

TAXFlash®

Stjecanje nekretnine dosjelošću i porez na promet nekretnina

Real estate acquisition by usucapion and real estate transfer tax

By: **Nikola Jurić**, LL.M.



Stjecanje nekretnine dosjelošću i porez na promet nekretnina

Nikola Jurić, mag. iur.

U našim smo ranijim publikacijama već pisali o zabrinjavajuće niskom stupnju pravne sigurnosti poreznih obveznika. Naime, poznato je da je ustavna zadaća državnih tijela stvaranje preduvjeta za uspješno ostvarivanje vladavine prava, pojma koji, između ostaloga, obuhvaća i načela zakonitosti i pravne sigurnosti. Međutim, svojim postupanjem ne samo da ne rade na svakodnevnom podizanju stupnja pravne sigurnosti svih subjekata, nego se državna tijela, nažalost, ponašaju upravo suprotno. Tako ona svojim djelovanjem razinu pravne sigurnosti uporno spuštaju, čime izravno vrijeđaju i načelo opravdanih (legitimnih) očekivanja poreznih obveznika.

Jedan od dokaza u prilog iznesenoj tvrdnji jest i mišljenje koje je Središnji ured Porezne uprave (dalje: porezno tijelo) izdao 24. ožujka 2010. godine, u kojem je porezno tijelo zauzelo u potpunosti oprečan stav onome koji je to isto tijelo zauzelo u 2003. godini, a vezano uz tretman stjecanja nekretnina dosjelošću s aspekta poreza na promet nekretnina.

Naime, porezno tijelo u svom "novom" mišljenju navodi da se stjecanje nekretnina dosjelošću smatra predmetom oporezivanja porezom na promet nekretnina. Pri tome porezno tijelo ne iznosi nikakvo obrazloženje iz kojih je razloga promijenilo svoj raniji - prema našem mišljenju ispravan - stav da stjecanje nekretnina dosjelošću *nije predmet oporezivanja* porezom na promet nekretnina. Nadalje, navedeni je zaključak poreznog tijela tim više neshvatljiv ako se u obzir uzme činjenica da od trenutka izdavanja "starog" mišljenja (u travnju 2003. godine) do trenutka izdavanja "novog" mišljenja nije bilo apsolutno nikakvih izmjena relevantnih odredaba Zakona o porezu na promet nekretnina (dalje: Zakon).

Zakonom je tako propisano da je promet nekretnina predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina, pri čemu se prometom nekretnina smatra svako stjecanje vlasništva nekretnine u Hrvatskoj. Stjecanjem se, u smislu odredaba toga Zakona, smatra kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluke suda ili drugog nadležnog tijela te ostali načini stjecanja nekretnina *od drugih osoba*.

Iz navedenog je očito da je predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina isključivo izvedeno (derivativno) stjecanje prava vlasništva, prema kojem sljednik svoje pravo vlasništva izvodi iz prava svoga prednika. Međutim, u odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: Zakon o vlasništvu) stjecanje putem dosjelošti se navodi kao jedan od načina izvornog (originarnog) stjecanja prava vlasništva, prema kojem

Real estate acquisition by usucapion and real estate transfer tax

By: Nikola Jurić, LL.M.

In our earlier publications, we have already dealt with the issue of alarmingly low level of taxpayers' legal certainty. Namely, it is well known that the constitutional task of governmental bodies is to create the conditions for successful implementation of the rule of law which, among other, includes the principles of legality and legal certainty. However, by their actions, not only are the governmental bodies failing to raise the level of legal certainty but they are acting just the opposite way. In other words, by their actions they lower the level of legal certainty and thus breach the principle of taxpayers' reasonable (legitimate) expectations.

In order to support the mentioned claims, we shall analyze the opinion issued by the Central Office of the Croatian Tax Administration (hereinafter: the Tax Authority) on 24 March 2010 whereby it took the opposite position from the one presented in its opinion issued in 2003 related to the real estate transfer tax treatment of real estate acquisition by usucapion.

Namely, in the opinion in question, the Tax Authority stated that the real estate acquisition by usucapion is subject to real estate transfer tax. However, the Tax Authority did not provide for an explanation of the reasons why it changed its previous position stating that the real estate acquisition by usucapion *is not subject to real estate transfer tax*, which is, in our opinion, the correct one. Furthermore, the mentioned conclusion of the Tax Authority is even more incomprehensible if the fact that, in the period from the issuance of the former opinion (in April 2003) to the issuance of the current opinion, no amendments to the provisions of the Real Estate Transfer Tax Act (hereinafter: the Act) have been adopted, is taken into account.

