

MINISTARSTVO FINACIJA

6

Na temelju članka 19. stavka 4. i članka 20. stavka 3. Zakona o porezu na promet nekretnina (»Narodne novine«, broj: 115/16 – dalje: Zakon) ministar financija donosi

PRAVILNIK

O OBRASCU PRIJAVE PROMETA NEKRETNINA I EVIDENCIJI PROMETA NEKRETNINA

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom uređuje oblik i sadržaj obrasca Prijave prometa nekretnina te način njegova podnošenja, kao i uspostava i održavanje Evidencije prometa nekretnina i način korištenja podataka iz Evidencije prometa nekretnina.

II. OBRAZAC PRIJAVE PROMETA NEKRETNINA

Članak 2.

(1) Porezni obveznik iz članka 19. stavka 2. Zakona (dalje: obveznik podnošenja prijave) nastanak porezne obveze prijavljuje na obrascu: Prijava prometa nekretnina (dalje u tekstu: Prijava), koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.

(2) Isporučitelj nekretnine iz članka 19. stavka 3. Zakona (dalje: obveznik podnošenja prijave) na koju je obračunat porez na dodanu vrijednost, kao i kod prijenosa porezne obveze, isporuku te nekretnine prijavljuje na Prijavi iz stavka 1. ovoga članka.

Sadržaj obrasca Prijave

Članak 3.

U Prijavu obveznik podnošenja prijave upisuje:

1. pod I. porezni je obveznik

1.1. poreza na promet nekretnina ili

1.2. poreza na dodanu vrijednost, te

1.2.1. je li korištena mogućnost izbora između plaćanja poreza na dodanu vrijednost i poreza na promet nekretnina,

2. pod II. podatke o prometu i vrsti prometa nekretnina

2.1. datum sklapanja ugovora, pravomoćnosti sudske odluke ili pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa temeljem kojeg se stječe nekretnina

2.1.1. datum isporuke nekretnine ako nekretninu isporučuje osoba koja je u registru obveznika poreza na dodanu vrijednost

2.2. vrsta prometa nekretnina:

2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora – kupoprodaja, darovanje, zamjena, razvrgnuće suvlasničke zajednice ili dioba, dosmrtno uzdržavanje, doživotno uzdržavanje (datum smrti primatelja uzdržavanja), ortaštvo, dioba bračne stečevine, ostali ugovori

2.2.2. temeljem pravomoćne odluke – nasljeđivanje, sudska odluka, sudska odluka o dosjeloosti ili sudska odluka o odobrenju upisa

2.2.3. posebni načini stjecanja – stečajni postupak, ovršni postupak, izvlaštenje, stjecanje na temelju suglasnosti ministra pravosuđa,

2.2.4. ostali načini stjecanja nekretnine

3. pod III. podatke o zakonskom zastupniku (za maloljetne i poslovno nesposobne osobe) – OIB, osobno ime/naziv
4. pod IV. podatke o opunomoćeniku (ako je porezni obveznik opunomoćio osobu za dostavu obrasca Prijave prometa nekretnina i/ili za postupak utvrđivanja poreza na promet nekretnina) – OIB, osobno ime/naziv i opseg punomoći – opća ili specijalna
5. pod V. podatke o otuđitelju odnosno o isporučitelju, a ako je više osoba otuđilo odnosno isporučilo nekretninu ili više njih potrebno je navesti podatke za svakog otuđitelja odnosno isporučitelja te odnosno tih nekretnina – OIB, osobno ime /naziv, srodstvo, podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje (način stjecanja – naziv isprave o stjecanju, datum i cijena stjecanja ili cijena izgradnje) te podatak preuzima li prodavatelj obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina
6. pod VI. podatke o nekretnini koja se stječe
 - 6.1. vrijednost nekretnine iz isprave
 - 6.2. iznos preuzetog duga
 - 6.3. opis duga
 - 6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićeni najmoprimac)
 - 6.5. ukupna površina nekretnine, u m²
 - 6.5.1. podatak o površini nekretnine koja je u prometu, u m²
 - 6.5.2. podatak o visini udjela u kojem porezni obveznik stječe nekretninu
 - 6.6. nalazi li se nekretnina na području posebne državne skrbi
 - 6.7. katastarska općina
 - 6.8. broj katastarske čestice
 - 6.9. oznaka zemljišnoknjižnog uloška
 - 6.10. oznaka da je nekretnina evidentirana u Knjizi položenih ugovora
 - 6.11. oznaka zemljišnoknjižnog poduloška
 - 6.12. oznaka etaže
 - 6.13. adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj)
Ovisno o namjeni zemljišta upisuje se:
 - 6.14. poljoprivredno zemljište
 - 6.14.1. vrsta uporabe poljoprivrednog zemljišta
 - 6.15. šuma ili šumsko zemljište
 - 6.16. građevinsko zemljište i podatak o izdanoj građevinskoj dozvoli
 - 6.17. prirodno neplodno zemljišteOvisno o tipu izgrađene nekretnine upisuje se:
 - 6.18. stan / apartman
 - 6.19. stambeni objekt (kuća)
 - 6.20. nekretnina za povremeni boravak
 - 6.21. parkiralište
 - 6.22. parkirno – garažno mjesto
 - 6.23. garaža
 - 6.24. poslovni prostor
 - 6.25. gospodarske zgrade
 - 6.26. ruševine
 - 6.27. posebne nekretnine
 - 6.28. nekretnine različitih namjena
 - 6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta i naziv groblja
 - 6.30. ostale nekretnineObilježja zemljišta:
 - 6.31. nagib terena – ravno, kosina, klizište ili nepravilno
 - 6.32. infrastruktura – struja, voda, plin kanalizacija, bez infrastruktureObilježja izgrađene nekretnine:
 - 6.33. dovršenost – dovršen, roh bau

