

OBRAZLOŽENJE
PRIJEDLOGA ODLUKE O DOPUNI ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I
KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG PROSTORA

Na sastanku predstavnika Udruženja obrtnika Opatija, Matulji, Lovran, Mošćenička Draga i predstavnika Grada Opatije razmatrane su posljedice primjene Pravilnika u odnosu na one obrtnike – zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije koji nisu u sustavu PDV-a i koji će plaćati zakupninu uvećanu za PDV, bez prava na odbitak poreza.

Naime, stupanjem na snagu Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN 160/13) jedinice lokalne samouprave, u slučaju kada obavljaju gospodarsku djelatnost iskorištavanja materijalne ili nematerijalne imovine (najam, zakup ili slično), u opsegu koji nije zanemariv, obveznici su PDV-a. Dakle, Grad Opatija u obvezi je ispostavljati račune za zakup poslovnih prostora sa obračunatim PDV-om. Grad Opatija je temeljem Upute Središnjeg ureda Porezne uprave bio obavezan upisati se u registar obveznika PDV-a sa 01.01.2014. godine za dio djelatnosti koje obavlja, između ostalog i za zakup poslovnih prostora. Upisom u registar obveznika PDV Grad je obavezan pridržavati se odredbi Zakona o PDV-u te na svim svojim izlaznim računima (za te djelatnosti) obračunavati PDV. Temeljem odredbi Zakona, osnovicu za obračun PDV čini naknada za isporučena dobra ili obavljene usluge u koju ulaze i svi sporedni troškovi ili naknade koji se zaračunavanju kupcu **osim PDV-a** (članak 33 Zakona) što u slučaju zakupa predstavlja **izlicitirana i ugovorena zakupnina** na koju se obračunava PDV, a koja se može umanjiti u slučaju odobravanja popusta.

Kada bi PDV bio ukalkuliran u iznos ugovorene zakupnine prihodi Grada bili bi manji upravo za iznos PDV-a što na godišnjoj razini u ovom trenutku iznosi oko 2 mil. kuna. Istovremeno, za zakupce (koji su u sustavu PDV-a) troškovi zakupnine bili bi niži za 25% u odnosu na ugovorenu zakupnu **jer za njih PDV nije trošak**.

Uvažavajući činjenicu da su zaračunavanjem PDV-a na računima za zakup pogodeni isključivo zakupci obveznici poreza no dobit ili dohodak, koji nisu u sustavu PDV-a i kojima PDV zaista predstavlja trošak, predlaže se ova dopuna Odluke.

Predloženom dopunom Odluke ujednačavaju se uvjeti poslovanja zakupcima koji su obveznici poreza na dohodak ili dobit, a nisu upisani u registar obveznika PDV-a na način da im se odobrava popust ugovorene zakupnine za 28 % za tekući mjesec u 2014. godini počevši od veljače, ali pod uvjetom da su podmirili sve dospjele obveze prema Gradu Opatija do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava popust. Zakupnici su za ostvarivanje prava na popust obvezni dostaviti izjavu da su obveznici poreza na dohodak ili dobit i da nisu obveznici podmirivanja PDV-a.

Na opisani način troškovi zakupa bili bi jednaki za zakupce koji su u sustavu kao i za one koji nisu u sustavu PDV-a što je vidljivo iz slijedećeg primjera:

usporedba: popust 28% za one koji nisu u sustavu PDV-a	u sustavu				van sustava			
	ugovoreno	Popust 10%	zakup/ trošak	ukupno sa PDV	ugovoreno	Popust 28%	zakup	ukupno sa PDV/trošak
	5.000,00	500,00	4.500,00	5.625,00	5.000,00	1.400,00	3.600,00	4.500,00

Ako zakupnici koji ostvaruju uvjete za popust prema predloženim kriterijima (radi se o 25 zakupnika poslovnih prostora, od ukupno 160) i to pravo ostvare urednim podmirivanjem obveza, prihodi u proračunu Grada biti će umanjeni na godišnjem nivou za 131.198,16 kuna.

Predlaže se vijećnicima Gradskog vijeća da donesu predloženu Odluku.

Gradonačelnik
Ivo Dujmić, ing.

Opatija, 13.02.2014.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09), članka 6. i 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/ 11/) i članka 29. Statuta Grada Opatije (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 25/09, 30/09 i 7/13), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj dana_____ 2014. godine, donosi

ODLUKU
o dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji
suvlasničkog dijela poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora (»Službene novine PGŽ«, broj 11/12, 50/12 i 39/13) iza članka 52. dodaje se članak 52 a koji glasi:

“Zakupcima poslovnih prostora koji su obveznici poreza na dohodak ili dobit, a nisu upisani u registar obveznika PDV-a odobrava se popust ugovorene zakupnine od 28 % za tekući mjesec u 2014. godini, počevši od mjeseca veljače, pod uvjetom da su podmirili sve dospjele obveze prema Gradu Opatija do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava popust, a za mjesec prosinac popust iznosi 50%.

Zakupnici iz stavka 1. ovog članka obvezni su dostaviti izjavu kojom izjavljuju da su obveznici poreza na dohodak ili dobit i da nisu upisani u registar obveznika PDV-a.

Na zakupce iz stavka 1. ovog članka ne primjenjuje se popust ugovorene zakupnine iz članka 52. Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora (»Službene novine PGŽ«, broj 11/12, 50/12 i 39/13).”

Članak 2.

Ova Odluka o dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 011-01/14-01/

Ur. broj: 2156/01-01/01-14-

Opatija, 2014.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik Gradskog vijeća

Prof. dr. sc. Viktor Peršić, dr. med., v. r.

OBRAZLOŽENJE