

Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine

Špoljar, Ana

Master's thesis / Diplomski rad

2021

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:833678>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-09-14**



Repository / Repozitorij:

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



Sveučilište u Zagrebu

Ekonomski fakultet

Poslovna ekonomija

**RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U
NEKRETNINE**

Diplomski rad

Ana Špoljar

Zagreb, rujan 2021.

Sveučilište u Zagrebu

Ekonomski fakultet

Poslovna ekonomija

**RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U
NEKRETNINE**

**ACCOUNTING MONITORING OF REAL ESTATE
INVESTMENTS**

Diplomski rad

Ana Špoljar, 0067525715

Mentor: Prof. dr. sc. Hrvoje Perčević

Zagreb, rujan 2021.

SAŽETAK

U sklopu svog poslovanja subjekti vrlo često posjeduju nekretnine koje stječu iz različitih ciljeva poput korištenja u sklopu vlastitog poslovanja, davanja u najam, renovacije i dalje prodaje ili zarade od porasta kapitalne vrijednosti nekretnine. Za potrebe računovodstvenog praćenja vrlo je važana klasifikacija imovine u odgovarajuću skupinu. Kako bi se nekretnina klasificirala u odgovarajuću skupinu potrebno je utvrditi drži li se za vlastite potrebe proizvodnje proizvoda, roba ili usluga, administrativne svrhe, s ciljem povećanja tržišne vrijednosti te najma. Ovisno o razlogu stjecanja te namjeni nekretnine u svrhu priznavanja, mjerenje i računovodstvenog evidentiranja primjenjuju se različiti Međunarodni računovodstveni standardi (MRS) i Međunarodni standardi financijskog izvještavanja (MSFI), odnosno Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (HSFI) za subjekte koji nisu obveznici primjene MRS-a i MSFI-a. Cilj ovog rada je istražiti i pojasniti priznavanje, mjerenje, računovodstveno evidentiranje te objavljivanje nekretnina koje se prate u skladu s MRS-om 40 ili HSFI-jem 7, a koju subjekti klasificiraju u skupinu ulaganja u nekretnine. Takva imovina drži se s ciljem najma ili porasta tržišne cijene. U slučaju drugačijeg korištenja iste imovine, subjekt je sužan provesti njezinu reklasifikaciju. Kod računovodstvenog praćenja ulaganja u nekretnine za porezne svrhe vrlo je važno i utvrditi metodu koja se primjenjuje prilikom naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine. Primjenom različitih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine stvaraju se različiti učinci koji utječu na iznos računovodstvene dobiti i poreza na dobit te tako neposredno utječu na rezultate prezentirane u financijskim izvještajima poduzeća.

Ključne riječi: Dugotrajna materijalna imovina, nekretnine, model fer vrijednosti, model troška, knjigovodstvena vrijednost

SUMMARY

As part of their business, entities very often own real estate that they acquire from various purposes such as use as part of their own business, renting, renovation and resale or earnings from the increase in the capital value of real estate. For the purposes of accounting monitoring, it is very important to classify assets into an appropriate group. In order to classify real estate in the appropriate group, it is necessary to determine whether it is kept for its own needs of production of products, goods or services, administrative purposes, in order to increase the market value and rent. Depending on the reason for the acquisition and the purpose of the property for the purpose of recognition, measurement and accounting, different International Accounting Standards (IAS) and International Financial Reporting Standards (IFRS), and Croatian Financial Reporting Standards (HSFI) are applied for entities that are not required to apply IAS and IFRS. The aim of this paper is to investigate and clarify the recognition, measurement, accounting and disclosure of real estate monitored in accordance with IAS 40 or HSFI 7, which entities classify in the group of real estate investments. Such assets are held for the purpose of renting or increasing the market price. In case of different use of the same property, the subject is obliged to carry out its reclassification. When accounting for real estate investments for tax purposes, it is very important to determine the method used in the subsequent measurement of real estate investments. The application of different models of subsequent measurement of real estate investments creates different effects that affect the amount of accounting profit and income tax and thus directly affect the results presented in the financial statements of the company.

Key words: tangible fixed assets, real estate, fair value model, cost model, fair value, book value

IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je diplomski rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Student/ica:

U Zagrebu, _____

(potpis)

SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
1.1. Predmet i cilj rada	1
1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja	3
1.3. Sadržaj i struktura rada	3
2. POJAM I KLASIFIKACIJA ULAGANJA U NEKRETNINE.....	5
2.1. Pojam ulaganja u nekretnine.....	7
2.2. Kriteriji klasifikacije ulaganja u nekretnine	8
3. PRIZNAVANJE I VREDNOVANJE NEKRETNINA.....	13
3.1. Priznavanje nekretnina.....	16
3.2. Početno mjerenje.....	17
3.3. Naknadno mjerenje	20
3.3.1. Računovodstveno evidentiranje učinaka primjene modela troška	23
3.3.2. Računovodstveno evidentiranje učinaka primjene modela fer vrijednosti	26
3.4. Povlačenje i otuđenje	30
3.4.1 Povlačenje i otuđenje u slučaju prodaje ulaganja u nekretnine	31
3.4.2 Povlačenje i otuđenje u slučaju najma	34
3.4. Objavljivanje u financijskim izvještajima	35
4. PRIJENOS ULAGANJA U NEKRETNINE	38
4.1. Prijenos na ulaganja u nekretnine.....	39
4.2. Prijenos s ulaganja u nekretnine	44

5. POREZNI TRETMAN ULAGANJA U NEKRETNINE	46
5.2. Privremene razlike i nerealizirani financijski rezultat.....	50
5.3. Porezni tretman kod primjene modela troška kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine	53
5.4. Porezni tretman kod primjene modela fer vrijednosti kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine	57
6. ZAKLJUČAK.....	64
8. LITERATURA	66
POPIS TABLICA.....	68
ŽIVOTOPIS	69

1. UVOD

Uvodnim dijelom definira se obuhvat istraživanja diplomskog rada, navode se izvori podataka i metode korišteni u procesu prikupljanja podataka te struktura samog rada.

