



# PDV kod usluga u vezi s nekretninama

Jadranka Knežević, mag. oec.

U praksi jedna od najčešćih iznimki od općeg načela oporezivanja porezom na dodanu vrijednost je oporezivanje usluga u vezi s nekretninama, a kako to propisuje članak 19. Zakona o PDV-u. Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine broj 1/2017 brisan je članak 33. iz „starog“ Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost. Članak 33. je brisan iz razloga jer se od 1. siječnja 2017. primjenjuju članci 13.b, 31.a i 31.b Provedbene Uredbe (EU) br. 282/2011 koji se odnose na oporezivanje PDV-om usluga povezanih s nepokretnom imovinom, a kako je to propisano Provedbenom Uredbom Vijeća (EU) br. 1042/2013 od 7. listopada 2013. godine.

Posebности oporezivanja usluga u vezi s nekretninama prikazat ćemo u nastavku kroz brojne primjere iz prakse, a u skladu s člankom 19. Zakona o PDV-u i Provedbenom Uredbom. Također, osvrnut ćemo se na zanimljive primjere iz prakse drugih država članica EU, a temeljem presuda Europskog suda pravde, koje je i Republika Hrvatska kao država članica EU obvezna primjenjivati.

## 1. Zakonski okvir

**Mjestom obavljanja usluga u vezi s nekretninama je mjesto gdje se nekretnina nalazi.**

Usluge u vezi s nekretninama, u skladu s člankom 19. Zakona o porezu na dodanu vrijednost<sup>1</sup> (u nastavku teksta: Zakon o PDV-u) uključuju:

- usluge stručnjaka i posrednika za prodaju nekretnina,
- usluge smještaja u hotelima ili objektima slične namjene uključujući kampove za odmor ili mjesta uređena za kampiranje,
- davanje prava na uporabu nekretnina,
- usluge pripreme i koordinacije građevinskih radova, kao što su usluge arhitekata i građevinskog nadzora.



### ističemo...

Usluge u vezi s nekretninama, neovisno o tome kome se zaračunavaju ili tko ih zaračunava, oporezive će biti hrvatskim PDV-om ako je nekretnina u Hrvatskoj, odnosno neće biti oporeziva hrvatskim PDV-om ako je nekretnina izvan Hrvatske.

Kada hrvatski porezni obveznik obavlja uslugu na nekretninama u inozemstvu, u skladu s člankom 19. Zakona o PDV-u ta usluga ne podliježe oporezivanju PDV-om u Republici Hrvatskoj (u nastavku teksta: RH), te porezni obveznik na računu stavlja napomenu **„Ne podliježe oporezivanju PDV-om prema članku 19. Zakona**

**o PDV“.** Oporezivanje usluga u inozemstvu dalje ovisi o tome je li primatelj usluge porezni obveznik ili nije. Naime, u slučaju kada hrvatski porezni obveznik pruža uslugu na nekretnini u EU i primatelj usluge je porezni obveznik, ako ta zemlja primjenjuje pojednostavljenje i preuzima obvezu PDV-a, hrvatski porezni obveznik neće se morati registrirati za potrebe PDV-a u toj zemlji. Međutim, neke zemlje članice EU ne primjenjuju pojednostavljenje, te u slučaju pružanja usluga na nekretninama u tim zemljama, hrvatski porezni obveznik će se morati registrirati za potrebe PDV-a u istima. Registracija za potrebe PDV-a u inozemstvu obavezna je i u slučajevima kada se pružaju usluge na nekretninama u inozemstvu fizičkim osobama, koje ne mogu preuzeti poreznu obvezu na sebe.

Pri obavljanju usluga na nekretninama u inozemstvu, kada je u skladu sa Zakonom o PDV-u mjesto oporezivanja inozemstvo, te nema oporezivanja hrvatskim PDV-om, preporuka je uvijek kontaktirati porezne uprave država članica EU, kao i trećih zemalja, kako bi se utvrdilo pravilno postupanje u skladu sa propisima tih država.

Navedeno je potvrđeno i mišljenjem Ministarstva financija, Središnjeg ureda Porezne uprave Klasa: 410-19/14-01/510, Uruđbeni broj: 513-07-21-01/15-2 od 08. svibnja 2015. godine iz kojeg navodimo dio:

*„Odredbom članka 19. Zakona propisano je da se mjestom obavljanja usluga u vezi s nekretninama, uključujući usluge stručnjaka i posrednika za prodaju nekretnina, smještaj u hotelima ili objektima slične namjene uključujući kampove za odmor ili mjesta uređena za kampiranje, davanje prava na uporabu nekretnina i usluge pripreme i koordinacije građevinskih radova, kao što su*

<sup>1</sup> Nar. nov. br. 73/13, 99/13 - Rješenje USRH i 148/13, 153/13, 143/14 i 115/16



usluge arhitekata i građevinskog nadzora, smatra mjesto gdje se nekretnina nalazi.

Nadalje, člankom 194. Direktive Vijeća 2006/112/EZ propisano je ako oporezivu isporuku dobara ili pružanje usluga obavlja porezni obveznik koji nije osnovan u državi članici u kojoj treba platiti porez, države članice mogu predvidjeti da osoba koja je dužna platiti PDV bude osoba kojoj se isporučuju ta dobra ili pružaju te usluge.

Obzirom da se nekretnina na kojoj se izvode radovi nalazi u Austriji, mjesto oporezivanja građevinskih usluga je u Austriji, te navedene usluge ne podliježu plaćanju PDV-a prema hrvatskom Zakonu, odnosno porezni obveznik iz dostavnog popisa mora se obratiti austrijskim poreznim vlastima u vezi svojih prava i obveza. U tom slučaju porezni obveznik izvođač građevinskih radova na nekretnini u Austriji nema obvezu podnošenja Zbirne prijave (Obrazac ZP)“.

Od 01.01.2017. godine umjesto članka 33. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost primjenjuje se Provedbena Uredba Vijeća EU br. 1042/2013.

## 2. Provedbena Uredba

Provedbene Uredbe Vijeća se trebaju izravno primjenjivati u svim državama članicama Europske unije. Provedbena Uredba Vijeća (EU) br. 1042/2013 od 7. listopada 2013. objavljena je na internet-skim stranicama Porezne uprave i dostupna je na poveznici:

[http://www.porezna-prava.hr/hr\\_propisi/\\_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1647](http://www.porezna-prava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1647)

Provedbena uredba Vijeća (EU) br. 1042/2013 od 7. listopada 2013. (u daljnjem tekstu: Provedbena Uredba) primjenjuje se od 1. siječnja 2015., dok se članci koji uređuju oporezivanje usluga povezanih s nepokretnom imovinom primjenjuju od 1. siječnja 2017 i to su: članci 13.b, 31.a i 31.b.

### 2.1. Nepokretna imovina – članak 13.b Provedbene uredbe

U skladu s člankom 13.b Provedbene uredbe za primjenu Direktive 2006/112/EZ, **nepokretnom imovinom** smatra se sljedeće:

- bilo koji određeni dio zemlje, na njezinoj površini ili ispod nje, na kojem se mogu uspostaviti vlasništvo i posjed;
- bilo koja zgrada ili građevina pričvršćeni za tlo iznad ili ispod razine mora koja se ne može lako rastaviti na dijelove ili pomicati;
- bilo koji predmet koji je ugrađen i sastavni je dio zgrade ili građevine bez kojeg su zgrada ili građevina nepotpuni, poput vrata, prozora, krovova, stepenica i dizala;
- bilo koji predmet, oprema ili stroj trajno ugrađen u zgradu ili građevinu koji se ne može ukloniti bez uništenja ili preinake zgrade ili građevine.

### 2.2. Usluge povezane s nepokretnom imovinom – članak 31.a Provedbene uredbe

Članak 31.a Provedbene uredbe definira **usluge povezane s nepokretnom imovinom**. Tako usluge povezane s nepokretnom imovinom iz članka 47. Direktive 2006/112/EZ uključuju samo **one usluge koje imaju dovoljno izravne veze s tom imovinom**.



### ističemo...

Za usluge se smatra da imaju dovoljno izravne veze s nepokretnom imovinom u sljedećim slučajevima:

- ako proizlaze iz nepokretne imovine, a ta je imovina sastavni dio usluge te je ključna i nužna za isporučene usluge;
- ako se pružaju nepokretnoj imovini ili su prema njoj usmjerene, a za cilj imaju pravnu ili fizičku izmjenu te imovine.