- 6.34. stanje (opremljenost) – za adaptaciju, dobro, s dodatnim sadržajima (bazeni, saune, sportski tereni i ostali srodni sadržaji)
- 6.35. infrastruktura – struja, voda, plin, kanalizacija, bez infrastrukture
- 6.36. način grijanja – lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor, bez izvora topline
- 6.37. katnost – na kojem se katu nalazi posebni dio nekretnine koji je u prometu od ukupnog broja katova te nekretnine
- 6.38. dizalo
- 6.39. druga obilježja nekretnine – broj soba, balkon / terasa / lođa, tavanski prostor ili posebni dio nekretnine u suterenu
- 6.40. energetska razred
- 6.41. godina izgradnje
- 6.42. godina adaptacije
- 6.43. datum prvog nastanjenja odnosno korištenja, za nekretnine na koje je obračunat porez na dodanu vrijednost
- 6.44. je li prva isporuka, za nekretnine na koje je obračunat porez na dodanu vrijednost
- 6.45. je li rekonstruirana građevina, za nekretnine na koje je obračunat porez na dodanu vrijednost
7. pod VII. podatke o izvorima i iznosima sredstava za stjecanje nekretnine i to od – nesamostalnog rada, samostalne djelatnosti, imovine i imovinskih prava, kapitala, osiguranja, nasljedstva, darova, kredita, otuđenja nekretnina, rada u inozemstvu i ostalo, te ukupan iznos koji čini zbroj iznosa iskazanih po svakom izvoru pojedinačno
8. pod VIII. podatke o svrsi stjecanja nekretnine – privatne potrebe, poslovne potrebe, privatne i poslovne potrebe, daljnja prodaja
9. pod IX. podatke o posredniku u prometu nekretnina (ako je u prometu nekretnina sudjelovao posrednik)
10. pod X. napomene obveznika podnošenja prijave
11. pod XI. popis priloženih isprava.

Članak 4.

(1) Obveznik podnošenja prijave obavezan je u Prijavi popuniti sve podatke iz članka 3., osim ako je ovim Pravilnikom propisano drugačije.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka podatke u točkama 1.2., 1.2.1., 2.1.1., 6.43., 6.44. i 6.45. u Prijavu ne unosi obveznik podnošenja prijave iz članka 2. stavka 1. ovog Pravilnika.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka podatke u točkama 1.1., 3., 4., 7., 8., 9. i 11. u Prijavu ne unosi obveznik podnošenja prijave iz članka 2. stavka 2. ovoga Pravilnika.

Članak 5.

(1) Vrste uporabe poljoprivrednog zemljišta iz članka 3. stavka 1. točke 6.14.1., kao i što se smatra prirodnim neplodnim zemljištem iz točke 6.17., nekretninom za povremeni boravak iz točke 6.20., gospodarskom zgradom iz točke 6.25. i ruševinom iz točke 6.26. propisano je podzakonskim propisom o katastru zemljišta.

(2) Grijanje iz članka 3. stavka 1. točke 6.36. se dijeli prema smještaju izvora topline i može biti lokalno (pojedinačno), centralno, etažno, daljinsko grijanje ili bez izvora topline. Kod lokalnog grijanja izvor topline se nalazi u grijanoj prostoriji. Kod centralnog grijanja izvor topline se nalazi na jednom mjestu u građevini. Kod etažnog grijanja jedan ogrjevni uređaj nalazi se u stanu u građevini s više stanova. Kod daljinskog grijanja izvor topline je u centralnoj toplani iz koje se snabdijeva jedna ili više grupa građevina, stambeni blokovi ili gradske četvrti. Ako je izdan energetska certifikat iz stavka 3. ovoga članka, način grijanja se navodi sukladno načinu grijanja navedenom u izdanom energetska certifikatu.