1.1. Predmet i cilj rada

S ciljem omogućavanja komparabilnosti financijskih izvještaja društava koja kotiraju na tržištima kapitala razvijeni su Međunarodni računovodstveni standardi (MRS) i Međunarodni standardi financijskog izvještavanja (MSFI). Na nacionalnoj razini razvijeni su Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (HSFI) čiji cilj je omogućiti kvalitetno, pouzdano i objektivno financijsko izvještavanje. Primjena međunarodnih standarda osigurava usklađenost i razumijevanje financijskih izvještaja na globalnoj razini te odvijanje razmjene kapitala, roba i usluga bez prepreka. S obzirom na različite političke, socijalne, pravne, ekonomske i druge čimbenike svake pojedine zemlje razvijeni su nacionalni standardi. Za razliku od međunarodnih, nacionalni standardi prilagođeni su specifičnostima pojedine zemlje.

Cilj diplomskog rada jest prezentirati postupak priznavanja, mjerenja, prezentiranja i objavljivanja ulaganja u nekretnine te prikazati kako priznavanje i mjerenje ulaganja u nekretnine utječe na financijski položaj i uspješnost subjekta. Utvrđeni učinci odnose se na priznavanje i mjerenje ulaganja u nekretnine. Pod računovodstvenim tretmanom ulaganja u nekretnine podrazumijeva se priznavanje, početno i naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine. U procesu naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine postoji mogućnost primjene jednog od dva modela, a to su model troška ili model fer vrijednosti. Sukladno navedenom, cilj rada je usporediti računovodstveni i porezni tretman u slučaju primjene modela troška ili modela fer vrijednosti te prikazati učinke primjene pojedinog modela na financijske izvještaje.

Predmet istraživanja ovog diplomskog rada odnosi se na računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine. Većina poduzeća u svojem vlasništvu ima barem jednu ili nekoliko nekretnina koje drži za različite potrebe poslovanja. Ovisno o razlogu stjecanja i namjeni nekretnine ovisit će i njezin računovodstveni i porezni tretman.

U skladu s odredbama Zakona o računovodstvu obvezu primjene standarda MRS 40 – Ulaganja u nekretnine imaju veliki poduzetnici i subjekti od javnog interesa. U skupinu subjekata od javnog interesa spadaju oni čije se funkcioniranje uređuje zakonima države članice u kojoj se nalaze i čijim se vrijednosnim papirima trguje na uređenom financijskom tržištu, kreditne institucije, osiguravajuća društva, sva ostala društva koja su države članice klasificirale subjektima od javnog interesa zbog prirode poslovanja, veličine ili broja zaposlenih. Navedeni subjekti svojim djelovanjem u značajnoj mjeri utječu na funkcioniranje društva, a rezultati njihova poslovanja utječu na značajan broj interesno-utjecajnih skupina stoga je važno osigurati realne i objektivne financijske izvještaje. Istinost i fer prezenitiranje financijskog položaja, financijske uspješnosti te novčanih tokova poduzeća osigurava se primjenom standarda MSFI/MRS ili HSFI. Subjektima o čijem poslovanju ne ovisi javni interes smatraju se svi ostali koji ne udovoljavaju prethodno postavljenim uvjetima, a njihovi financijski izvještaji ne podliježu dodatnim kriterijima sastavljanja i izvještavanja.

Mikro, mali i srednji poduzetnici u RH imaju obvezu primjene standarda HSFI 7 – Ulaganja u nekretnine. Navedeni standardi su međusobno usklađeni sa sfere priznavanja, mjerenja i evidentiranja učinaka ulaganja u nekretnine. Također važna je razlikovati imovinu koju vlasnik drži s ciljem porasta njezine vrijednosti na tržištu nekretnina i/ili s ciljem ostvarivanja prihoda od najma, što je regulirano standardom MRS 40 ili HSFI 7, od imovine koja je namjenjena prodaji u okviru istog obračunskog razdoblja. Nekretnine koje su namjenjene prodaji u okviru jednog obračunskog razdoblja regularaju se standardom MSFI 5 – Dugotrajna imovina namijenjena prodaji ili HSFI 8 – Dugotrajna imovina namjenjena prodaji i prestanak poslovanja.

Za praćenje dugotrajne materijalne imovine vrlo je važno odrađivanje razloga stjecanja te imovine i njezine namjene. Na temelju tim informacija donosi se odluka o primjeni odgovarajućeg MRS-a /MSFI-a, odnosno HSFI-a. Primjenom odgovarajućeg standarda osigurava se prikazivanje istinitih i fer financijskih informacija prezentiranih u financijskim izvještajima. Izbor odgovarajućeg MRS/MSFI ili HSFI pojedine nekretnine ovisi o njezinoj namjeni. Obzirom na namjenu moguća je klasifikacija nekretnine u skupinu nekretnina koje se koriste u sklopu redovitog poslovanja, onih koje se drže s ciljem porasta tržišne vrijednosti ili nekretnina koje se namjeravaju prodati u kratkom roku.

1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Ovim radom istražena je i pojašnjena važnost pravilne računovodstvene klasifikacije i praćenja ulaganja u nekretnine. Prvo je objašnjena općenita definicija nekretnina što čini temelj za definiranje dugotrajne materijalne imovine poduzeća. Nakon toga specificirani su uvjeti za klasifikaciju nekretnina u skupinu ulaganja u nekretnine. Vrlo je važno razgraničenje dugotrajne materijalne imovine subjekta s obzirom na njezinu namjenu u poslovanju subjekta. Obzirom na namjenu određene imovine koju subjekt pruži u svom vlasništvu ili najmu bira model naknadnog mjerenja ulaganju u nekretnine o kojem ovisi njegov krajnji poslovni rezultat. Vrlo važan dio praćenja nekretnina čini i njihov porezni tretman o kojem ovisi dobit ili gubitak poduzeća koja se utvrđuje na kraju poslovne godine.

