



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/14-02/31
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1
Rijeka, 06.06.2014.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČENIKA

PREDMET: Obračun PDV-a na zakupnine poslovnih prostora od 01.01.2014. god.
– prijedlog umanjenja ugovorenih zakupnina i naknada zakupnina

MATERIJAL IZRADILI:
Vladimir Benac
Iva Udović Mladenić

VODITELJ - RAVNATELJ:
Sabina Milinković

Pročelnik:

Vladimir Benac



Uvođenjem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 79/13, 85/13, 160/13, 35/14), jedinice lokalne samouprave, ukoliko obavljaju gospodarsku djelatnost iskorištavanja materijalne ili nematerijalne imovine (najam, zakup i sl.) u godišnjem opsegu većem od 230.000,00 kn, obveznici su plaćanja poreza na dodanu vrijednost koji se obračunava na tako oporezive isporuke.

Sukladno navedenom, Grad Rijeka je temeljem Upute Središnjeg ureda Porezne uprave s danom 01.01.2014. godine upisan u registar obveznika PDV-a, a slijedom čega je temeljem odredbi Zakona o PDV-u na izlaznim računima za zakup poslovnog prostora od 01. siječnja 2014. godine u obvezi obračunavati i pripadajući PDV.

Valja pojasniti kako **se uvođenjem PDV-a na zakupninu** ili naknadu zakupnine **ne mijenja sama visina ugovorene zakupnine** ili naknada zakupnine već se primjenom navedenih propisa na iznos ugovorene zakupnine ili naknade zakupnine zaračunava pripadajući PDV slijedom čega se povećava ukupni iznos za plaćanje. Ukupni iznos obračunatog PDV-a Grad Rijeka je, kao i svi drugi obveznici PDV-a, u obvezi uplatiti u državni proračun u zakonskim rokovima. PDV obračunat zakupnicima po računima za zakupninu ili naknadu zakupnine, zakupnici mogu uz ispunjenje zakonskih uvjeta koristiti kao pretporez, koji se odbija (prebija) s njihovom obvezom za PDV po osnovi oporezivih isporuka iz djelatnosti kojima se bave. Ovo je moguće samo pravnim i fizičkim osobama koje su i same u sustavu PDV-a. **One pak pravne i fizičke osobe koje nisu u sustavu PDV-a, nemaju mogućnost odbitka pretporeza slijedom čega se njima stvarni trošak zakupa povećava za iznos PDV-a.**

Konkretno, **iz navedenog proizlazi da su svim zakupnicima gradskih prostora koji nisu u sustavu PDV-a, po uvođenju PDV-a na zakupninu koju obračunava Grad Rijeka, troškovi zakupa s 01.01.2014. porasli za 25%.** Radi se o pravnim i fizičkim osobama čije godišnje isporuke ne prelaze 230.000,00 HRK. Iste mogu biti profitno usmjerene (trgovačka društva, obrtnici, samostalna zanimanja i sl.) ili neprofitno (u pravilu to su članske organizacije, javne ustanove, vjerske zajednice, političke stranke, sportski klubovi, građani i sl. iako i oni mogu biti obveznici PDV-a ako pored svoje osnovne djelatnosti obavljaju oporezive isporuke u iznosu većem od 230.000,00 HRK). **Zakupnicima koji jesu u sustavu PDV-a obračun ovog poreza na iznos ugovorene zakupnine ne predstavlja povećani trošak.**

Ova situacija nije karakteristična samo za zakupninu. Naime, pravne i fizičke osobe koje nisu u sustavu PDV-a, pravo na odbitak pretporeza ne mogu koristiti niti po bilo kojoj drugoj osnovi (npr. repromaterijal, električna energija, uredski materijal, gorivo i sl.). S druge strane, ako se radi o profitno orijentiranim djelatnostima, iste nisu obveznici zaračunavanja PDV-a na isporuke koje obavljaju u okviru svoje djelatnosti, slijedom čega njihove usluge i dobra mogu biti povoljniji u prodaji.

Dodatno valja reći da sve pravne i fizičke osobe čije godišnje isporuke prelaze 230.000,00 HRK moraju ući u sustav PDV-a, ali čak i one s manjim isporukama to mogu ukoliko procijene opravdanim. Time mogu iskoristiti pravo na odbitak pretporeza po zaprimljenim računima, ali i zaračunavati PDV na svoje isporuke.