(3) Energetska razred iz članka 3. stavka 1. točke 6.40. navodi se iz energetska certifikata izdanog sukladno posebnim propisima o energetska učinkovitosti, samo kod kupoprodajnih ugovora.

Podnošenje Prijave

Članak 6.

(1) Obveznik podnošenja prijave iz članka 2. stavka 1. Prijavu podnosi neposredno ispostavi Porezne uprave na području koje se nekretnina nalazi ili poštom preporučeno.

(2) Obveznik podnošenja prijave iz članka 2. stavka 2. Prijavu podnosi elektroničkim putem.

(3) Ako je u prometu nekretnina više nekretnina od kojih su pojedine nekretnine oporezive porezom na dodanu vrijednost a ostale nekretnine porezom na promet nekretnina, Prijavu su obvezni podnijeti obveznici podnošenja prijave sukladno članku 2. stavcima 1. i 2. na način iz stavaka 1. i 2. ovoga članka.

III. EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA

Članak 7.

(1) Evidencija prometa nekretnina je evidencija o prometima nekretnina, nastalim na teritorijalnom području Republike Hrvatske, prijavljenima nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

(2) Evidencija iz stavka 1. ovoga članka je aplikativni podsustav Informacijskog sustava Ministarstva financija, Porezne uprave.

Članak 8.

(1) Evidencija iz članka 7. ovoga Pravilnika sadrži podatke iz članka 3. ovoga Pravilnika iskazane u Prijavi po pravilima iz članaka 4. i 5. ovoga Pravilnika.

(2) Evidencija iz članka 7. ovoga Pravilnika sadrži sljedeće podatke iz isprave o stjecanju nekretnine iz članka 4. stavka 1. točke 7. Zakona koja je prijavljena na način kao u članku 18. Zakona

- o stjecatelju i otuđitelju/isporučitelju nekretnine
- o prometu i vrsti prometa nekretnina
- o tipu nekretnine i njenoj lokaciji
- o površini nekretnine iskazanoj u ispravi
- o vrijednosti nekretnine kod naplatnih pravnih poslova
- o godini izgradnje kod naplatnih pravnih poslova, temeljem kojih porezni obveznici nisu oslobođeni plaćanja poreza na promet nekretnina
- ostale raspoložive podatke.

(3) Temeljem podataka iz ovoga članka prati se kretanje tržišnih vrijednosti nekretnina u svrhu plaćanja poreza na promet nekretnina, ali se podaci prikupljaju i u druge svrhe propisane posebnim propisima.

Korištenje podataka iz Evidencije

Članak 9.

(1) Podatke iz Evidencije prometa nekretnina mogu koristiti tijela iz članka 21. Zakona.

(2) Tijela iz članka 21. stavka 1. Zakona podatke mogu dobiti samo na zahtjev u kojem moraju dokazati pravnu osnovu za korištenje određenih podataka. Pravna osnova se dokazuje posebnim propisom u kojem je propisana obveza poreznog tijela kao tijela državne uprave na dostavu podataka.

(3) Jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, sukladno članku 21. stavku 2. Zakona, mogu se ustupiti svi ili određeni podaci iz Evidencije prometa nekretnina ako dokažu svrhu korištenja traženih podataka. Svrha se smatra dokazanom ako se podaci koriste za potrebe rada iz njihova samoupravnog ili prenesenog djelokruga.

(4) Tijela iz stavka 2. i 3. ovoga članka dužna su s podacima postupati sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka i čuvanju porezne tajne.

Članak 10.

(1) Tijela iz članka 9. stavka 3. ovoga Pravilnika podatke iz Evidencije prometa nekretnina mogu dobiti na pisani zahtjev u kojem dokazuju svrhu korištenja traženih podataka. Zahtjev se podnosi na obrascu: Zahtjev za ustupanje podataka iz Evidencije prometa nekretnina, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi – Središnji ured (dalje: Porezna uprava).

(2) Nakon dokazane svrhe, Porezna uprava ustupa tražene podatke u 'xls' formatu na digitalnom mediju.

(3) Obrazac zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka, sastavni je dio ovoga Pravilnika.

Članak 11.

(1) Tijelima iz članka 9. stavka 3. ovoga Pravilnika podaci se mogu ustupiti za prethodnu kalendarsku godinu.

(2) Ustupiti se mogu podaci s kojima Evidencija prometa nekretnina raspolaže, a najviše se mogu ustupiti sljedeći podaci:

1. podaci o stjecatelju nekretnine (OIB, ime i prezime/naziv, adresa iz OIB sustava)
2. podaci o otuđitelju / isporučitelju nekretnine (OIB, ime i prezime/naziv, adresa iz OIB sustava)
3. podaci o prometu nekretnine (datum sklapanja ugovora, pravomoćnosti sudske odluke ili pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa temeljem kojeg se stječe nekretnina)
4. podaci o nekretnini (tip nekretnine, lokacija, površina nekretnine, godina izgradnje).