Podaci koji su korišteni za pisanje rada i obradu teme preuzeti su iz sekundarnih izvora, uključujući znanstvenu i stručnu literaturu iz područja računovodstva i poreza. Ovaj rad se najvećim dijelom koristi Međunarodnim računovodstvenim standardima, Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja, Zakonom i Pravilnikom o porezu na dobit, Zakonom o računovodstvu te Zakonom o porezu na promet nekretnina.

1.3. Sadržaj i struktura rada

Diplomski rad na temu računovodstvenog praćenja ulaganja u nekretnine sastoji se od 6 cijelina.

U prvom, uvodnom dijelu rada nalazi se sadržaj i struktura samog rada gdje su pobliže objašnjen najvažnije stavke svakoga dijela. Također prezentiran je krajnji cilj rada i najvažnije značajke.

Drugi dio odnosi se na definiranje pojma same nekretnine, njezine namjene, te se navode neki primjeri ulaganja u nekretnine. Objašnjene su najvažnije stavke kod klasifikacije imovine u skupinu nekretnine te razlikovanje različitih vrsta nekretnina ovisno o njihovoj namjeni.

U trećem dijelu predstavljen je postupak praćenja ulaganja u nekretnine od trenutka stjecanja gdje je predstavljen model vrednovanja nekretnine na samom početku. U daljnjoj razradi

objašnjeno je mjerenje nekretnine u periodu njezina posjedovanja te na kraju postupak povlačenja i otuđenja.

Za pravilno praćenje ulaganja u nekretnine važna je pravilna primjena izabrane politike naknadnog mjerenja što je predstavljeno u četvrtom dijelu rada. Subjekt ima mogućnost izbora između modela fer vrijednosti i modela troška. Zadnji dio rada obrađuje porezne karakteristike i računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine s porezne strane.

U zadnjem, petom dijelu, razrađen je porezni tretman ulaganja u nekretnine te najvažnije karakteristike u postupku oporezivanja s obzirom na izbor modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine.

Zaključni dio rada prezentira najvažnije zaključke gdje će biti navedeni najvažniji dijelovi ovoga rada.

2. POJAM I KLASIFIKACIJA ULAGANJA U NEKRETNINE

Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MRS i MSFI) i Hrvatski standardima financijskog izvještavanja uređuju se pravila o pripremanju, priznavanju i prezentaciji računovodstvenih informacija koje se prikazuju u računovodstvenim izvještajima. Njihova primjena osigurava standardizirane, istinite i fer financijske izvještaje koji se mogu uspoređivati na međunarodnoj razini. U skladu s promjenama ekonomskih okolnosti standardi se mijenjaju, nadopunjuju ili stavljaju izvan uporabe. Obveza primjene MRS-eva prvi puta je definirana Zakonom o računovodstvu (ZOR) iz 1993. godine za sve grupe poduzetnika. Novijom verzijom zakona iz 2008. godine definirano je kako obvezu primjene Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MRS i MSFI) imaju samo velika poduzeća, subjekti od javnog interesa te oni subjekti čijim se vrijednosnim papirima trguje ili namjerava trgovati na burzi. Zakonom o računovodstvu 2008. godine prvi puta su objavljeni i krenuli u primjeni Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (HSFI). Od tada HSFI čine temelj za sastavljanje i objavljivanje financijskih izvještaja mikro, malih i srednjih poduzetnika u Republici Hrvatskoj. Primjena HSFI omogućila smanjenje troškova te pojednostavljenje procesa sastavljanja i objave financijskih izvještaja mikro, malim i srednjim poduzetnicima. HSFI se temelje na MRS/MSFI te u osnovi, uz manje razlike, predstavljaju njihovu pojednostavljenu verziju. U Republici Hrvatskoj trenutno se primjenjuju sljedeći standardi:

- Međunarodni standardi financijskog izvještavanja (MRS i MSFI),
- Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (HSFI)¹

Primjena standarda financijskog izvještavanja u Republici Hrvatskoj propisana je Zakonom o računovodstvu. Obveznici primjene MRS-a i MSFI-a su veliki poduzetnici, subjekti od javnog interesa te subjekti čijim se financijskim instrumentima trguje ili namjerava trgovati na financijskom tržištu. Mikro, mali i srednji poduzetnici imaju mogućnost izbora između primjene MRS-a/MSFI-a ili HSFI-a. HSFI su, za razliku od međunarodnih standarda, manjeg opsega, lakši za razumijevanje te samim time češći u primjeni.

¹ Ibid., str. 562., točka 5.

Tablica 1. Klasifikacija veličine poduzetnika u RH

Kriterij	Mikro poduzetnik	Mali poduzetnik	Srednji ili veliki poduzetnik
Bilanca	2.600.000,00	30.000.000,00	150.000.000,00
Ukupni prihodi	5.200.000,00	60.000.000,00	300.000.000,00
Prosječan br. radnika	<10	<50	<250

Izvor: Zakon o računovodstvu, Narodne Novine, 2020, Zagreb, (NN 47/20), članak 5.