Kako Grad Rijeka ne raspolaže podacima o poreznom statusu zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada, na WEB stranicama Grada te u Novom listu 08. veljače 2014. godine upućen je javni **poziv svim zakupnicima** da dostave obavijest o svom poreznom statusu. Od objave javnog poziva do danas odazvalo se sveukupno **173** zakupnika, koji su ujedno korisnici ukupno **213** poslovnih prostora. Uzimajući u obzir da je u lipnju 2014. godine zakupljeno 1493 gradskih poslovnih prostora, proizlazi da se javilo tek 14,3% korisnika poslovnih prostora. Zahtjevima za umanjenje zakupnine obratio i manji broj zakupnika koji jesu porezni obveznici, no smatraju da im povećanje zakupnine za 25% predstavlja veliko opterećenje u poslovanju. Valja istaknuti da je većina zakupnika koji su se obratili zahtjevom, ujedno i podmirila svoje obveze s osnova zakupnine uvećane za PDV.

Obradom dostavljenih zahtjeva te provjerom na WEB stranicama Porezne uprave utvrđeno je da većina zakupnika koji su se obratili zahtjevima uistinu nisu porezni obveznici, a u tri slučaja u kojima su zakupnici izjavili da nisu porezni obveznici, utvrđeno je suprotno. Isto tako ima i nekoliko slučajeva u kojima zakupnici imaju pravo samo na djelomičan odbitak pretporeza (npr. Ekonomski fakultet, Nastavni zavod za javno zdravstvo, Turistička zajednica).

U nastavku se daje sumarni pregled zaprimljenih zahtjeva onih zakupnika koji nisu u sustavu PDV-a, razvrstano po grupama djelatnosti:

Pregled zaprimljenih zahtjeva po grupama djelatnosti

Redni broj	Djelatnost	Broj prostora	Ugovorena mjesečna zakupnina u kn	Mjesečna obveza PDV-a u kn
1	2	3	4	5
1	Financijska djelatnost - mjenjačnice	2	4.678	1.169
2	Trgovina	15	51.435	12.859
	Ugostiteljstvo – posluživanje pića	7	14.379	3.595
3	Ugostiteljstvo – posluživanje hrane	4	18.974	4.743
	Građevinarstvo	2	337	84
	Popravak i servisiranje vozila	2	5.151	1.288
	Fitness, kozmetički saloni, salon tetovaže	5	9.547	2.387
	Administrativne djelatnosti	3	1.818	454
	Fotografska djelatnost	1	3.590	898
	Frizerski saloni	31	52.492	13.123
4	Krojački saloni, proizv. djelatnost, popravak alata, brusiona	14	22.336	5.584
	Servisi, popravci kuć. aparata, urari, postolari	10	7.649	1.912
	Obrazovna djelatnost	9	31.600	7.900
	Zdravstvena zaštita	10	33.456	8.364
5	Članske org. socijalne skrbi	5	1.883	471
	Članske org. sportske djelatnosti	10	20.403	5.101
	Sportska djelatnost	3	9.744	2.436
	Dječja igraonica	2	2.004	501
	Djelatnost poslovnih organizacija (HOK)	4	6.464	1.616
	Djelatnost članskih i političkih organizacija	28	44.533	11.133
	Konzulat	1	347	87
6	Atelieri	2	986	247
7	Garaže	3	795	199
UKUPNO		173	344.601	86.150

U daljnjoj analizi utvrđeno je da je ulaskom u sustav PDV-a, Grad postao obveznik plaćanja PDV-a na ukupan iznos fakturirane zakupnine. Obzirom na činjenicu da se mjesečno fakturira ugovorena zakupnina u visini od oko 6.620.000 kn, mjesečna obveza PDV-a po ovoj osnovi za Grad iznosi 1.655.000 kn odnosno ukupno godišnje 19.860.000 kn. **Ukoliko bi, pak, obveza PDV-a bila uračunata u već ugovorene cijene zakupnine, to bi značilo da se svim zakupnicima**

gradskih prostora zakupnina umanjuje za 20%, a godišnja obveza PDV-a iznosila bi oko 15.900.000 kn, za koliko bi se umanjio i godišnji prihod proračuna s osnova zakupa.

Kao što je navedeno, uračunavanje PDV-a u već ugovorene cijene zakupnine ujedno bi značilo i umanjenje cijena zakupa, a što bi bilo protivno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11), Odluci o zakupu poslovnog prostora Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13) te Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13).