Thus, the Act stipulates that a transfer of real estate is subject to real estate transfer tax, whereby every acquisition of real estate in Croatia is deemed a real estate transfer. In the sense of provisions of this Act, purchase, exchange, inheritance, contribution of real estate to a company or withdrawal of real estate from a company, real estate acquisition in the process of liquidation or bankruptcy, acquisition based on a court decision or a decision issued by some other competent body as well as other ways of real estate acquisition *from other parties* are deemed acquisition.

The latter clearly suggests that the real estate transfer tax is exclusively applied to derivative acquisition of the ownership, according to which a successor derives his ownership from his predecessor's right. However, in the provisions of the Ownership and Other Proprietary Rights Act (hereinafter: the Ownership Act) the acquisition by usucapion is stated as one of the ways of primary acquisition of ownership according to which a possessor

posjednik stječe pravo vlasništva određene stvari njenim neprekidnim samostalnim posjedom određene kvalitete kroz zakonom određeno vrijeme. Radi se, dakle, o stjecanju pri kojem stjecatelj svoje pravo *ne izvodi iz prava svoga prednika*, nego neovisno o njegovome pravu izvorno stječe pravo vlasništva. Posredni učinak dosjelošći je gubitak prava vlasništva dotadašnjeg vlasnika stvari kojemu pri tome ne pripada nikakav odštetni ili kondikcijski zahtjev.

Prema tome, dosjedatelj će izvorno steći pravo vlasništva u slučaju da ima samostalni posjed nekretnine, da taj posjed ima određenu kvalitetu koja se traži za redovnu ili izvanrednu dosjelošću, da posjed neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, te da je nekretnina sposobna biti objektom stjecanja putem dosjelošći, kao i da je stjecatelj sposoban na taj način steći pravo vlasništva.

U slučaju da su kumulativno ispunjeni svi propisani uvjeti, pravni učinci dosjelošći će nastupiti *ipso iure*, odnosno do stjecanja dolazi na temelju same činjenice da je nastupila dosjelošću i u tu svrhu nije potrebno od suda zahtijevati da to utvrdi svojom odlukom. Međutim, ako želi ishoditi upis svoga stečenoga prava u zemljišne knjige, dosjedatelj može nadležnome sudu podnijeti tužbu kojom će od suda tražiti da svojom deklaratornom odlukom utvrdi nastup pravnih učinaka dosjelošći pa na temelju te odluke dosjedatelj zatim može izvršiti uknjižbu svoga prava vlasništva.

S obzirom na navedeno, smatramo da stav poreznog tijela da stjecanje nekretnina dosjelošću predstavlja predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina nije ispravan iz razloga što se, u slučaju da je osnova stjecanja vlasništva na nekretnini dosjelošću, navedeno pravo vlasništva ne stječe pravomoćnošću deklaratorne odluke suda. Ono se, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu, stječe samom činjenicom nastanka pravne osnove stjecanja, a to je, u konkretnom slučaju, samostalan posjed određene kvalitete kroz zakonom propisano vrijeme. Prema tome, sudskom odlukom o stjecanju vlasništva dosjelošću za dosjedatelja nije konstituirano nikakvo novo niti veće pravo od onog koje je on već imao i zato smatramo da navedena sudska odluka ne može predstavljati temelj za utvrđivanje obveze poreza na promet nekretnina.

acquires an ownership to a certain property by possessing it during a certain period of time stipulated by the law (whereby such possession needs to be of a certain quality). In other words, it is the acquisition whereby the acquirer *does not derive his right from the right of his predecessor* but, regardless of his right, acquires the ownership. The indirect effect of usucapion is the loss of the ownership by the previous owner of the property, who is not entitled to any indemnification claim.

The usucapient will thus primarily acquire the ownership if he independently possesses the real estate, if that possession has a certain quality required for regular or extraordinary usucapion, if the possession is in place for a certain period of time prescribed by the law, if the real estate is capable of being an object of acquisition by usucapion as well as if the acquirer is capable of acquiring real estate in that way.

In case all the required conditions have cumulatively been met, the legal effects of usucapion will take place *ipso iure*, i.e. the acquisition takes place based on usucapion and there is no need to require the court to determine that fact by its decision. However, if a possessor wants to inscribe his acquired right in the land registry, he can file a claim to the competent court whereby he demands the court to determine by its declaratory decision that the legal effects of usucapion are in place so based on that decision a usucapient can register his ownership.