Prema veličini poduzetnike možemo svrstati u četiri kategorije, a to su mikro, mali, srednji te veliki poduzetnici. Svrstavanje poduzetnika u određenu skupinu ovisi o ključnim pokazateljima iskazanim na posljednji dan poslovne godine koja prethodi poslovnoj godini za koju se sastavljaju financijski izvještaji. Poduzetnik se svrstava u jednu od prethodno navedenih skupina u tablici 1. ako udovoljava dva od tri navedena granična kriterija. Čimbenici važni kod svrstavanja poduzetnika u određenu skupinu su: iznos ukupne aktive, iznos prihoda i prosječan broj radnika u toku poslovne godine. U skupinu velikih poduzetnika svrstavaju se oni poduzetnici koji prelaze dva od tri granična pokazatelja navedena za srednje poduzetnike. Osim velikih poduzetnika koji su u tu skupinu klasificirani obzirom na navedene pokazatelje tu pripadaju i banke, stambene štedionice, leasing društva, faktoring društva, burze. Kada trgovačka društva ili drugi subjekti steknu status subjekta od javnog interesa postaju obvezni sastavljati prve financijske izvještaje za poslovnu godinu u toku koje su postali subjektima od javnog interesa. Financijske izvještaje također su dužni sastavljati i u godini nakon stjecanja statusa subjekta od javnog interesa. U slučaju kada se subjekt prestane smatrati subjektom od javnog interesa sastavlja financijske izvještaje u tom svojstvu zadnju godinu u kojoj se smatrao subjektom od javnog interesa.²

U skladu s važećim Zakonom o računovodstvu velika poduzeća i subjekti od javnog interesa za ulaganje u nekretnine imaju obvezu primjene Međunarodnog računovodstvenog standarda broj 40 – Ulaganja u nekretnine i Međunarodnog standarda izvještavanja broj 16 - Najmovi. Ulaganje u nekretnine za mikro, male i srednje poduzetnike koji nisu subjekti od javnog interesa propisuje se Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja broj 7. Navedeni standardi primjenjuju se na priznavanje, mjerenje i objavljivanje ulaganja u nekretnine. Uz to,

² Zakon o računovodstvu, Narodne Novine, 2020, Zagreb, (NN 47/20), članak 5.

za mjerenje udjela u nekretninama koje se računovodstveno evidentiraju kao financijski najam u izvještajima najmoprimca i na mjerenje ulaganja u nekretnine dane u poslovni najam u financijskim izvještajima najmodavca primjenjuje se MRS 40.

MSFI 16 - Najmovi je novi računovodstveni standard u primjeni od 1. siječnja 2019. godine, a zamijenio je dotadašnji standard MSFI 17 – Najmovi. Kao i za sve druge MSFI-jeve obvezu primjene imaju veliki poduzetnici te subjekti od javnog interesa. Njime se prate nekretnine, postrojenje i opremu koja se klasificira kao dugotrajna materijalna imovina. Mikro, mali i srednji poduzetnici na ulaganja u nekretnine koja su u najmu primjenjuju odredbe o financijskom najmu propisane standardom MSFI 6 – Dugotrajna materijalna imovina. Navedenim standardima utvrđuju se načela priznavanja, mjerenja, prikazivanja i objavljivanja najмова s ciljem da korisnicima i davateljima najma omogući relevantne informacije vezane za transakcije vezane uz najmove.

2.1. Pojam ulaganja u nekretnine

„Pod pojmom nekretnine podrazumjevaju se prostorno ograničeni dijelovi zemljišne površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, dokle dopire pravo vlasništva određene fizičke ili pravne osobe, ako zakonom nije drukčije određeno. Smatra se da su nekretnine dijelovi zemljišta horizontalno i vertikalno omeđenih i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno – prirodno ili umjetno, na površini ili ispod nje.“ Prirodno spajanje sa zemljištem posljedica je uzročnosti dok je umjetno spajanje posljedica je svrhovite ljudske djelatnosti (sijanje, sađenje, građenje i ugrađivanje).³

Kod računovodstvenog praćenja nekretnina razlikujemo dvije vrste nekretnine, one koje vladik koristi u redovitom poslovanju i one u koje ulaže s ciljem stjecanja dobiti. „Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koja je u posjedu (vlasnika ili najmoprimca u okviru financijskog najma) kako bi ostvario prihode od najma ili radi porasta vrijednosti kapitala, ili oboje“⁴. S druge strane, pod pojmom ulaganja u nekretnine ne spadaju one nekretnine koje se drže zbog:

³ Simonetti, P. (2009.) **Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja**; Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta Rijeci, 30(1), 33-62

⁴ Ibid., op. cit., str 562., točka 5.

- upotrebe u redovitom procesu proizvodnje, prodaje ili za administrativne svrhe
- prodaje u okviru redovnog poslovanja.

Nekretnina koju vlasnik koristi je ona koja se nalazi u posjedu (vlasnika ili najmoprimca ako se radi o financijskom najmau) radi upotrebe u procesu proizvodnje ili isporuke roba i usluga ili za administrativne svrhe.⁵

Računovodstveni postupak ulaganja u nekretnine obrađuje se temeljem standarda MRS 40 ili MSFI 16 za velike i subjekte od javnog interesa, dok se standard HSFI 7 - Ulaganja u nekretnine primjenjuje na mikro, male i srednje poduzetnike.

2.2. Kriteriji klasifikacije ulaganja u nekretnine

Subjekti ulažu u nekretnine s ciljem ostvarenja prihoda od najma, ostvarenja dobitka od porasta vrijednosti na tržištu kapitala ili sve navedeno. Ulaganjem u nekretnine generiraju se novčani tokovi koji uglavnom ne ovise o drugoj imovini koju drži subjekt. Shodno tome, nekretnine klasificirane u skupinu ulaganja u nekretnine razlikuje se od nekretnine koju koristi vlasnik. Novčani tokovi stečeni od ulaganja u nekretnine povezuju se samo s posjedovanjem te nekretnine, a ne i ostale imovine koju subjekt posjeduje. Kada se nekretnina koristi za proizvodnju ili isporuku roba i/ili usluga (ili se nekretnine koriste za administrativne svrhe) generiraju se novčani tokovi koji obuhvaćaju korištanje i druge vrste imovine u procesima proizvodnje ili isporuke. Na nekretnine koje koristi vlasnik se primjenjuje MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema, odnosno HSFI 6 – Dugotrajna materijalna imovina.⁶

Najmoprimac u okviru poslovnog najma može držati i udio u nekretnini koji se može, u pojedinim slučajevima, klasificirati kao ulaganje u nekretnine. Za udjele u nekretnini koje se drže u okviru poslovnog najma u financijskim izvještajima najmoprimca, a udovoljavaju kriterijima za klasifikaciju u skupinu ulaganja u nekretnine i za mjernje se koristi model fer vrijednosti, subjekt ima mogućnost klasifikacije i računovostvenog tretmana isti kao i ostala ulaganja u nekretnine. Kada se jednom odabere ovakva klasifikacijska mogućnost za jedan udio u nekretnini koja je pod poslovnim najmom, sve tako klasificirane nekretnine moraju se

⁵ Ibid., str. 562., točka 5.

