

INFORMACIJE ZA STRANE DRŽAVLJANE

Koje dokumente kupac treba posjedovati prilikom stjecanja nekretnine u Hrvatskoj?

Prilikom kupovine nekretnine kupac treba priložiti valjan dokaz o državljanstvu Republike Hrvatske. Državljanstvo RH se dokazuje temeljem domovnice, putovnice ili osobne iskaznice. Pritom je dovoljno priložiti fotokopiju jednog od navedenih dokumenta uz predočenje originala istog na uvid.

Mogu li strani državljani kupiti nekretninu u Hrvatskoj?

Strani državljani mogu kupiti nekretninu u RH pod uvjetom da su državljani zemalja članica Europske Unije ili zemalja koje s RH imaju ugovoren reciprocitet o stjecanju nekretnine, a u iznimnim slučajevima i građani ostalih zemalja. Kako bi stekli vlasništvo nekretnine, državljani zemalja članica EU prije kupovine trebaju ishoditi hrvatski porezni broj (OIB). Državljanima zemalja koji imaju ugovoren reciprocitet o stjecanju nekretnina u RH trebaju uz porezni broj (OIB) ishoditi i suglasnost Ministarstva pravosuđa RH.

Način stjecanja nekretnine u RH za državljane ostalih zemalja je putem osnivanja trgovačkog društva u RH i kupovine nekretnine na ime novoosnovanog društva.

Mogu li strani državljani prodati nekretninu u Hrvatskoj?

Sve strane fizičke i pravne osobe mogu prodati nekretninu u RH.

Koliki je porez na promet nekretnina u Hrvatskoj?

Porez na promet nekretnina u RH iznosi 5%. Točan iznos poreza na promet određuje porezna uprava na čijem se području nalazi predmetna nekretnina. Temeljem podnesene prijave o prometu nekretnina te cijene navedene u kupoprodajnom ugovoru ili vrijednosti procijenjenoj od strane nadležne porezne uprave, kupac dobiva rješenje o visini poreza na promet. U pravilu, troškove poreza na promet snosi kupac, osim ako kupoprodajnim ugovorom nije drugačije ugovoreno.

Koliki je porez kod zamjene nekretnina?

Porez na promet je kod zamjene nekretnina je također 5%. Pritom, svaka strana plaća porez na promet nekretnine koju stječe.

Koji je vremenski rok plaćanja poreza na promet nekretnina?

Po datumu zaključenja kupoprodajnog ugovora, kupac je obavezan nadležnoj poreznoj upravi u roku od 30 dana predati prijavu prometa nekretnina. Valja napomenuti da javni bilježnici jedan primjerak kupoprodajnog ugovora također dostavljaju poreznoj upravi. Po primitku poreznog rješenja, kupac je obavezan u roku od 15 dana od dana ispostave rješenja od porezne uprave platiti porez.

Plaća li prodavatelj porez prilikom prodaje nekretnina?

Prodavatelj koji je fizička osoba u pravilu ne plaća nikakav porez. Iznimno, ako kupljenu nekretninu proda prije isteka roka od tri godine od dana kupovine i to po cijeni višoj od kupovne, tada je obavezan na razliku između kupovne i prodajne cijene nekretnine platiti porez u visini od 25%, uvećan za prizrez koji je različit u pojedinim mjestima Hrvatske.

Prodavatelji koji su pravne osobe su u pravilu obveznici plaćanja poreza na dodanu vrijednost (PDV) u visini 25%. Navedeni postotak se računa kompletan iznos vrijednosti nekretnine.

Mora li kupac (uz prodavatelja) kod javnog bilježnika ovjeriti svoj potpis na kupoprodajnom ugovoru?

Kupac ne mora, a može u javnobilježničkom uredu ovjeriti svoj potpis.

Kolika je visina kapare prilikom zaključenja kupoprodajnog predugovora ili ugovora?

Po pitanju visine kapare se sporazumijevaju kupac i prodavatelj. Uobičajena visina kapare iznosi približno 10% od iznosa kupoprodajne cijene.