



Ulaganja u nekretnine 2008

KPMG CROATIA D.O.O.

Ulaganja u nekretnine

<i>Mogućnost da inozemna pravna ili fizička osoba kupi nekretninu</i>	DA, ukoliko da je ispunjen uvjet reciprociteta Potrebna je dozvola (ukoliko drugačije nije određeno međunarodnim ugovorom, nije dopušteno stjecanje poljoprivrednog zemljišta ili šuma od strane inozemne pravne ili fizičke osobe)
<i>Mogućnost da nekretninu kupi pravna osoba registrirana u RH kontrolirana od strane inozemnog društva</i>	DA
<i>Dozvole potrebne hrvatskoj pravnoj osobi (kontroliranoj od strane inozemnog društva) da kupi nekretninu u RH</i>	Dozvola nije potrebna
<i>Preduvjet hrvatskog državljanstva za vlasnika poslovnog udjela ili dionica u društvu registriranom u RH</i>	NE
<i>Potrebna dozvola Hrvatske narodne banke / obavijest u slučaju inozemnog zajma</i>	DA Obavijest Hrvatskoj narodnoj banci ("HNB") ukoliko je zajmoprimac hrvatski rezident ili društvo registrirano u RH
<i>Ograničenja glede vraćanja početnih investicija, prihoda od prodaje, dividendi ili kamata</i>	NE POSTOJE ukoliko su sve porezne obveze podmirene

Osnivanje društva

Najniži iznos temeljnog kapitala potrebnog za osnivanje domaćeg društva

Društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) – 20.000 kn*

Dioničko društvo (d.d.) – 200.000 kn*

Približni iznos troškova potrebnih za osnivanje društva

Društvo s ograničenom odgovornošću

5.800 kn* do 7.300 kn* (uključuje sudske i javnobilježničke pristojbe)**

Dioničko društvo

11.000 kn* do 14.600 kn* (uključuje sudske i javnobilježničke pristojbe)**

Odvjetnički troškovi

25.600 kn* do 58.500 kn* (ovisno o složenosti)

Procedure

Službena prijava Trgovačkom sudu (svi dokumenti moraju biti prevedeni i ovjereni od strane javnog bilježnika u RH, iako neki dokumenti izdani u inozemstvu moraju biti ovjereni u zemlji izdavanja i posjedovati žig apostile)

Potrebno je imati poslovnu adresu u RH

** Prosječni srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan 11. travnja 2008. bio je za EUR 1: HRK 7,27/ USD 1: HRK 4,59.*

*** Iznos javnobilježničkih pristojbi ovisi, između ostalog, o visini upisanog temeljnog kapitala*

Ključna pitanja za razmatranje

Vlasništvo i posjed nad zemljom

- Odgovarajuća kontrola titulara (koja uključuje povijesni pregled) zemljišnih knjiga i katastra je neophodna

Korištenje zemljišta

- Ograničena prodaja poljoprivrednog zemljišta i šuma stranim fizičkim i pravnim osobama

- Prilikom promjene namjene zemlje iz poljoprivredne u izgradivu može doći do plaćanja posebnih nameta (npr. 5% tržišne vrijednosti)

Lokacija zemljišta

- Pomorsko dobro se daje isključivo u koncesiju od strane Vlade RH
- Izgradnja je ograničena u pojasu do 70 odnosno do 100 m od obalne crte (ovisno o tome da li se građevinsko područje nalazi u naseljenom mjestu)
- Izgradnja je ograničena u zaštićenim područjima (npr. u zaštićenim područjima prirode)

Nekretnine koje se smatraju kulturnim dobrom

- Moguće pravo prvokupa države ili jedinica lokalne samouprave koje je potrebno poštivati prije kupovine

Otoci

- Moguće pravo prvokupa države ili jedinica lokalne samouprave koje je potrebno poštivati prije kupovine

Zone

- Podliježu značajnim izmjenama – preporučuje se temeljita provjera svih relevantnih urbanističkih planova

Dozvole

- Ukoliko se kupuju građevine potrebno je osigurati da posjeduju sve potrebne dozvole (lokacijsku, građevinsku i uporabnu)

Javno privatno partnerstvo

- Ograničeno iskustvo u RH
- Nove smjernice o javno-privatnom partnerstvu ("JPP") u RH objavljene u 2006 godinu
- Smjernice predviđaju dva ugovorna modela JPP-a: koncesije i privatne financijske inicijative ("PFI")
- PFI mora odobriti Ministarstvo financija
- Pažljivo razmatranje troškova projekta, financiranja, poreznih i pravnih pitanja je neophodno

Porezni tretman

Kupovina nekretnine

Fizička osoba

- Kupovina novoizgrađene građevine (izgrađene nakon 1. siječnja 1998. godine) podliježe oporezivanju Porezom na dodanu vrijednost ("PDV") stopom od 22% na građevinu i Porezu na promet nekretninama ("PPN") stopom od 5% na zemljište
- Kupovina zemljišta, stare zgrade (izgrađene prije 1. siječnja 1998. godine) ili zgrade pri kojoj je PDV zaračunat ali pri kupovinu nije korišteno pravo odbitka pretporeza oporezuje se PPN-om stopom od 5%
- Fizička osoba uglavnom ne može iskoristiti pravo na odbitak PDV-a ili PPN-a

Pravna osoba

- Isto kao i kod fizičkih osoba, ali pravna osoba, u pravilu, može koristiti pravo na odbitak PDV-a.