⁶ Ibid., str. 562., točka 7.

obračunavati primjenom modela fer vrijednosti.⁷ U slučaju primjene standarda HSFI 7 na imovinu koju najmoprimac drži u okviru poslovnog najma primjenjuju se ista pravila kao i u slučaju primjene standarda MRS 40.

Također postoji vrsta nekretnine s ciljem dalje prodaje. Takva imovina koristi se u svrhu kratkoročne prodaje tijekom redovnog poslovanja. To je dugotrajna imovina namjenjena prodaji u roku od godine dana, a klasificira se kao kratotrajna imovina u bilanci poduzeća, tj u izvještaju o financijskom položaju. U tom slučaju knjigovodstvena vrijednost takve imovine nadoknadit će se putem prodaje, a ne putem korištenja (amortiziranja). U cilju objektivnog prikazivanja imovine u financijskim izvještajima potrebno je takvu imovinu reklasificirati iz dugotrajne u kratkotrajnu imovinu. Na taj se način imovina u bilanci poduzeća prikazuje odvojeno i prestaje se na nju obračunavati amortizacija. Kako bi imovina zadovoljila ovakvu vrstu klasifikacije ona mora biti prodana u roku od godine dana od dana klasifikacije. Glavna karakteristika ovakve imovine je postojanje plana za prodaju iste. U cilju što brže prodaje provodi se aktivni plan potražnje kupca kojem se imovina nudi po relanoj vrijednosti u odnosu na njezinu fer tržišnu vrijednost. Imovina namjenjena otpisu ili imovina izvan uporabe ne može se klasificirati kao imovina namjenjena prodaji. Računovodtveni tretman dugotrajne imovine namjenjene prodaji određen je standardom MSFI 5 - Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja i standardom HSFI 8 – Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja.⁸

U slučaju kada vlasnik nekretnine, najmoprimcima pruža dodatne usluge razlikujemo dvije vrste usluga, one koje imaju utjecaja na cjelokupni ugovor i one koje to nemaju. Usluge koje su značajne za ugovor čine komponentu najma, dok usluge koje nisu ključne za ugovor čine dodatne komponente najma. „Najmoprimac je dužan naknadu u okviru ugovora raspodijeliti na svaku komponentu koja se odnosi na najam na temelju relativne samostalne cijene te komponente i ukupne samostalne cijene komponenti koje se ne odnose na najam“⁹ Relativna samostalna cijena određuje se na temelju cijene koju bi pružatelj usluge naplatio subjektu za tu ili sličnu uslugu. Ako nije moguće jasno odrediti relativnu samostalnu cijenu potrebno ju je procijeniti na temelju dostupnih informacija. Primjer dodatne usluge je osiguranje i održavanje zgrade te takva usluga nije značajan dio cjelokupnog ugovora pa se time ovakva imovina klasificira kao ulaganje u nekretnine. U primjeru posjedovanja hotela i upravljanja

⁷ Ibid., str. 567., točka 40.A – 41. i str. 60., točka 7.8.

⁸ Ibid., str. 567., točka 15.

⁹ Ibid., str. 1138., točka 13.

njime usluge koje vlasnik pruža gostima su značajne za cjelokupni ugovor te se ta imovina ne može klasificirati kao ulaganje u nekretnine.

Učinci nastali po osnovi davanja u najam ili iznajmljivanja ulaganja u nekretnine u financijskim izvještajima prikazuju se odvojeno od učinaka ulaganja u nekretnine u vlasništvu subjekta. Informacije objavljene u izvještaju o finacijskom položaju, računu dobiti i gubitka, izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti i bilješkama uz financijske izvještaje pružaju korisnicima izvještaja podlogu za procjenu učinaka od ulaganja u nekretnine.

Kod prezentiranja financijskih izvještaja najmoprimac je dužan imovinu koju klasificira kao ulaganje u nekretnine prezentirati posebno od imovine s pravom uporabe koju koristi u procesu poslovanja. Na imovinu koju drži u najmu subjekt obračunava amortizaciju koju je u računu dobiti i gubitka i izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dužan prezentirati odvojeno od kamatnih rashoda po obvezi po najmu. Najmoprimac je za objavljivanje izvještaja koji sadrže imovinu klasificiranu kao ulaganja u nekretnine dužan primjenjivati odredbe standarda MRS 40. Za potrebe prezentiranja i objavljivanja najmovu u financijskim izvještajima najmodavca važno je utvrditi klasificira li se ulaganje u nekretnine kao poslovni ili financijski najam. Razlika između poslovnog i financijskog najma očituje se u prijenosu rizika nad odnosnom imovinom. Kod financijskog najma gotovo svi rizici i koristi od vlasništva nad odnosnom imovinom prenose se na najmoprimca, dok to kod poslovnog najma nije slučaj. Za potrebe prezentiranja i objavljivanja financijskih izvještaja najmodavac je za ulaganje u nekretnine dane u financijski najam dužan primjenjivati zahtjeve standarda MSFI 16 i MRS 40. Ukoliko ulaganje u nekretnine u najmu ima obilježja poslovnog najma za potrebe prezentiranja i objavljivanja subjekt primjenjuje odredbe standarda MRS 40.¹⁰

Namoprimci i najmodavci koji su obveznici primjene standarda HSFI učinke ulaganja u nekretnine prezentiraju i objavljuju u skladu s odredbama standarda HSFI 7 i HSFI 6.¹¹

Neki od primjera ulaganja u nekretnine su :

- a) zemljište koje subjekt drži s ciljem porasta tržišne vrijednosti, a ne zbog kratkoročne prodaje u procesu redovnog poslovanja.
- b) zemljište za koje subjekt još nije odredio točnu namjenu. (U situaciji kada subjekt još nije donio odluku hoće i zemljište koristiti za vlastite potrebe ili s ciljem kratkoročne

¹⁰ Ibid., str. 1144., točke 47., 49., 56., 96,

¹¹ Ibid., str. 63., točka 6.70 i točka 7.32.