U nastavku slijedi pregled usluga koje se smatraju uslugama vezanim uz nekretnine.

Tablica 1.

Usluge u vezi s nekretninama	Usluge koje se ne smatraju uslugama u vezi s nekretninama
Izrada planova za zgrade ili dijelove zgrada namijenjenih za posebne zemljišne parcele bez obzira na to je li zgrada izgrađena ili ne	Izrada planova za zgradu ili dijelove zgrade ako nije predviđena za gradnju na određenoj zemljišnoj parceli
Pružanje nadzora ili usluge osiguranja na gradilištu	Skладиštenje robe u nepokretnoj imovini ako korisniku usluga nije namijenjena isključiva uporaba nijednog određenog dijela nepokretne imovine
Izgradnja zgrade na zemljištu kao i građevinski radovi te rušenje koji se izvode na trajnim strukturama poput sustava plinovoda, vodovoda i kanalizacijskih te sličnih sustava	Pružanje usluga oglašavanja, čak i ako to uključuje korištenje nepokretne imovine
Izgradnja trajnih struktura na zemljištu, kao i građevinski radovi te rušenje koji se izvode na trajnim strukturama poput sustava plinovoda, vodovoda i kanalizacijskih te sličnih sustava	Posredovanje u pružanju usluga hotelskog smještaja ili smještaja u sektorima slične funkcije, poput ljetnih kampova ili mjesta koja su uređena kao kamp odmarališta, ako se posredovanje provodi u ime i za račun neke druge osobe
Radovi na zemljištu, uključujući poljoprivredne usluge poput obrade tla, sjetve, zalijevanja i gnojidbe	Stavljanje štanda na raspolaganje tijekom održavanja sajma ili izložbe zajedno s drugim sličnim uslugama kako bi se izlagaču omogućilo pokazivanje predmeta, poput oblika štanda, prijevoz i skladištenje predmeta, isporuka strojeva, postavljanje kabela te kako bi se pružile usluge osiguranja i oglašavanja
Proučavanje i ocjena rizika te cjelovitost nepokretne imovine	Ugradnja ili sklapanje, održavanje i popravak, inspekcija ili nadzor strojeva ili opreme koja nije ili ne postaje dio nepokretne imovine
Vrednovanje nepokretne imovine uključujući slučajeve kada je takva usluga potrebna u svrhu osiguranja kako bi se odredila vrijednost imovine kao zalog za zajam ili za procjenu rizika i štete u sporovima	Upravljanje portfeljom ulaganja u nekretnine
Lizing ili iznajmljivanje nepokretne imovine (izuzev za pružanje usluga oglašavanja, čak i ako to uključuje korištenje nepokretne imovine), uključujući skladištenje robe za koju je određeni dio imovine namijenjen za isključivu uporabu korisnika usluga	Pravne usluge koje nisu obuhvaćene stavkom 2. točkom (q) koje su povezane s ugovorima, uključujući usluge savjetovanja koje se pružaju u uvjetima ugovora za prijenos nepokretne imovine, za izvršenje takvog ugovora ili za dokazivanje postojanja takvog ugovora ako takve usluge nisu specifične za prijenos vlasništva nad nepokretnom imovinom.



## Usluge u vezi s nekretninama

## Usluge koje se ne smatraju uslugama u vezi s nekretninama

Pružanje usluga smještaja u hotelskom sektoru ili sektorima slične funkcije, poput ljetnih kampova ili mjesta koja su uređena kao kamp odmarališta, uključujući pravo boravka na određenom mjestu koje proizlazi iz konverzije prava suvlasničkog vremenskog korištenja i slično	
Dodjela i prijenos prava koja nisu obuhvaćena prethodnim točkama (h) i (i) da se nepokretna imovina upotrebljava u cijelosti ili dijelom, uključujući dozvolu za korištenje dijela imovine poput dodjele prava za ribolov i lov, pristup salonima u zrakoplovnim lukama ili korištenje infrastrukture za koje se naplaćuju cestarine, poput mostova ili tunela	
Održavanje, obnova i popravak zgrade ili dijelova zgrade uključujući radove poput čišćenja, pokrivanja krovova crijepom, oblaganja zidnim tapetama i postavljanje parketa	
Održavanje, obnova i popravak trajnih struktura poput sustava plinovoda, vodo-vodnih i kanalizacijskih te sličnih sustava	
Ugradnja ili montaža strojeva ili opreme koja se nakon ugradnje ili montaže smatra nepokretnom imovinom	
Održavanje i popravak, inspekcija i nadzor strojeva ili opreme onih strojeva ili opreme koji se smatraju nepokretnom imovinom	
Upravljanje imovinom koje uključuje upravljanje poslovnim, industrijskim ili stambenim nekretninama kojima upravlja vlasnik ili netko drugi u ime vlasnika imovine, osim upravljanja portfeljom ulaganja u nekretnine	
Usluge posredovanja u prodaji, lizingu ili iznajmljivanju nepokretne imovine i u utvrđivanju ili prijenosu određenih prava na nepokretnu imovinu ili stvarnih prava nad nepokretnom imovinom (bilo da se smatra materijalnom imovinom ili ne), osim usluga posredovanja u pružanju usluga hotelskog smještaja ili smještaja u sektorima slične funkcije (poput ljetnih kampova ili mjesta koja su uređena kao kamp odmarališta), ako se posredovanje provodi u ime i za račun neke druge osobe	
Pravne usluge koje se odnose na prenošenje nepokretne imovine ili prijenos vlasničkih prava nad nepokretnom imovinom, na utvrđivanje ili prijenos određenih prava na nepokretnu imovinu ili stvarnih prava nad nepokretnom imovinom (bilo da se smatra materijalnom imovinom ili ne), poput javnobilježničkih akata ili na sastavljanje kupoprodajnih ugovora za nepokretnu imovinu, čak i ako se ne provede taj prijenos koji vodi pravnim izmjenama na nepokretnoj imovini.	

Kod naprijed navedenih usluga u vezi s nekretninama primjenjuje se članak 19. Zakona o PDV-u. Kod usluga koje se ne smatraju uslugama u vezi s nekretninama primjenjuje se opće načelo i prijenos porezne obveze „reverse charge“ na poreznog obveznika u skladu s člankom 17. stavka 1. Zakona o PDV-u (B2B), odnosno primjenjuje se članak 17. stavak 2. Zakona, ako se iste pružaju osobi koja nije porezni obveznik i oporezuju se prema mjestu isporučitelja usluge (B2C).

### 2.3. Usluge povezane s opremom – članak 31.b Provedbene uredbe

Članak 31.b Provedbene uredbe definira isporuku opreme koja se stavlja na raspolaganje korisniku usluga radi izvedbe radova na nepokretnoj imovini. **Ta je transakcija samo pružanje usluga povezanih s nepokretnom imovinom, ako isporučitelj preuzima odgovornost za izvršenje radova. Smatra se da je isporučitelj preuzeo odgovornost za izvršenje tih radova, ako korisniku usluga pruža opremu zajedno s dostatnim brojem osoblja za upravljanje opremom radi izvedbe radova.** Pri tome treba voditi računa o tome kako pretpostavka da isporučitelj snosi odgovornost za izvršenje radova može se pobiti bilo kojim relevantnim činjeničnim ili pravnim sredstvima.

