promet nepremičnin pri zamenjavi nepremičnine je vsak udeleženec v zamenjavi, in sicer za osnovo, ki predstavlja vrednost nepremičnine, ki jo pridobiva;
- zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin pri dedovanju je vsakokratni dedič ali kateri koli drugi pridobitelj, ki je evidentiran kot prejemnik dediščine. Če se dedič med zapuščinskim postopkom odreka zapuščini oziroma ga odstopa sodediču, ne plača davka na promet nepremičnin;
- zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin pri obdaritvah oziroma drugih pridobitvah brez plačila kupnine oziroma nadomestila vrednosti nepremičnine je tisti, ki dar sprejema, oziroma katera koli druga oseba, ki je predmetno nepremičnino s tem postopkom pridobila;
- če je predmet pridobitve nepremičnina, ki se pridobi na podlagi pogodbe o dosmrtnem vzdrževanju oziroma pogodbi o preužitku, je zavezanec za plačilo davka pridobitelj (obdarjenec) oziroma oseba, ki ponuja usluge vzdrževanja darovalca.

Višina zneska za plačilo davčnih obveznosti iz prometa nepremičnin se obračunava po enotni stopnji pet odstotkov prodajne vrednosti nepremičnine, ki je opredeljena s prodajno pogodbo oziroma jo lahko določi pristojna služba davčne uprave na območju, na katerem je bila prodana nepremičnina, oziroma se v primeru spornosti pogodbenega zneska določi po načelu tržne vrednosti primerljivih nepremičnin na zadevnem območju.

Drugi prej navedeni davki pa se plačujejo v višini, skladni z zakonskimi predpisi, veljavnimi na dan izdaje davčne odločbe. Pri plačilu obveznosti iz dajatev na promet nepremičnin na Hrvaškem so domače ali tuje pravne ali fizične osebe izenačene. Ta odredba pa ne velja, če je z državo, iz katere je udeleženec v nepremičninski transakciji, sklenjen meddržavni dogovor, s katerim je odrejeno drugače.

Seveda pa je po sklenitvi pogodbe nujno treba pozornost nameniti tudi pripravi dokumentacije za začetek davčnega postopka in upoštevati z zakonom predpisane roke, v katerih je treba oddati davčno napoved pri pristojni izpostavi davčnega organa, saj je za dostavo dokumentacije (notarsko overjene prodajne pogodbe) obvezen tudi notar, pri katerem je bila opravljena overitev, tako da davčna uprava hitro pridobi podatek o potencialnih kršiteljih. Rok za dostavo davčne napovedi je 30 dni od podpisa prodajne pogodbe.

Za pravilno oddajo davčne napovedi so potrebni:

- pravilna izpolnitev vsakokratnega, z odredbo ali zakonom predpisanega obrazca za napoved in odmero davka na promet nepremičnin;
- en primerek notarsko overjene kopije dokumenta, kupo-prodajne pogodbe oziroma drugega dokumenta, ki je izkaz o pridobitvi predmetne nepremičnine, pravnomočnega sodnega sklepa postopka ali odločbe državne institucije.

Za poravnavo davčnih obveznosti pa je zelo pomemben tudi rok plačila, ki ne sme biti daljši od 15 dni od dneva vročitve odločbe o odmeri višine davka iz prometa predmetne nepremičnine.

Pri opisanih postopkih se v izvedbi posla vedno postavlja tudi veliko dodatnih vprašanj in neznank, ki so dovolj velik razlog, da nakup, prodajo ali podobno transakcijo vedno in brez izjem zaupate samo strokovnjakom z licenco za tovrstno dejavnost.

Damjan Damjanovič,

D5, d. o. o., Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) pri GZS Zbornici za poslovanje z nepremičninami