- prodaje u toku redovnog poslovanja, smatra se da ga drži s ciljem porasta tržišne vrijednosti. Nakon donošenja odluke provodi se klasifikacija u pripadajuću skupinu
- c) zgrada koja se nalazi u vlasništvu subjekta (ili je isti drži u okviru ugovora o financijskom najmu) i koju iznajmljuje u okviru jednog ili nekoliko poslovnih najмова.
 - d) prazna zgrada koja se drži radi iznajmljivanja u okviru jednog ili nekoliko poslovnih najмова
 - e) nekretnina koja je u procesu izgradnje ili obnavljanja za buduću upotrebu kao investicijske nekretnine¹²

Također, postoje neki od primjera koji nisu ulaganja u nekretnine pa time ne podliježu djelokrugu ovog standarda.

- a) nekretnine s namijenjenom prodaje u toku redovnog poslovanja ili u procesu izgradnje i/ili razvoja s ciljem dalje prodaje. Na primjer, nekretnina stečena isključivo s namjerom da se otuđi u bliskoj budućnosti bez ikakvih ulaganja ili da se razvije i dalje proda
- b) nekretnine koje subjekt gradi ili samo razvija za nekog drugog subjekta ili više njih
- c) nekretnine koje subjekt koristi u toku redovitog poslovanja i nalaze se u njegovom vlasništvu. U ovu skupinu spadaju i nekretnine koje subjekt u budućnosti namjerava koristiti za vlastite potrebe, nekretnine koje se drže s ciljem daljeg razvoja, nekretnine koje koriste zaposlenici (mogu i ne moraju plaćati najam po tržišnim uvjetima), nekretnine koje su namjenjene otuđenju, a vlasnik ih koristi
- d) nekretnine koje je subjekt dao u najam u skladu s odredbama o financijskom najmu.

Neke nekretnine mogu se sastojati od dva dijela kod kojih se jedan dio drži u svrhu redovitog poslovanja, dok je svrha drugog dijela ostvarenje prihoda od najma ili dugoročnog porasta vrijednosti kapitala. Kada se ti dijelovi mogu odvojeno prodati (ili odvojeno dati u financijski najam) mjere se odvojeno. U slučaju kada to nije tako nekretnina se tretira kao ulaganje u nekretnine samo ako dio nekretnine koji je namijenjen za proizvodnju ili isporuku roba ili usluga ili za administrativne svrhe nije značajan. U suprotnom se primjenjuje MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema.¹³

¹² Ibid., str. 563., točka 8.

¹³ Ibid., str. 563., točka 9.

Mogući slučaj je kada je vlasnik nekretnine istu dao u najam, ali njegovom matičnom ili drugom ovisnom subjektu. Bez obzira na najam ovakva nekretnina ne ispunjava uvjete neophodne za klasifikaciju u skupinu ulaganja u nekretnine za potrebe sastavljanja i prezentiranja u konsolidiranim financijskim izvještajima jer je s aspekta grupe, to imovina kojom se koristi vlasnik. S aspekta vlasnika nekretnine ona je ulaganje u nekretnine ako ispunjava prethodno navedene uvjete, a to je da se drži s ciljem ostvarenja prihoda od najma ili radi porasta vrijednosti kapitala.¹⁴

¹⁴ Ibid., str. 564., točka 15.

3. PRIZNAVANJE I VREDNOVANJE NEKRETNINA

Postupak priznavanje podrazumijeva uključivanje neke stavke u financijske izvještaje, a postupak mjerenja (vrednovanja) je postupak određivanja vrijednosti po kojoj se neka stavka priznaje u financijskim izvještajima.

Prilikom stjecanja ulaganje u nekretnine mjeri se po trošku nabave bez obzira na to koji model mjerenja će subjekt primjenjivati u kasnijem mjerenju. Trošak nabave čine kupovna cijena i svi povezani direktni troškovi koji se mogu odnositi na profesionalne naknade za pravne usluge, porez na prijenos nekretnina i ostale transakcijske troškove. Troškovi vezani uz ulaganja u nekretnine se priznaju kao imovina i kapitaliziraju u vrijednost nekretnina.

U slučaju kada je poduzetnik sam izgradio nekretninu u vlastitoj režiji trošak nabave čini ukupan trošak izgradnje na datum završetka izgradnje ili obnove. U slučaju kada je neki drugi subjekt izvođač radova početni trošak izgradnje nekretnine čini trošak nabave same nekretnine te sve eventualne transakcijske troškove koji nastaju prilikom stjecanja imovine. Ukupan trošak izgradnje nekretnine utvrđuje se postupno na temelju faktura za privremene obračunske situacije koje se se ispostavljaju na temelju dovršenosti radova. Trošak stjecanja nekretnine koju je izgradio drugi izvođač radova početno se mjeri po trošku nabave. Trošak nabave uključuje sve troškove stjecanja ili izgradnje nekretnine, dodatne troškove koji nastaju u svrhu zamjene dijelova ili servisiranja u procesu obnove, troškove najma imovine, postrojenja i opreme koja se koristi u procesu izgradnje nekretnine. Dodatne troškove koji mogu nastati prilikom stjecanja čine troškovi poput troškova pripreme gradilišta, honorara stručnjaka uključenih u projekt izgradnje, naknade za pravne usluge, porez na prijenos nekretnina i drugi.¹⁵