Zaključno, pri primjeni članka 19. Zakona o PDV-i treba uzeti u obzir i Provedbenu uredbu, a kako je to naprijed opisano. Vezano za oporezivanje usluga povezanih s nekretninama očitivalo se i Ministarstvo Financija, Središnji ured Porezne uprave<sup>2</sup> i pozivajući se na odredbe Provedbene uredbe, te je zaključilo kako se **usluga transporta plina koju tuzemni porezni obveznik obavlja poreznim obveznicima sa sjedištem u državama članicama Europske unije, odnosno nerezidentima nije povezana s nekretnom i podliježe oporezivanju prema sjedištu poreznog obveznika primatelja usluge, odnosno B2B.** U nastavku navodimo mišljenje u cijelosti:

*„Društvo A iz dostavnog popisa je operator transportnog sustava prirodnog plina koje svoju djelatnost obavlja isključivo na području Republike Hrvatske. Obzirom na provedenu liberalizaciju tržišta plina kao korisnici usluge transporta plina u 2016. godini pojavljuju se i nerezidenti, odnosno porezni obveznici sa sjedištem u državama članicama Europske unije. Korisnici usluge transporta plina nemaju nikakva prava na pristup i tehnološko upravljanje dijelovima plinskog transportnog sustava. Usluga transporta plina ugovara se na određeni vremenski period, a tehnološko upravljanje odvija se na dnevnoj/unutar dnevnoj razini. U vezi s navedenim postavljeno je pitanje treba li društvo A obračunati PDV-a na uslugu transporta plina koju obavlja poreznim obveznicima nerezidentima.*

*U vezi navedenog odgovaramo u nastavku.*

*Predmet oporezivanja PDV-om je sukladno članku 4. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14, u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u) isporuka dobara i obavljanje usluga u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav.*

*Člankom 17. Zakona o PDV-u propisano je da se mjestom obavljanja usluga poreznom obvezniku koji djeluje kao takav smatra mjesto sjedišta tog poreznog obveznika. Ako se te usluge obavljaju stalnoj poslovnoj jedinici poreznog obveznika u mjestu koje je različito od mjesta sjedišta poreznog obveznika, mjestom obavljanja usluga smatra se sjedište stalne poslovne je-*



dinice. Ako takvo sjedište ili stalna poslovna jedinica ne postoje, mjestom obavljanja usluga smatra se prebivalište ili uobičajeno boravište poreznog obveznika primatelja usluge.

Mjestom obavljanja usluga u vezi s nekretninama, uključujući usluge stručnjaka i posrednika za prodaju nekretnina, smještaj u hotelima ili objektima slične namjene uključujući kampove za odmor ili mjesta uređena za kampiranje, davanje prava na uporabu nekretnina i usluge pripreme i koordinacije građevinskih radova, kao što su usluge arhitekata i građevinskog nadzora, smatra se prema članku 19. Zakona o PDV-u mjesto gdje se nekretnina nalazi.

Kako bi se jamčio ujednačen porezni tretman pružanja usluga povezanih s nepokretnom imovinom donesena je Provedbena uredba Vijeća (EU) br. 1042/2013 od 7. listopada 2013. o izmjeni Provedbene uredbe (EU) br. 282/2011.

Provedbenom uredbom Vijeća (EU) br. 1042/2013 propisan je članak 31.a stavak 2. točka d) koji stupa na snagu 1. siječnja 2017. godine, a prema kojem se uslugama povezanim s nepokretnom imovinom smatra izgradnja trajnih struktura na zemljištu, kao i građevinski radovi te rušenje koji se izvode na trajnim strukturama poput sustava plinovoda, vodovoda i kanalizacijskih te sličnih sustava.

Europska komisija u vezi s Provedbenom uredbom Vijeća (EU) br. 1042/2013 dala je Objašnjenja o pravilima oporezivanja usluga povezanih s nekretninama koja stupaju na snagu 1. siječnja 2017. godine.

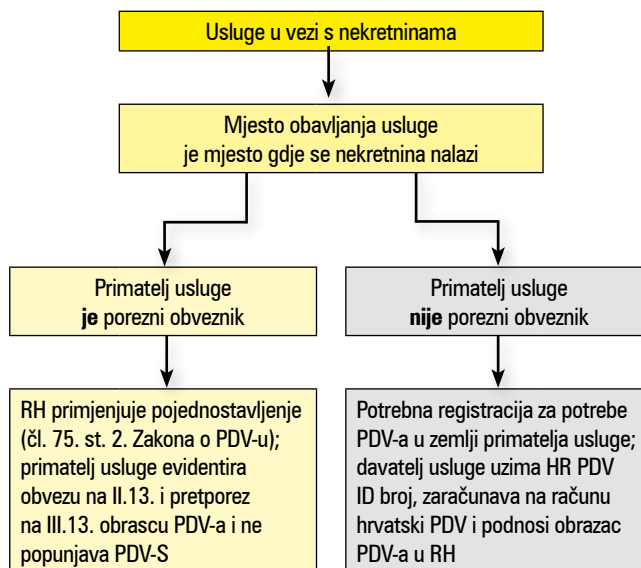
U Objašnjenjima o pravilima oporezivanja usluga povezanih s nekretninama u vezi s člankom 31.a stavkom 2. točkom d) Provedbene uredbe Vijeća (EU) br. 1042/2013 navodi se nakon što je trajna struktura izgrađena, a građevinski radovi su gotovi, korištenje ove strukture za usluge kao što su transport plina, vode, kanalizacije, struje, itd. neće se smatrati povezanim s nekretninama.

Obzirom da se Provedbene uredbe Vijeća moraju direktno primjenjivati, te da članak 31.a Provedbene uredbe Vijeća (EU) br. 1042/2013 koji propisuje koje se usluge smatraju povezanim s nekretninama stupa na snagu 1. siječnja 2017. godine, smatramo da nema prepreke da se pravila oporezivanja koja se odnose na usluge povezane s nekretninama primjenjuju već i sada jer su ista i dana s ciljem da se ujednači oporezivanje usluga povezanih s nekretninama na razini cijele Europske unije.

Prema tome, uzimajući u obzir članak 31.a stavak 2. točku d) Provedbene uredbe Vijeća (EU) br. 1042/2013 te Objašnjenja o pravilima oporezivanja usluga povezanih s nekretninama smatramo da usluga transporta plina koju tuzemni porezni obveznik obavlja poreznim obveznicima sa sjedištem u državama članicama Europske unije, odnosno nerezidentima nije povezana s nekretninom te podliježe oporezivanju prema sjedištu poreznog obveznika primatelja usluge“.

### 3. Usluge obavljene na nekretninama u RH

U nastavku dajemo shematski prikaz oporezivanja usluga u vezi s nekretninama, kada iste pružaju porezni obveznici iz inozemstva (EU i treće zemlje) poreznim obveznicima iz RH i onima koji nisu porezni obveznici (fizičke osobe).



Ako porezni obveznik iz inozemstva obavlja uslugu na nekretnini poreznom obvezniku u RH, primjenjuje se članak 75. stavak 2. Zakona o PDV-u, pri čemu tuzemni porezni obveznik preuzima na sebe poreznu obvezu, te iskazuje u prijavi PDV-a obvezu i pretporez. Međutim, ako porezni obveznici iz inozemstva obavljaju usluge na nekretninama fizičkim osobama u RH, koje nisu porezni obveznici, postoji obveza registriranja za potrebe PDV-a u RH i obračunavanja hrvatskog PDV-a na izlaznim računima.

U skladu s člankom 75. stavkom 2. Zakona o PDV-u, ako oporezive isporuke dobara ili usluga u tuzemstvu obavlja porezni obveznik koji nema sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u tuzemstvu, PDV plaća porezni obveznik odnosno pravna osoba koja nije porezni obveznik, ali je registrirana za potrebe PDV-a, kojemu je obavljena isporuka dobara ili usluga.

Poreznim obveznikom iz članka 75. stavka 2. Zakona o PDV-u koji nema sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u tuzemstvu smatra se **porezni obveznik sa sjedištem, prebivalištem ili uobičajenim boravištem u drugoj državi članici Europske unije ili u trećoj zemlji neovisno o tome ima li ili nema dodijeljen hrvatski PDV identifikacijski broj** (članak 150. stavak 4. Pravilnika o PDV-u). Posjedovanje PDV identifikacijskog broja se ne može ni u kojem slučaju izjednačavati sa sjedištem, prebivalištem ili uobičajenim boravištem te se tako **prijenos porezne obveze prema članku 75. stavku 2. Zakona o PDV-u primjenjuje i u slučaju ako je stranom poreznom obvezniku u Republici Hrvatskoj dodijeljen PDV identifikacijski broj.**

Kada porezni obveznik iz inozemstva obavi uslugu na nekretnini u RH, mjesto oporezivanja je RH, a PDV plaća primatelj usluge u i to:

- svaki porezni obveznik uključujući i malog poreznog obveznika, neovisno o tome ima li ili nema PDV identifikacijski broj,
- pravna osoba koja nije porezni obveznik, a ima dodijeljen PDV identifikacijski broj,
- strani porezni obveznik koji ima dodijeljen hrvatski PDV identifikacijski broj.

## Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u

Cijena: 980,00 kn + PDV  
Tel.: 01 / 49 21 737



**ističemo...**

Ako inozemni porezni obveznik ne može prenijeti poreznu obvezu temeljem članka 75. stavka 2. Zakona o PDV-u na primatelja u tuzemstvu, obavezan je registrirati se za potrebe PDV-a u RH (članak 77. stavak 5. točka a) Zakona o PDV-u) i na obavljene oporezive isporuke obračunati i platiti PDV.

**ističemo...**

Ako inozemni porezni obveznik sa sjedištem u EU obavlja isporuke dobara i usluga za koje je mjesto oporezivanja u RH osobi koja je kao primatelj obvezna platiti PDV prema članku 75. stavku 2. Zakona o PDV-u, tada prilikom izdavanja računa primjenjuje pravila države članice u kojoj ima sjedište - u računu navodi PDV identifikacijski broj izdan u državi sjedišta. Međutim, u slučaju kada inozemni porezni obveznik sa sjedištem izvan EU (treće zemlje) obavlja isporuke dobara i usluga za koje je mjesto oporezivanja u RH, pri izdavanju računa primjenjuje pravila hrvatskog Zakona o PDV-u - u računu navodi svoj hrvatski PDV identifikacijski broj.

Davatelj usluge iz EU koji prenosi svoju poreznu obvezu kupcu iz Republike Hrvatske, (neovisno o tome ima li ili nema PDV identifikacijski broj) **obavljene isporuke NE prijavljuje u prijavi PDV-a u Republici Hrvatskoj**. S druge strane hrvatski kupac, odnosno primatelj usluga isporuke iskazuje u Obrascu PDV-a **pod rednim brojem II.11., 12. i 13.** ovisno o stopi PDV-a, a **pretporez iskazuje pod rednim brojem III.11., 12. i 13. pod uvjetom da ima pravo na odbitak pretporeza**. Tako primljena isporuka se **NE iskazuje u Obrascu PDV-S - Prijavi za stjecanje dobara i primljenih usluga iz drugih država članica Europske unije**.

U skladu s člankom 150.a Pravilnika o PDV-u porezni obveznik iz inozemstva koji ima dodijeljen hrvatski PDV identifikacijski broj obavezan je popuniti i podnijeti Prijavu za isporuke dobara i usluga iz članka 75. stavka 2. Zakona (**Obrazac - INO PPO**). Taj obrazac INO PPO se podnosi u elektroničkom obliku najkasnije **do 20-og u mjesecu za prethodni mjesec**. Obrazac - INO PPO ne podnosi se za razdoblje oporezivanja (kalendarski mjesec) u kojem inozemni porezni obveznik nije obavljao isporuke dobara ili usluga iz članka 75. stavka 2. Zakona o PDV-u.

Navedeno je potvrđeno i mišljenjem Ministarstva financija, Središnjeg ureda Porezne uprave Klasa: 410-19/14-01/599, Uruđbeni broj: 513-07-21-01/15-2 od 15. siječnja 2015. godine.

Zaključno, **kada porezni obveznik iz inozemstva koji je registriran za potrebe PDV-a u RH obavlja uslugu vezanu za nekretninu u RH tuzemnom poreznom obvezniku, primjenjuje se prijenos porezne obveze prema članku 75. stavku 2. Zakona o PDV-u**. Međutim, **kada tuzemni porezni obveznik obavlja uslugu vezanu uz nekretninu u RH** (koja je navedena u članku 152. Pravilnika o PDV-u) **poreznom obvezniku iz inozemstva koji je registriran za potrebe PDV-a u RH, primjenjuje se tuzemni prijenos porezne obveze prema članku 75. stavku 3. točki a) Zakona o PDV**, jer su oba sudonika isporuke upisana u registar obveznika PDV-a u tuzemstvu.

**4. Primjeri usluga u vezi s nekretninama**

U nastavku slijede primjeri usluga u vezi s nekretninama iz prakse: Trgovačko društvo „Ana“ d.o.o. iz Zagreba, Maksimirska 55, PDV identifikacijski broj HR 22158795521, evidentiralo je u travnju 2017. godine sljedeće poslovne događaje:

**3.1. Obavljene usluge od poreznog obveznika iz RH (na nekretninama u RH i inozemstvu)****Primjer 1. – Usluge projektiranja na nekretnini u RH**

*Poreznom obvezniku iz Mađarske obavljene su u travnju 2017. usluge projektiranja za nekretninu u Hrvatskoj u vrijednosti od 6.000,00 EUR-a (45.000,00 kn). Hrvatsko društvo Ana d.o.o. ispostavilo je račun dana 3. travnja 2017. godine.*

*Kako se nekretnina nalazi u Hrvatskoj, a radi se o uslugama čije oporezivanje se vezuje uz nekretninu, naknada za uslugu projektiranja se uvećava za hrvatski PDV po stopi od 25% u iznosu od 11.250,00 kn, te ukupna naknada iznosi 56.250,00 kn.*

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 21 – Osnovica, stupac 22 - Porez),
- **Obrazac PDV (pozicija II.3.** – Isporuke dobara i usluga u RH po stopi 25%).

**Primjer 2. – Usluge hotelskog smještaja na nekretnini u RH**

*Porezni obveznik Ana d.o.o. je dana 06. travnja 2017. godine pružio uslugu hotelskog smještaja u Hrvatskoj poreznom obvezniku iz Italije u vrijednosti od 400,00 EUR-a (3.000,00 kn) za što je izdao račun.*

*Mjesto oporezivanja kod usluga hotelskog smještaja je tamo gdje je nekretnina, stoga je hrvatski porezni obveznik Ana d.o.o. obračunao hrvatski PDV po stopi od 13% u iznosu od 390,00 kn, te ukupna naknada iznosi 3.390,00 kn.*

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 19 – Osnovica, stupac 20 - Porez),
- **Obrazac PDV (pozicija II.2.** – Isporuke dobara i usluga u RH po stopi 13%).

Napominjemo kako se **kod usluga hotelskog smještaja nudi mogućnost povrata PDV-a poreznim obveznicima iz drugih zemalja** i to putem zahtjeva koji podnose u svojim poreznim upravnima, uz ispunjenje određenih uvjeta. Također i hrvatski porezni obveznici mogu tražiti povrat PDV-a iz drugih zemalja članica, a detaljnije o sustavu povrata PDV-a iz drugih zemalja članica možete pročitati i u našem članku „Funkcioniranje sustava povrata PDV-a iz drugih država članica EU putem elektroničkog portala Porezne uprave“, RiPup broj 5/2015, strana 95.

**Primjer 3. – Građevinske usluge na nekretnini u Sloveniji**

*Poreznom obvezniku u Sloveniji obavljeni su elektroinstalacijski radovi prilikom gradnje objekta koji se nalazi u Sloveniji u vrijednosti od 5.000,00 EUR-a (38.000,00 kn). Ispostavljen je račun dana 10. travnja 2017. godine slovenskom poreznom obvezniku.*

*Mjesto oporezivanja ove usluge je u Sloveniji, a kako se ista pruža slovenskom poreznom obvezniku, on će na sebe preuzeti poreznu obvezu, jer Slovenija primjenjuje pojednostavljenje. U tom slučaju*



društvo „Ana“ d.o.o. iz Hrvatske neće se morati registrirati za potrebe PDV-a u Sloveniji.

Na računu će hrvatski porezni obveznik staviti napomenu za porezno oslobođenje „**Ne podliježe oporezivanju PDV-om prema članku 19. Zakona o PDV-**“.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 11 – Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH)
- **Obrazac PDV (pozicija I.5.** – Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH).

U slučaju pružanja ovih usluga fizičkoj osobi u Sloveniji, hrvatski porezni obveznik bi se vjerojatno morao registrirati za potrebe PDV-a u Sloveniji, a **preporuka je svakako kontaktirati slovensku poreznu upravu u svim slučajevima.**

#### Primjer 4. – Pravne usluge vezano uz nekretninu u Njemačkoj

Obavljene su pravne usluge vezano za sastavljanje kupoprodajnog ugovora za kupnju nekretnine u Njemačkoj, a za koje je trgovačko društvo „Ana“ d.o.o. izdalo račun dana 12. travnja 2017. godine poreznom obvezniku u Njemačkoj u iznosu od 2.500,00 EUR-a (19.000,00 kn).