Based on all of the above, we believe that the position taken by the Tax Administration stating that real estate acquisition by usucapion is subject to real estate transfer tax is not justified because, if the basis of real estate acquisition is usucapion, the mentioned ownership is not acquired by an effective declaratory court decision. Pursuant to the provisions of the Ownership Act, it is acquired by the sole fact that the legal basis of acquisition has occurred which, in this case, is the actual possession of certain property during a period of time prescribed by law. Accordingly, a court decision on usucapion does not constitute either a new or a more extended right for a usucapient than the one he previously had. Thus, we believe that the mentioned court decision could not constitute a basis for determination of real estate transfer tax liability.



Nove e-knjige u nakladi Zgombić & Partneri

Računovodstveni i revizijski propisi

50,00 kn

U knjizi se nalaze pročišćeni propisi u svezi s računovodstvom i revizijom (**2 zakona i 22 podzakonska propisa**, Međunarodni računovodstveni standardi (MRS-ovi), Međunarodni standardi financijskog izvještavanja (MSFI-ji), IFRIC TUMAČENJA, SIC TUMAČENJA i Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (HSFI-ji)).

Kazneno i prekršajno pravo

50,00 kn

U knjizi se nalaze pročišćeni propisi u svezi s kaznenim i prekršajnim pravom (**17 zakona i 49 podzakonskih propisa**).

Sudstvo, odvjetništvo i javno bilježništvo

50,00 kn

U knjizi se nalaze pročišćeni propisi u svezi sa sudstvom, odvjetništvom i javnim bilježništvom (**16 zakona i 56 podzakonskih propisa**).

Financijsko računovodstvo I

50,00 kn

Računovodstvena načela; Računovodstveni postupci; Bilanca; Račun dobiti i gubitka; Vremenska vrijednost novca; Novčana sredstva i privremena financijska ulaganja; Potraživanja; Zalihe: općenito, posebni aspekti obračuna, procjena; Postrojenje i oprema: nabava i rashod, amortizacija i iscrpljivanje; Nematerijalna imovina; Kratkoročne obveze.

Financijsko računovodstvo II

50,00 kn

Dugoročne obveze; Vlastiti kapital: temeljni kapital, zadržana dobit; Reduktori zarada po dionici; Ulaganje: kratkoročno i dugoročno; Priznavanje prihoda; Računovodstvo najmova; Izvješće o novčanom tijeku; Računovodstvene promjene i ispravak pogrešaka; Računovodstvo mirovina; Prijenos gubitka iz redovitog poslovanja na prošla i buduća razdoblja i odgođeni porez na dobit.

Financijsko računovodstvo III

50,00 kn

Računovodstvo ortaštva i podružnice: Organizacija i poslovanje ortaštva, Likvidacija ortaštva, Poslovanje podružnice. **Konsolidirani financijski izvještaji:** Bilanca na datum kupnje, Metoda troška, Metoda udjela, Međukompanijska prodaja i usluge, Međukompanijski poslovni događaji: dugotrajna materijalna imovina, Međukompanijski poslovni događaji: dugoročne obveze, Povezana poduzeća u više razina, Metoda objedinjavanja udjela. **Problematika poslovnih događaja u stranoj valuti:** Poslovni događaji u stranoj valuti, Prevođenje financijskih izvještaja iz jedne valute u drugu valutu.

Svaku e-knjigu možete jednom besplatno pregledati. Slijedite upute na web stranici:

www.knjizara.zgombic.hr

Molimo da nam se obratite za detaljnije informacije u vezi s temama obrađenim u ovoj publikaciji.

PRAVNI UVJETI

Namjera je ove publikacije zainteresiranim osobama pružiti određene korisne informacije o porezima, računovodstvu i drugim poslovnim temama. Informacije koje se u njoj nalaze mogu upućivati na određene zakone i druge pravne propise. Kako su oni podložni promjenama, a njihovo tumačenje ovisi o određenim specifičnim okolnostima, savjetujemo da prije postupanja po iznesenim informacijama zainteresirana osoba svakako detaljno analizira svoju situaciju kako bi utvrdila jesu li te informacije na nju primjenjive te – prema potrebi – zatraži i stručnu pomoć u smislu njihove primjene. Obavijesti dane u ovoj publikaciji ne predstavljaju savjetovanje ni bilo kakvu drugu uslugu.

Should you need any additional information with respect to the texts published in this newsletter, do not hesitate to contact us.

LEGAL DISCLAIMER

This publication is made with the intention of providing interested parties with useful information in the field of taxation, accounting and other business issues. Provided information may contain references to certain laws and regulations. However, as they are subject to changes and as their interpretation depends on particular circumstances, we would advise that before taking any action based on the information presented in this publication, interested parties should perform a detailed analysis of their particular situation in order to determine if the information is relevant to them and, if needed, ask for professional assistance related to its application. Information provided in this publication does not represent any advice, consultation or service.