Proces izgradnje nekretnine dug je i složen te se najčešće odvija u više etapa. Metoda outputa ili metoda inputa omogućava lakše mjerenje napretka po etapama u odnosu na ukupnu obvezu izvršenja izgradnje ulaganja u nekretninu. Primjenom ovih metoda izvođaču radova omogućuje se priznavanje prihoda po završetku svake etape, a vlasniku ulaganja u nekretnine priznavanje troška nabave u istom iznosu za svaku fazu. Kod primjene metode outputa relevantnu informaciju za mjerenje čine ostvarene ugovorene vrijednosti ulaganja u nekretnine, odnosno vrijednost izgrađenog dijela nekretnine, koje su prenesene na kupca u određenom trenutku u

¹⁵ Ibid., str. 251., točke 16. – 20.

odnosu na ukupnu ugovorenu vrijednost. Naprimjer, kod izgradnje nekretnine output čini vrijednost izgrađenog dijela po završetku svake etape izgradnje nekretnine. U procesu utvrđivanja ostvarenog učinka izgradnje ulaganja u nekretninu koriste se metode poput procjene ostvarenih rezultata, procjene ostvarenih ciljeva, proteklog vremena i drugih. U slučaju primjene ove metode po završetku svake faze izgradnje poduzeće koje je izvođač radova može subjektu izdati račun za završeni dio nekretnine te u tom trenutku priznati prihod, a za vlasnika ulaganja u nekretnine taj iznos čini trošak nabave ulaganja u nekretnine. Za mjerenje ostvarenog učinka ulaganja u nekretninu na temelju metode inputa relevantne informacije čine vrijednosti inputa korištenih u procesu izgradnje nekretnine poput upotrijebljenih resursa, utrošenih sati rada, nastalih troškova ili proteklog vremena. Kod metode inputa po završetku svake etape izgradnje izvođač radova može priznati prihod u visini troška uloženi inputa za izgradnju nekretnine, dok za vlasnika ulaganja u nekretninu taj iznos predstavlja trošak nabave.¹⁶

MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema, MRS 36 – Umanjenje imovine i MSFI 16 primjenjuju velik i srednji poduzetnici te subjekti od javnog interesa prilikom obnove ili izgradnje nekretnine čiji cilj nije korištenje u poslovanju, već stjecanje prihoda od najma, držanja radi porasta tržišne vrijednosti ili oboje. Nakon datuma završetka izgradnje ili obnove nekretnine, odnosno kada je izvođač radova predao nekretninu vlasniku počinje se primjenjivati standard MRS 40 – Ulaganje u nekretnine i MSFI 16 – Najmovi u slučaju kada je nekretnina koja se klasificira kao ulaganje u nekretnine u najmu. Srednji, mali i mikropoduzetnici u procesu izgradnje ili obnove nekretnine obvezni su primjenjivati standard HSFI 6 – dugotrajna materijalna imovina. Na datum završetka izgradnje i stavljanja nekretnine u uporabu počinje obveza primjene standarda HSFI 7 – Ulaganja u nekretnine. Kada je nekretnina ili udio u nekretnini koja se klasificira kao ulaganje u nekretnine stečena najmom poduzetnik je za procjenu početnog troška nabave obvezan primjenjivati odredbe o financijskom najmu iz standarda HSFI 6.¹⁷

U većini poduzeća nekretnine, postrojenja i oprema čine vrlo značajan udio ukupne imovine te zbog toga imaju vrlo značajnu ulogu u prezentiranju financijskog položaja poduzeća. Klasifikacija imovine direktno utječe na rezultate poslovanja poduzeća koji se prezentiraju u financijskim izvještajima pa je zato važno utvrditi predstavlja li neki izdatak sredstvo ili rashod. U pojedinim slučajevima primjenjuje se posebni kriterij za razvrstavanje imovine na

¹⁶ Ibid., str. 1118., točke B.14. – B.19.

¹⁷ Ibid., str. 274. točka 12.

nekretnine, postrojenje i opremu. Takav primjer je razvrstavanje opreme na predmete male vrijednosti poput kalupa ili alata kada se primjenjuje kriterij na zbrojnu vrijednost. Rezervni dijelovi i oprema većinom se tretiraju kao zaliha u skladu sa standardom MRS 2 – Zalihe, a priznaju se kao rashod u trenutku kada su utrošeni. Veći rezervni dijelovi i oprema koji se nalaze u pričuvi klasificiraju se kao nekretnina, postrojenje i oprema ako zadovoljavaju uvjete priznavanja imovine. Uvjeti za priznavanje imovine su:

- ostvarenje ekonomske koristi u budućnosti povezane s tom imovinom
- mogućnost pouzdanog mjerenja troška¹⁸

Shodno tome, ako rezervni dijelovi ili određena oprema ispunjavju uvijete za priznavanje imovine i mogu koristiti samo uz neki predmet nekretnine, postrojenja ili opreme, oni se tada i klasificiraju u skupinu nekretnina, postrojenja i opreme i tretiraju u skladu sa standardom MRS 16.

Kada najmoprimac drži imovinu u svrhu uporabe dužan ju je mjeriti modelom troška. Prema standardu MSFI 16 postoje sljedeći izuzeci u mjerenju od ove odluke:

- **model fer vrijednosti** - primjenjuje se u slučaju kada najmoprimac imovinu s pravom uporabe, a koja je u najmu, klasificira kao ulaganje u nekretnine i tretira prema odredbama standarda MRS 40 – Ulaganje u nekretnine.
- **model revalorizacije** - primjenjuje se u slučaju kada najmoprimac odluči imovinu u najmu s pravom uporabe klasificirati u razred imovine, postrojanje i oprema i tretirati prema odredbama standarda MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema.¹⁹

¹⁸ Ibid., str. 249., točka 7.