Od 01.01.2017. godine u skladu s Provedbenom uredbom i pravne usluge se oporezuju prema mjestu gdje se nekretnina nalazi: „Pravne usluge koje se odnose na prenošenje nepokretne imovine ili prijenos vlasničkih prava nad nepokretnom imovinom, na utvrđivanje ili prijenos određenih prava na nepokretnu imovinu ili stvarnih prava nad nepokretnom imovinom (bilo da se smatra materijalnom imovinom ili ne), poput javnobilježničkih akata ili na sastavljanje kupoprodajnih ugovora za nepokretnu imovinu, čak i ako se ne provede taj prijenos koji vodi pravnim izmjenama na nepokretnoj imovini“.

Mjesto oporezivanja ove usluge je u Njemačkoj, a kako se ista pruža njemačkom poreznom obvezniku, on će na sebe preuzeti poreznu obvezu, ako Njemačka primjenjuje pojednostavljenje. U tom slučaju društvo „Ana“ d.o.o. iz Hrvatske neće se morati registrirati za potrebe PDV-a u Njemačkoj.

Na računu će hrvatski porezni obveznik staviti napomenu za porezno oslobođenje „**Ne podliježe oporezivanju PDV-om prema članku 19. Zakona o PDV-**“.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 11 – Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH)
- **Obrazac PDV (pozicija I.5.** – Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH).

U slučaju pružanja ovih usluga fizičkoj osobi u Njemačkoj, hrvatski porezni obveznik bi se vjerojatno morao registrirati za potrebe PDV-a u Njemačkoj, a **preporuka je svakako kontaktirati njemačku poreznu upravu u svim slučajevima.**

#### Primjer 5. - Usluge posredovanja za prodaju nekretnine u Njemačkoj

Obavljene su usluge posredovanja za prodaju nekretnine u Njemačkoj, a za koje je trgovačko društvo „Ana“ d.o.o. izdalo račun dana 14. travnja 2017. godine poreznom obvezniku u Njemačkoj u iznosu od 2.000,00 EUR-a (15.000,00 kn).

Isto kao i u prethodnom primjeru, mjesto oporezivanja ove usluge je u Njemačkoj, a kako se ista pruža njemačkom poreznom obvezniku, on će na sebe preuzeti poreznu obvezu, ako Njemačka primjenju-

je pojednostavljenje. U tom slučaju društvo „Ana“ d.o.o. iz Hrvatske neće se morati registrirati za potrebe PDV-a u Njemačkoj.

Na računu će hrvatski porezni obveznik staviti napomenu za porezno oslobođenje „**Ne podliježe oporezivanju PDV-om prema članku 19. Zakona o PDV-**“.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 11 – Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH)
- **Obrazac PDV (pozicija I.5.** – Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH).

U slučaju pružanja ovih usluga fizičkoj osobi u Njemačkoj, hrvatski porezni obveznik bi se vjerojatno morao registrirati za potrebe PDV-a u Njemačkoj. Kao i u prethodnom primjeru, **preporuka je kontaktirati njemačku poreznu upravu u svim slučajevima.**

#### Primjer 6. – Usluge oglašavanja za prodaju nekretnine u RH

Obavljene su usluge oglašavanja za prodaju nekretnine u Hrvatskoj, a za koje je trgovačko društvo „Ana“ d.o.o. izdalo račun dana 20. travnja 2017. godine poreznom obvezniku u Austriji u iznosu od 1.500,00 EUR-a (11.000,00 kn).

Kod usluga oglašavanja radi se o uslugama čije se oporezivanje ne vezuje uz mjesto gdje se nekretnina nalazi, te se u ovom slučaju primjenjuje opće načelo i prijenos porezne obveze „reverse charge“ na poreznog obveznika u Austriji.

Na računu će hrvatski porezni obveznik staviti napomenu za porezno oslobođenje „**Prijenos porezne obveze prema članku 17. stavku 1. Zakona o PDV-u – reverse charge**“.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 10 – Obavljene usluge unutar EU),
- **Obrazac PDV (pozicija I.4.** – Obavljene usluge unutar EU),
- **Obrazac ZP (stupac 14** - Vrijednost obavljenih usluga).

U slučaju pružanja ovih usluga fizičkoj osobi u Austriji, hrvatski porezni obveznik bi morao zaračunati hrvatski PDV po stopi od 25%, jer ne bi mogao raditi prijenos porezne obveze.

#### Primjer 7. – Usluge skladištenja robe u skladištu u RH, pri čemu je ugovoren najam točno određenog dijela skladišnog prostora

Poreznom obvezniku iz Mađarske obavljene su u travnju 2017. usluge skladištenja robe u skladištu u Hrvatskoj u vrijednosti od 5.000,00 EUR-a (37.000,00 kn). Hrvatsko društvo Ana d.o.o. ispostavilo je račun dana 21. travnja 2017. godine. U ugovoru o skladištenju robe sa mađarskim društvom definirano je kako se određeni dio skladišta u Hrvatskoj daje na raspolaganje i u najam isključivo za skladištenje robe mađarskog poreznog obveznika.

Kako se nekretnina nalazi u Hrvatskoj, a radi se o uslugama skladištenja, pri čemu se točno određeni dio skladišnog prostora daje na raspolaganje mađarskom poreznom obvezniku, oporezivanje ove usluge skladištenja vezuje se uz nekretninu. Naknada za uslugu skladištenja se uvećava za hrvatski PDV po stopi od 25% u iznosu od 9.250,00 kn, te ukupna naknada iznosi 46.250,00 kn.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 21 – Osnovica, stupac 22 - Porez),
- **Obrazac PDV (pozicija II.3.** – Isporuke dobara i usluga u RH po stopi 25%).

### Primjer 8. – Usluge skladištenja robe u skladištu u RH, pri čemu NIJE ugovoren najam točno određenog dijela skladišnog prostora

Poreznom obvezniku iz Italije obavljene su u travnju 2017. usluge skladištenja robe u skladištu u Hrvatskoj u vrijednosti od 5.000,00 EUR-a (37.000,00 kn). Hrvatsko društvo Ana d.o.o. ispostavilo je račun dana 24. travnja 2017. godine. U ugovoru o skladištenju robe sa talijanskim društvom nije definiran određeni dio skladišta u Hrvatskoj koji se daje na raspolaganje i u najam isključivo talijanskom poreznom obvezniku.

Kako se nekretnina nalazi u Hrvatskoj, a radi se o uslugama skladištenja, pri čemu se određeni dio skladišnog prostora NE DAJE na raspolaganje talijanskom poreznom obvezniku, primjenjuje se opće načelo i prijenos porezne obveze „reverse charge“ na poreznog obveznika u Italiji.

Na računu će hrvatski porezni obveznik staviti napomenu za porezno oslobođenje „Prijenos porezne obveze prema članku 17. stavku 1. Zakona o PDV-u – reverse charge“.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 10 – Obavljene usluge unutar EU),
- **Obrazac PDV (pozicija I.4.** – Obavljene usluge unutar EU),
- **Obrazac ZP (stupac 14** - Vrijednost obavljenih usluga).

U slučaju pružanja ovih usluga fizičkoj osobi u Italiji, hrvatski porezni obveznik bi morao zaračunati hrvatski PDV po stopi od 25%, jer ne bi mogao raditi prijenos porezne obveze.

### Primjer 9. – Usluge montaže stroja u proizvodni pogon u Sloveniji – knjiženje i IRA

U travnju 2017. godine porezni obveznik „Ana“ d.o.o. iz Hrvatske preveo je i isporučio poreznom obvezniku iz Slovenije stroj za proizvodni pogon u vrijednosti od 7.700,00 EUR-a (57.000,00 kn) koji će u Sloveniji i montirati hrvatski dobavljač stroja. Za isporuku i uslugu montaže stroja izdan je račun dana 24. travnja 2017. godine. Nabavna vrijednost stroja iznosi 33.000,00 kn.