Korištenje nekretnina za privatne potrebe

Fizička osoba

- Lokalni porezi (godišnji) – potrebna prijava (Porez na kuće za odmor)

Pravna osoba

- Korištenje od strane direktora, vlasnika ili drugih za privatne potrebe može utjecati na mogućnost povrata PDV-a i priznavanje tako nastalog troška u svrhu oporezivanja Porezom na dobit ("PD")
- Može biti smatrano primitkom u naravi osobe koje se koristi nekretninom za privatne potrebe i biti podložno Porezu na dohodak ("PDoh") i doprinosima za obvezno zdravstveno i mirovinsko osiguranje
- Može biti smatrano skrivenom isplatom dobiti te porezna osnovica mora biti uvećana za tržišnu vrijednost korištenja
- Potencijalan nepovratan trošak PDVa obračunatog na dohodak u naravi i tržišnu vrijednost skrivene isplate dobiti

Prihod od nekretnina

Fizička osoba

- 1. Slučaj - Prihod od iznajmljivanja stambenih prostora podliježe PDoh-u i ostalim porezima po posebnim stopama (jedinstvena stopa od 15% primjenjiva na ukupni primitak te gradski prirez, ukoliko se primjenjuje nakon umanjenja od 30% za fiksne troškove) ili po redovnim stopama ukoliko se održavaju poslovne knjige
- 2. Slučaj - Prihod od turističke aktivnosti (do 16 postelja ili do 25 smještajnih jedinica u kampu sukladno novom Zakonu o ugostiteljstvu, odnosno do 20 postelja ili do 30 smještajnih jedinica po kampu, za one iznajmljivače koji su na dan stupanja na snagu Zakon o ugostiteljstvu posjedovali dozvolu da iznajmljuju više postelja/smještajnih jedinica, tokom narednih 5 godina) od strane osoba koje nisu registrirane za PDV oporezuje se paušalnim porezom na dohodak na način da se pomože broj postelja, visina paušalnog poreza (HRK 300 po postelji ili HRK 350 po smještajnoj jedinici u kampu godišnje) i koeficijent područja na kojem se usluga pruža (od 0.5 za razred "D" turističkih mjesta do 1.0 za razred "A" turističkih mjesta.) uvećano za prirez, ukoliko se primjenjuje. Također, potrebno je platiti članarinu turističkoj zajednici (do 0.25% ukupnog prihoda), i boravišnu pristojbu u rasponu od HRK 2,50 u turističkim zajednicama razreda C izvan sezone do HRK 7 u turističkim zajednicama razreda A u glavnoj sezoni, po noćenju, po osobi.
- Osobe bez hrvatskog državljanstva mogu imati poteškoća prilikom registriranja za PDoh u prvom slučaju, obzirom da im nije dopušteno iznajmljivanje nekretnine turistima (do dana pristupa Hrvatske Europskoj uniji), u drugom slučaju.

Pravna osoba

- PD – 20% od računovodstvene dobiti nakon umanjenja odnosno uvećanja za propisane stavke
- Ostali porezi – Naknada za korištenje općekorisne funkcije šuma, i sl. bazirano na prihodu
- Mjesečno i/ili kvartalno izvještavanje za PD, PDV i sl.

- Sva primanja iz inozemstva - Devizni inspektorat
- Različito izvještavanje - Izvještaji HNB / Financijska agencija ("FINA") / Trgovački sud

Prodaja nekretnine

Fizička osoba

- Prodaja nekretnine namijenjene za stanovanje nije oporeziva PDoh-om (ukoliko se primjenjuje)
- Prodaja nekretnine koja nije bila korištena za stanovanje oporeziva je PDoh-om (jedinstvena stopa od 25% plus gradski prirez, ukoliko se primjenjuje) ukoliko je prodana unutar 3 godine od dana stjecanja
- 3 prodaje nekretnina u razdoblju od 5 godina smatraju se prihodom od samostalne djelatnosti

Pravna osoba

- Prodaja imovine predstavlja redovan prihod društva
- Porez po odbitku se ne primjenjuje na isplatu dividendi

Utjecaj Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, Ugovora o zaštiti ulaganja i EU Ugovora

- Ugovori o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, Ugovori o zaštiti ulaganja i EU ugovori mogu utjecati na porezni tretman investicija
- Za listu zemalja s kojima je Hrvatska sklopila Ugovore o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, molimo pogledajte naš porezni vodič za 2008. godinu



Za više informacija, kontaktirajte:

KPMG Croatia d.o.o.

Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Tel +385 (0) 1 5390 000
Fax +385 (0) 1 5390 111
e-mail: info@kpmg.hr

kpmg.hr

Paul Suchar, Partner, Porezno i poslovno savjetovanje
e-mail: psuchar@kpmg.com

Tomislav Borošak, Direktor, Porezno savjetovanje
e-mail: tborosak@kpmg.com

Marinela Mostić, Direktor, Poslovno savjetovanje
e-mail: mmostic@kpmg.com

Ova publikacija je pripremljena 31. ožujka 2008. godine kao kratki vodič kroz porezna pitanja i ne preporučujemo da je koristite kao osnovu za određivanje porezne obveze ili da bi se odredila strategija investiranja u danim okolnostima. U svim slučajevima preporučujemo da se obratite stručnom savjetniku.

KPMG je globalna mreža nezavisnih društava koja pružaju profesionalne usluge revizije, poreznog i financijskog savjetovanja. Djelujemo u 145 zemalja širom svijeta i imamo više od 123.000 zaposlenika u društvima članovima mreže širom svijeta. Nezavisna društva članovi KPMG mreže povezani su s KPMG International, pravnom osobom registriranom u Švicarskoj („Cooperative“). Svaka članica KPMG-a International predstavlja pravno zasebno i odvojeno društvo te se svaka kao takva i predstavlja

© 2008 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International, pravne osobe registrirane u Švicarskoj („Cooperative“). Sva prava su pridržana.

KPMG i KPMG logo su registrirani zaštitni znak KPMG-a International, pravne osobe registrirane u Švicarskoj („Cooperative“).