No s druge strane, u vremenima slabije gospodarske aktivnosti kada je svako opterećenje novim troškovima i te kako značajno, a u cilju eventualnog ublažavanja negativnih efekata na poslovanje poduzetnika, smatramo da bi se eventualno moglo postupiti na način da se uvede privremena mjera kojom bi se tijekom 2014. godine umanjile zakupnine, slijedom čega se predlaže:

- svim pravnim i fizičkim osobama koje obavljaju **profitnu djelatnost** (primjerice trgovačka društva, obrti i osobe koje obavljaju samostalnu djelatnost), a koje nisu u sustavu PDV-a te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **10%**;
- svim pravnim osobama koje obavljaju **neprofitnu djelatnost kao udruge i članske organizacije** (primjerice udruge i članske organizacije u sportskim, kulturnim djelatnostima te djelatnosti socijalne skrbi i sl.), a koje nisu u sustavu PDV-a, te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **20%**;
- svim samostalnim umjetnicima koji gradske prostore koriste kao **atteliere**, a koji nisu u sustavu PDV-a, te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **20%**;
- svim građanima koji ne obavljaju djelatnost i koji u zakupu imaju gradske **garaže**, a koji nisu u sustavu PDV-a, te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **20%**.

Dakle, kao što je ranije navedeno Grad Rijeka ne raspolaže podacima o poreznom statusu zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada slijedom čega je za umanjenje zakupnina **neophodno** da se zakupnici obrate pismenim zahtjevom.

Rok za podnošenje zahtjeva je **31.08.2014. godine**. Svi zakupnici koji su već podnijeli zahtjeve ne moraju to ponovno učiniti.

Na temelju do sada zaprimljenih zahtjeva, procjenjuje se da bi se navedenim mjerama prihod proračuna od zakupa za 2014. godinu umanjio za najmanje 1.000.000 kn.

Također, predlaže se da se naprijed navedeno umanjenje primjenjuje samo tijekom 2014. godine, ali ne i na one prostore koji su izlicitirani nakon 01. siječnja 2014. godine iz razloga što su zakupnici koji su pristupili javnom natječaju iza tog datuma bili upoznati sa činjenicom da će se na izlicitiranu cijenu obračunati pripadajući PDV te je isto regulirano ugovorom o zakupu.

Isto tako, valja napomenuti da je Grad Rijeka tijekom 2013. godine promjenom svojih općih akata koji čine pravnu osnovu za uređenje zakupnog odnosa, već nastojao na adekvatan i gospodarskoj situaciji primjereni način regulirati pitanje cijena zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima odnosno izaći u susret obrtnicima i ostalim potencijalnim zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize dođu do prostora uz znatno niže početne cijene zakupnine. Upravo iz tog razloga, od stupanja na snagu novog Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, najveći broj poslovnih prostora izlicitiran je po početnim cijenama, te je sve veći broj zakupnika koji ponovno licitiraju prostore sa ciljem smanjenja ugovorenih cijena zakupnine.

Slijedom svega navedenog, predlaže se donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA

1. **Odobrava se umanjnje ugovorenih zakupnina za poslovne prostore kojima upravlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene, kako slijedi:**

- svim pravnim i fizičkim osobama koje obavljaju **profitnu djelatnost** (primjerice trgovačka društva, obrti i osobe koje obavljaju samostalnu djelatnost), a koje nisu u sustavu PDV-a te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **10%**;
- svim pravnim osobama koje obavljaju **neprofitnu djelatnost kao udruge i članske organizacije**, a koje nisu u sustavu PDV-a, te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **20%**;
- svim samostalnim umjetnicima koji gradske prostore koriste kao **ateliere**, a koji nisu u sustavu PDV-a, te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu umanjuje se za **20%**;
- svim građanima koji ne obavljaju djelatnost i koji u zakupu imaju gradske **garaže**, a koji nisu u sustavu PDV-a, te za isto dostave zahtjev, zakupnina za 2014. godinu, umanjuje se za **20%**.

Rok za podnošenje zahtjeva je **31.08.2014. godine**. Svi zakupnici koji su već podnijeli zahtjeve ne moraju to ponovno učiniti.

2. **Umanjenje iz točke 1. ovog zaključka se ne primjenjuje na prostore koji su izlicitirani nakon 01. siječnja 2014. godine.**