Iako se u ovom slučaju stroj montira u proizvodni pogon, ne radi se o usluzi koja se vezuje uz nekretninu, nego se radi o isporuci dobra, odnosno stroja s uslugom montaže koji ne postaje sastavni dio nekretnine i koji se u svakom trenutku može odvojiti i otpremiti iz proizvodnog pogona.

Međutim, i u slučaju isporuke dobra s montažom **mjesto oporezivanja** je isto kao i kod usluga u vezi s nekretninama, **mjesto gdje se usluge montaže obavljaju**, u konkretnom slučaju u Sloveniji.

Znači usluga je oporeziva u Sloveniji, međutim kako se ista pruža slovenskom poreznom obvezniku, on će na sebe preuzeti poreznu obvezu, ako Slovenija primjenjuje pojednostavljenje. U tom slučaju društvo „Ana“ d.o.o. iz Hrvatske neće se morati registrirati za potrebe PDV-a u Sloveniji. Jedino u slučaju pružanja ovih usluga fizičkoj osobi u Sloveniji, hrvatski porezni obveznik bi se morao registrirati za potrebe PDV-a u Sloveniji.

Na računu će hrvatski porezni obveznik staviti napomenu za porezno oslobođenje „Ne podliježe oporezivanju PDV-om prema članku 13. stavku 10. Zakona o PDV“.

Obavljena isporuka se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Knjiga izdanih - izlaznih računa** (stupac 12 – Sastavljanje i postavljanje dobara u drugoj državi članici),
- **Obrazac PDV (pozicija I.6.** – Sastavljanje i postavljanje dobara u drugoj državi članici EU).

### Knjiženje izlaznih računa:

Red. br.	Opis	Konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
<b>Izdan račun za uslugu projektiranja mađarskom poreznom obvezniku dana 03.04.2017.</b>				
1	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	56.250,00	
	Obveze za PDV za isporuke dobara i usluga u RH po stopi od 25%	26003		11.250,00
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		45.000,00
<b>Izdan račun za uslugu hotelskog smještaja talijanskom poreznom obvezniku dana 06.04.2017.</b>				
2	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	3.390,00	
	Obveze za PDV za isporuke dobara i usluga u RH po stopi od 13%	26002		390,00
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		3.000,00
<b>Izdan račun za elektroinstalacijske radove poreznom obvezniku iz Slovenije dana 10.04.2017.</b>				
3	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	38.000,00	
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		38.000,00
<b>Izdan račun za pravne usluge poreznom obvezniku iz Njemačke dana 12.04.2017.</b>				
4	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	19.000,00	
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		19.000,00
<b>Izdan račun za usluge posredovanja za prodaju nekretnine u Njemačkoj dana 14.04.2017.</b>				
5	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	15.000,00	
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		15.000,00
<b>Izdan račun za usluge oglašavanja za prodaju nekretnine u Hrvatskoj dana 20.04.2017.</b>				
6	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	11.000,00	
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		11.000,00
<b>Izdan račun za uslugu skladištenja robe mađarskom poreznom obvezniku dana 21.04.2017.</b>				
7	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	46.250,00	
	Obveze za PDV za isporuke dobara i usluga u RH po stopi od 25%	26003		9.250,00
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		37.000,00
<b>Izdan račun za uslugu skladištenja robe talijanskom poreznom obvezniku dana 24.04.2017.</b>				
8	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	37.000,00	
	Prihodi od ostalih usluga na inozemnom tržištu	7525		37.000,00



Red. br.	Opis	Konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
<b>Izdani račun za uslugu montaže stroja u proizvodni pogon u Sloveniji dana 24.04.2017.</b>				
9	Potraživanja od kupaca u inozemstvu	121	57.000,00	
	Prihodi od prodaje robe na inozemnom tržištu	7525		57.000,00
<b>Razduženje prodanog stroja</b>				
9a	Nabavna vrijednost prodane robe	710	33.000,00	
	Roba u skladištu	660		33.000,00

Obrazac I-RA

## KNJIGA IZDANIH (IZLAZNIH) RAČUNA

Red. broj	RAČUN		KUPAC (primatelj dobra ili usluga)		IZNOS (s PDV-om)	Ne podliježe oporezivanju i oslobođeno PDV-a										Oporezivo					
	Broj	Datum	Naziv – ime i prezime i sjedište/ prehvatnište ili uobičajeno boravište	(PDV ID br. / OIB)		Tuzemni prijenos porezne obveze	Isporuke dobara obavljene u drugim državama članicama	Isporuke dobara unutar EU	Obavljene usluge unutar EU	Obavljene usluge osobama bez sjedišta u RH	Sastavljanje i postavljanje dobara u drugoj državi članici	Isporuke NPS u EU	U tuzemstvu	Izvozne isporuke	Ostala oslobođenja	5%		13%		25%	
																Osnovica	Porez	Osnovica	Porez	Osnovica	Porez
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	125-1-1	03.04.2017.	"A"	HU15873698	56.250,00															45.000,00	11.250,00
2	130-1-1	06.04.2017.	"B"	IT12345678910	3.390,00													3.000,00	390,00		
3	151-1-1	10.04.2017.	"C"	SI12345678	38.000,00					38.000,00											
4	164-1-1	12.04.2017.	"D"	DE123456789	19.000,00					19.000,00											
5	170-1-1	14.04.2017.	"E"	DE223457721	15.000,00					15.000,00											
6	180-1-1	18.04.2017.	"F"	AT548972354	11.000,00				11.000,00												
7	185-1-1	21.04.2017.	"G"	HU22456312	46.250,00															37.000,00	9.250,00
8	192-1-1	24.04.2017.	"H"	IT33859642879	37.000,00				37.000,00												
9	200-1-1	24.04.2017.	"I"	SI24536588	57.000,00						57.000,00										
<b>Ukupno:</b>					<b>282.890,00</b>				<b>48.000,00</b>	<b>72.000,00</b>	<b>57.000,00</b>							<b>3.000,00</b>	<b>390,00</b>	<b>82.000,00</b>	<b>20.500,00</b>

Obrazac ZP						
Redni broj	Kod države	PDV identifikacijski broj primatelja (bez koda države)	Vrijednost isporuke dobara (u kunama i lipama)	Vrijednost isporuke dobara u postupcima 42 i 63 (u kunama i lipama)	Vrijednost isporuke dobara u okviru trostranog posla (u kunama i lipama)	Vrijednost obavljenih usluga (u kunama i lipama)
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1.	AT	548972354				11.000,00
2	IT	33859642879				37.000,00
<b>Ukupna vrijednost</b>						<b>48.000,00</b>
			(15)	(16)	(17)	(18)

## 3.2. Prilježene usluge od poreznih obveznika iz EU (na nekretninama u RH i inozemstvu)

## Primjer 10. – Usluge talijanskog arhitekta na nekretnini u RH

Arhitekt porezni obveznik iz Italije obavio je usluge poreznom obvezniku „Ana“ d.o.o. iz Hrvatske za nekretninu koja se nalazi u Hrvatskoj. Ispostavio je račun dana 10.04.2017. godine u vrijednosti od 7.000,00 EUR-a (53.000,00 kn).



Kako se nekretnina nalazi u Hrvatskoj, tu je i mjesto oporezivanja ove usluge. Talijanski arhitekt pruža uslugu hrvatskom poreznom obvezniku, koji će na sebe preuzeti poreznu obvezu u skladu s člankom 75. stavkom 2. Zakona o PDV-u, te obračunati PDV i priznati si pretporez u iznosu od 13.250,00 kn, jer Hrvatska primjenjuje pojednostavljenje. U tom slučaju arhitekt talijanski porezni obveznik neće se morati registrirati za potrebe PDV-a kod nas, te neće morati podnositi obrasce PDV i INO PPO.

Primljena usluga se evidentira u sljedećim evidencijama i obrascima:

- **Evidencija za stjecanje dobara i usluga od poreznog obveznika bez sjedišta u RH** (stupac 8 – Porezna osnovica 25%, stupac 9 – Ukupni iznos računa, stupac 14 – Pretporez po stopi od 25% može se odbiti i stupac 18 - Obveza za PDV 25%),
- **(Obrazac PDV (pozicija II.13. – Primljene isporuke dobara i usluga od poreznih obveznika bez sjedišta u RH po stopi 25% i pozicija III.13. – Pretporez od primljenih isporuka dobara i usluga od poreznih obveznika bez sjedišta u RH po stopi 25%).**

U slučaju pružanja usluga talijanskog arhitekta fizičkoj osobi na nekretnini u Hrvatskoj, talijanski porezni obveznik bi se morao registrirati za potrebe PDV-a u Hrvatskoj, uzeti HR PDV ID broj, zaračunati na računu hrvatski PDV, podnijeti obrazac PDV-a u Hrvatskoj i platiti hrvatski PDV po stopi od 25%.

### Primjer 11. – Kupnja ribolovnih dozvola u Sloveniji

Trgovačko društvo „Ana“ d.o.o. kupilo je ribolovne dozvole za lov u rijeci u Sloveniji, te je za tu uslugu dobilo račun od 20. lipnja 2016. godine u iznosu od 3.000,00 EUR-a (22.500,00 kn) sa zaračunatim slovenskim PDV-om od 22%. Slovenski porezni obveznik je zaračunao svoj PDV jer se u ovom slučaju radi o pružanju usluge u vezi s nekretninom u Sloveniji. Hrvatski porezni obveznik „Ana“ d.o.o. evidentirat će ovu uslugu samo u financijskom knjigovodstvu.

#### Knjiženje ulaznih računa:

Red. br.	Opis	Konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
<b>Račun broj 150-2017 za usluge arhitekta od talijanskog poreznog obveznika od 10.04.2017.</b>				
1	Intelektualne usluge	4194	53.000,00	
	Obveze prema dobavljačima u inozemstvu za usluge	2212		53.000,00
<b>Obračun PDV-a na primljenu uslugu arhitekta iz Italije</b>				
1.a	Pretporez od primljenih isporuka dobara i usluga od poreznih obveznika bez sjedišta u RH po stopi od 25%	16053	13.250,00	
	Obveze za PDV od primljenih isporuka dobara i usluga od poreznih obveznika bez sjedišta u RH po stopi od 25%	26053		13.250,00

#### Evidencija za stjecanje dobara i usluga od poreznih obveznika bez sjedišta u RH

R. br.	Račun		Dobavljač (isporučitelj dobara ili usluga)					PRETPOREZ						Obveza za PDV			
	Broj	Datum	Naziv - ime i prezime i sjedište	(PDV ID br. / OIB)	Porezna osnovica			Ukupni iznos računa	5%		13%		25%		5%	13%	25%
					5%	13%	25%		Može se odbiti	Ne može se odbiti	Može se odbiti	Ne može se odbiti	Može se odbiti	Ne može se odbiti			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	150-2017	10.04.2017.	"F"	IT22115897463			53.000,00	53.000,00					13.250,00				13.250,00
<b>Ukupno:</b>							<b>53.000,00</b>	<b>53.000,00</b>					<b>13.250,00</b>				<b>13.250,00</b>

## Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u

**Cijena: 980,00 kn + PDV**  
**Tel.: 01 / 49 21 737**





Obrazac PDV

<b>POREZNI OBVEZNIK</b> (naziv / ime i prezime i adresa: mjesto, ulica i broj)	<b>POREZNI ZASTUPNIK</b> (naziv / ime i prezime i adresa: mjesto, ulica i broj)	<b>NADLEŽNA ISPOSTAVA POREZNA UPRAVE</b>
„Ana“ d.o.o., Zagreb, Maksimirska 55		<b>CENTAR</b>
<b>PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ / OIB</b>	<b>PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ POREZNOG ZASTUPNIKA / OIB</b>	<b>PRIJAVA PDV-a ZA RAZDOBLJE</b>
22158795521		OD 01.04. DO 30.04. g. 2017.

OPIS	POREZNA OSNOVICA (iznos u kunama i lipama)	PDV PO STOPI 5%, 13% i 25% (iznos u kunama i lipama)
<b>OBRAČUN PDV-a U OBAVLJENIM TRANSAKCIJAMA DOBARA I USLUGA - UKUPNO (I. + II.)</b>		xxxxxx
<b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLJEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBOĐENE - UKUPNO</b> (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)	177.000,00	xxxxxx
1. ISPORUKE U RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		xxxxxx
2. ISPORUKE DOBARA OBAVLJENE U DRUGIM DRŽAVAMA ČLANICAMA		xxxxxx
3. ISPORUKE DOBARA UNUTAR EU		xxxxxx
4. OBAVLJENE USLUGE UNUTAR EU	48.000,00	xxxxxx
5. OBAVLJENE ISPORUKE OSOBAMA BEZ SJEDIŠTA U RH	72.000,00	xxxxxx
6. SASTAVLJANJE I POSTAVLJANJE DOBARA U DRUGOJ DRŽAVI ČLANICI EU	57.000,00	xxxxxx
7. ISPORUKE NOVIH PRIJEVOZNIH SREDSTAVA U EU		xxxxxx
8. TUZEMNE ISPORUKE		xxxxxx
9. IZVOZNE ISPORUKE		xxxxxx
10. OSTALA OSLOBOĐENJA		xxxxxx
<b>II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE – UKUPNO</b> (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	138.000,00	34.140,00
1. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 5%		
2. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 13%	3.000,00	390,00
3. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 25%	82.000,00	20.500,00
4. PRIMLJENE ISPORUKE U RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		
5. STJECANJE DOBARA UNUTAR EU po stopi 5%		
6. STJECANJE DOBARA UNUTAR EU po stopi 13%		
7. STJECANJE DOBARA UNUTAR EU po stopi 25%		
8. PRIMLJENE USLUGE IZ EU po stopi 5%		
9. PRIMLJENE USLUGE IZ EU po stopi 13%		
10. PRIMLJENE USLUGE IZ EU po stopi 25%		
11. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 5%		
12. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 13%		
13. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 25%	53.000,00	13.250,00
14. NAKNADNO OSLOBOĐENJE IZVOZA U OKVIRU OSOBNOG PUTNIČKOG PROMETA		
15. OBRAČUNANI PDV PRI UVOZU		
<b>III. OBRAČUNANI PRETPOREZ - UKUPNO</b> (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	53.000,00	13.250,00
1. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU po stopi od 5%		
2. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU po stopi od 13%		
3. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU po stopi od 25%		
4. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U RH ZA KOJE PDV OBRAČUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		
5. PRETPOREZ OD STJECANJA DOBARA UNUTAR EU po stopi 5%		
6. PRETPOREZ OD STJECANJA DOBARA UNUTAR EU po stopi 13%		
7. PRETPOREZ OD STJECANJA DOBARA UNUTAR EU po stopi 25%		
8. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH USLUGA IZ EU po stopi 5%		



OPIS	POREZNA OSNOVICA (iznos u kunama i lipama)	PDV PO STOPI 5%, 13% i 25% (iznos u kunama i lipama)
9. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH USLUGA IZ EU po stopi 13%		
10. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH USLUGA IZ EU po stopi 25%		
11. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 5%		
12. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 13%		
13. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 25%	53.000,00	13.250,00
14. PRETPOREZ PRI UVOZU		
15. ISPRAVCI PRETPOREZA		
<b>IV. OBVEZA PDV-a u OBRAČUNSKOM RAZDOBLJU: ZA UPLATU (II. - III.) ILI ZA POVRAT (III. - II.)</b>	<b>xxxxx</b>	<b>20.890,00</b>
<b>V. PO PRETHODNOM OBRAČUNU: NEUPLAĆENI PDV DO DANA PODNOŠENJA OVE PRIJAVE – VIŠE UPLAĆENO – POREZNI KREDIT</b>	<b>xxxxxx</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. UKUPNO RAZLIKA: ZA UPLATU/ZA POVRAT</b>	<b>xxxxxx</b>	<b>20.890,00</b>
<b>VII. IZNOS GODIŠNJEG RAZMJERNOG ODBITKA PRETPOREZA (%)</b>		

OPIS	VRIJEDNOST ISPORUKE IZNOS U KUNAMA I LIPAMA	
<b>VIII. OSTALI PODACI</b>		
1. ZA ISPRAVAK PRETPOREZA (UKUPNO 1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.+1.6.)		
1.1. NABAVA NEKRETNINA – ISPORUČITELJ (PRODAVATELJ) NEKRETNINA		
1.2. NABAVA OSOBNIH AUTOMOBILA I DRUGIH SREDSTAVA ZA OSOBNI PRIJEVOZ		
1.3. PRODAJA OSOBNIH AUTOMOBILA I DRUGIH SREDSTAVA ZA OSOBNI PRIJEVOZ		
2. OTUĐENJE/STJECANJE GOSPODARSKE CJELINE ILI POGONA		
3. ISPORUKA NEKRETNINA		
3.1. ISPORUKA IZ ČLANKA 40. STAVKA 1. TOČKA J) I K) ZAKONA		BROJ NEKRETNINA
3.2. ISPORUKA IZ ČLANKA 40 STAVKA 4. ZAKONA		BROJ NEKRETNINA
3.3. ISPORUKA NEKRETNINA KOJE SU OPOREZIVE PDV-om		BROJ NEKRETNINA
4. UKUPNO PRIMLJENE USLUGE OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH (EU + TREĆE ZEMLJE)	53.000,00	
5. UKUPNO OBAVLJENE USLUGE POREZNIH OBVEZNICIMA BEZ SJEDIŠTA U RH (EU + TREĆE ZEMLJE)	120.000,00	
6. PRIMLJENA DOBRA IZ EU U OKVIRU TROSTRANOG POSLA		
7. POSTUPAK OPOREZIVANJA PREMA NAPLAĆENIM NAKNADAMA		

#### 4. Presude Europskog suda pravde („The European Court of Justice – ECJ“)

Presude Europskog suda pravde („The European Court of Justice“ – ECJ) su dio pravne stečevine EU koju je Hrvatska kao država članica EU obvezna primjenjivati. U nastavku navodimo dvije zanimljive presude, a vezane su za oporezivanje usluga u vezi se nekretninama.<sup>3</sup>

##### 4.1. Presuda ECJ-a 19. C-315/00 – Definiranje nekretnina s aspekta PDV

Gospodin Maierhofer iznajmio je montažne kućice jedinici lokalne samouprave koja se njima koristila za smještaj ljudi koji su tražili azil. Najam je bio ugovoren na razdoblje od 5 godina, a montažne kućice su se nalazile na zemljištu koje je gospodin Maierhofer unajmio od lokalne samouprave, a jedan dio kućica je bio na zemljištu koje je bilo u najmu jedinica lokalne samouprave.

Nakon isteka ugovora o najmu u roku od 5 godina, gospodin Maierhofer je bio obavezan vratiti cijelu površinu u prijašnje stanje.

Izgrađene kućice bile su prizemnice ili dvokatnice i bile su slične montažnim kućicama izgrađenim pomoću montažnih komponenti. Kućice su podignute na betonskim temeljima ugrađenima u tlo. Zidovi koji su izgrađeni od panelskih ploča, bili su pričvršćeni vijcima za betonske temelje. Krov je bio prekriven crijepom, a podovi i zidovi kupaonice i kuhinje bili su popločani. Radilo se o takvoj gradnji u kojoj je u bilo koje vrijeme za deset dana, zgradu moglo rastaviti osam osoba i nakon toga je zgrada mogla biti ponovo upotrebljena na drugoj lokaciji.

Došlo je do spora u vezi poreznog tretmana usluge najma jer je porezno tijelo smatralo da se montažne kućice iz slučaja ne mogu smatrati nepokretnom imovinom, sa aspekta oporezivanja PDV-om, a gospodin Maierhofer je bio stava kako se radi o najmu nekretnine. Postavljen je upit Europskom sudu pravde (u nastavku teksta: ECJ) odnosi li se termin „najam nepokretne imovine“ na najam kućica sastavljenih od montažnih komponenti, koja će se demontirati po završetku ugovora o najmu i nakon toga mogu biti upotrebljena na drugoj lokaciji.

U presudi je Sud naveo kako se usluga najma kućica sastavljenih od montažnih komponenti fiksnih za tlo tako da se ne mogu lako rastaviti na dijelove ili pomicati smatra uslugom vezanom uz nekretninu, čak i ako će istekom ugovorenog najma biti rastavljena i upotrebje-

<sup>3</sup> Izvor: Porezni savjetnik, Mazars, studeni 2015.



na na drugoj lokaciji. U pojašnjenju svoje odluke Sud je naveo kako smatra da kućice iz predmetnog slučaja nisu mobilne i kako ih se ne može lako pomicati, budući imaju betonske temelje na kojima su podignute, a kako bi ih se rastavilo mora se angažirati osam radnika u 10 dana rada.

#### 4.2. Presuda ECJ-a 20. C-155/12 – Mjesto oporezivanja kod usluga skladištenja

Posebno zanimljiva presuda ECJ je u vezi **skladištenja robe u nepokretnoj imovini**, koji smatra kako se to ne smatra uslugom vezanom za nekretninu, ako korisniku usluga nije namijenjena isključivo uporaba određenog dijela nepokretne imovine. Znači ako se ugovori usluga skladištenja, bez toga da se unajmi neko određeno skladište (određeni dio nepokretne imovine), usluga skladištenja nije usluga koja se vezuje za nekretninu u smislu oporezivanja PDV-om. Sud je na ovaj način presudio u presudi C-155/12 – Donnelley.

Donnelley je porezni obveznik iz Poljske koji obavlja kompleksnu uslugu skladištenja dobara, a koja uključuje pristup dobrima u skladištu, stavljanje dobara na police, pakiranje dobara za kupce, utovar, istovar i skladištenje. Nekim kupcima obavlja se i usluga raspakiravanja dobara iz većih grupnih pakiranja i prepakiravanja u individualne pakete. Naime, upotreba skladišnog prostora samo je jedan od elemenata cjelokupnog logističkog procesa kojim je upravljao Donnelley.

Pri obavljanju navedenih usluga poreznim obveznicima iz drugih zemalja članica, Donnelley je primjenjivao prijenos porezne obveze, smatrajući da ne obavlja uslugu vezanu za nekretninu budući namjera primatelja usluge nije bilo korištenje određenog skladišnog prostora, već kompleksna usluga skladištenja koja uključuje dodatne usluge. Dodatni argument je bio da kupac nema pravo upotrebe, kao niti slobodnog pristupa nijednom dijelu skladišta.

Kako porezno tijelo nije prihvatilo navedene argumente poreznog obveznika, cijeli slučaj je završio na ECJ-u s pitanjem smatraju li se opisane usluge onima koje su vezane za nekretninu.

Sud svoju presudu objašnjava na način kako je u predmetnom slučaju potrebno utvrditi radi li se o jednoj usluzi ili više zasebnih usluga. Sud navodi kako je veliki broj usluga na određen način povezan s nekretninom, a kako bi se određena usluga smatrala uslugom vezanom za nekretninu, važno je da nekretnina predstavlja središnji i ključni dio isporuke.

U predmetnom slučaju Sud je presudio kako se ne radi o usluzi vezanoj na nekretninu prvenstveno zbog činjenice jer kupac nema pravo raspolaganja određenim posebnim prostorom, te se smatra kako nekretnina nije ključni element isporuke u predmetnom slučaju. Sud donosi odluku da se složena i kompleksna usluga skladištenja robe, koja se sastoji od prihvata robe na skladište, razvrstavanja robe na police, skladištenja, pakiranja robe, utovara, istovara i izdavanja robe smatra uslugom vezanom za nekretnine jedino ako skladištenje predstavlja glavnu isporuku i ako je primatelju usluge dano pravo upotrebe izričito određenog dijela nepokretne imovine.

Međutim, iako je ECJ presudio na način da usluge skladištenja ne predstavljaju usluge vezane za nekretninu, potrebno je voditi računa pri ugovaranju usluge skladištenja u drugim državama članicama. Tako neke odredbe ugovora mogu definirati skladištenje kao uslugu vezanoj uz nekretninu, a posebno ako primatelj usluge ima pravo raspolaganja određenim dijelom skladišnog prostora.

**RAČUNOVODSTVO**  
**i POREZI** u praksi

[www.racunovodstvo-porezi.hr](http://www.racunovodstvo-porezi.hr)

**pratite  
nas NA  
DRUŠTVENIM  
MREŽAMA**



RacunovodstvoIPoreziUPraksi



@RIPUP1

LinkedIn

RIPUP CRIF

**Poslovna ideja  
dolazi uz  
prave savjete!**