¹⁹ Ibid., str. 254., točke 34. – 35.

3.1. Priznavanje nekretnina

Sukladno HSFI 7 i MRS 40 Ulaganje u nekretnine priznaje se kao imovina samo u slučajevima kada:

- kada subjekt može očekivati da će sredstva povezana s ulaganjem u nekretninu stečena u budućnosti pritijecati u subjekt
- postoji mogućnost pouzdanog mjerenja troška ulaganja u nekretninu²⁰

Prema navedenom načelu priznavanja, svi troškovi koji nastanu prilikom stjecanja ulaganja u nekretninu moraju se utvrditi u vrijeme kada su i nastali. Početno ulaganje u nekretnine mora se mjeriti primjenom modela troška nabave. U te se troškove uključuje kupovna cijena nekretnine, svi izravno povezani troškovi poput profesionalnih naknada za pravne usluge, poreza na prijenos nekretnina i ostalih transakcijskih troškova te ostalih ovisni troškovi koji su povezani s početnim ulaganjem, poput nadogradnje, zamjene dijela ili servisiranja nekretnine.

Iako se ulaganje u nekretnine odvija uglavnom s ciljem stjecanja financijske koristi u nekim slučajevim može se steći i nefinancijska korist ili kombinacija obje. Primjer ovakvog stjecanja bila bi zamjena imovine za imovinu. Prema MRS 40 takvo se ulaganje mjeri po fer vrijednosti, osim u slučajevima kada:

- a) transakcija koja je predmet razmjene nema komercijalni sadržaj
- b) ne postoji mogućnost pouzdanog mjerenja fer vrijednosti primljene i/ili dane imovine²¹

Na ovaj način mjeri se imovina dana u zamjenu čak i kada ne postoji mogućnost da subjekt odmah prestane priznavati tu imovinu. U slučaju kada se stečena imovina ne mjeri po fer vrijednosti, primjenjuje se mjernje po knjigovodstvenoj vrijednosti imovine koja je dana u zamjenu. Kod ovakvog stjecanja subjekt je dužan utvrditi ima li transakcija komercijalni sadržaj. To čini na način da razmatra koliki će novčani tok steći kao posljedicu te transakcije.

Transakcija razmjene ima komercijalni sadržaj u sljedećim slučajevima:

²⁰ Ibid., str 564., točka 16.

²¹ Ibid., str 565., točka 27.

- a) se novčani tokovi primljene imovine razlikuju (po riziku, vremenskom rasporedu ili iznosu) od novčanih tokova prenesene imovine
- b) se vrijednost dijela poslovanja subjekta na koji utječe transakcija, koja je specifična za subjekt, promijeni kao rezultat razmjene
- c) ako je razlika navedena u a i b dijelu značajna u odnosu na fer vrijednost razmijenjene imovine²²

Prilikom utvrđivanja komercijalnog sadržaja transakcije koja čini predmet razmjene važno je da vrijednost dijela poslovanja, koja je specifična za tog subjekta, odražava novčane tokove nakon oporezivanja. U nekim situacijama rezultat ovih analize može vidljiv i bez provođenja dodatnih kalkulacija. Kod početnog priznavanja troška stjecanja ulaganja u nekretnine vrlo je važno utvrditi sve relevantne čimbenike kako bi izmjerena fer vrijednost bila u skladu s fer vrijednošću ostale iste ili slične imovine na tržištu. Mogućnost za pouzdano mjerenje fer vrijednosti bez provođenja dodatnih kalkulacija moguća je u slučaju kad promjenjivosti u mjerenju fer vrijednosti iste ili slične imovine nije značajna za tu imovinu ili ako se može pouzdano procijeniti i koristiti različitost mjerenja u tom rasponu. U slučaju kada je moguće izmjeriti fer vrijednost primljene i dane imovine, kao mjera troška koristi se fer vrijednost dane imovine.²³

3.2. Početno mjerenje

Za početno mjerenje ulaganja primjenjuje se model troška nabave koji čini kupovna cijena te svi direktni i transakcijski troškovi. Kod početnog priznavanja ulaganja razlikuju se MRS 40 i HSFI 7 u fazi vrednovanja ulaganja u nekretnine u fazi izgradnje. U toku postupka izgradnje nekretnine obveznici primjene HSFI-a moraju primjenjivati model troška, a kasnije odabiru model naknadnog vrednovanja u ulaganja u nekretnine. Obveznici primjene MRS-a 40 u fazi izgradnje odabiru model vrednovanja po trošku ili fer vrijednosti, a odabrani model naknadnog vrednovanja ulaganja u nekretnine dužni su primjenjivati i po završetku izgradnje ili obnove nekretnine. Razlog ove razlike je u tome što se prema HSFI-u 7 do datuma

²² Ibid., str. 566., točka 28.

²³ Ibid., str. 566., točka 29.

završetka izgradnje ili obnove primjenjuje HSFI 6 - Dugotrajna materijalna imovina, a tek nakon tog datuma nekretnina postaje ulaganje u nekretnine.²⁴

Također, neke od stavaka koje se ne ubrajaju u ulaganje u nekretninu su sljedeće:

- troškovi pokretanja poslovanja (iznimka se može pojaviti u slučaju kada su ti troškovi neophodni da bi nekretnina bila u stanju u kojem može koristiti za poslovanje na način koji je odredila uprava)
- gubitke u procesu poslovanja koji su akumulirani prije nego što je ulaganje doseglo planiranu razinu iskorištenosti
- prekomjerne količine otpadnog materijala, troškove rada ili drugi resursi nastali u procesu izgradnje ili razvoja nekretnine²⁵

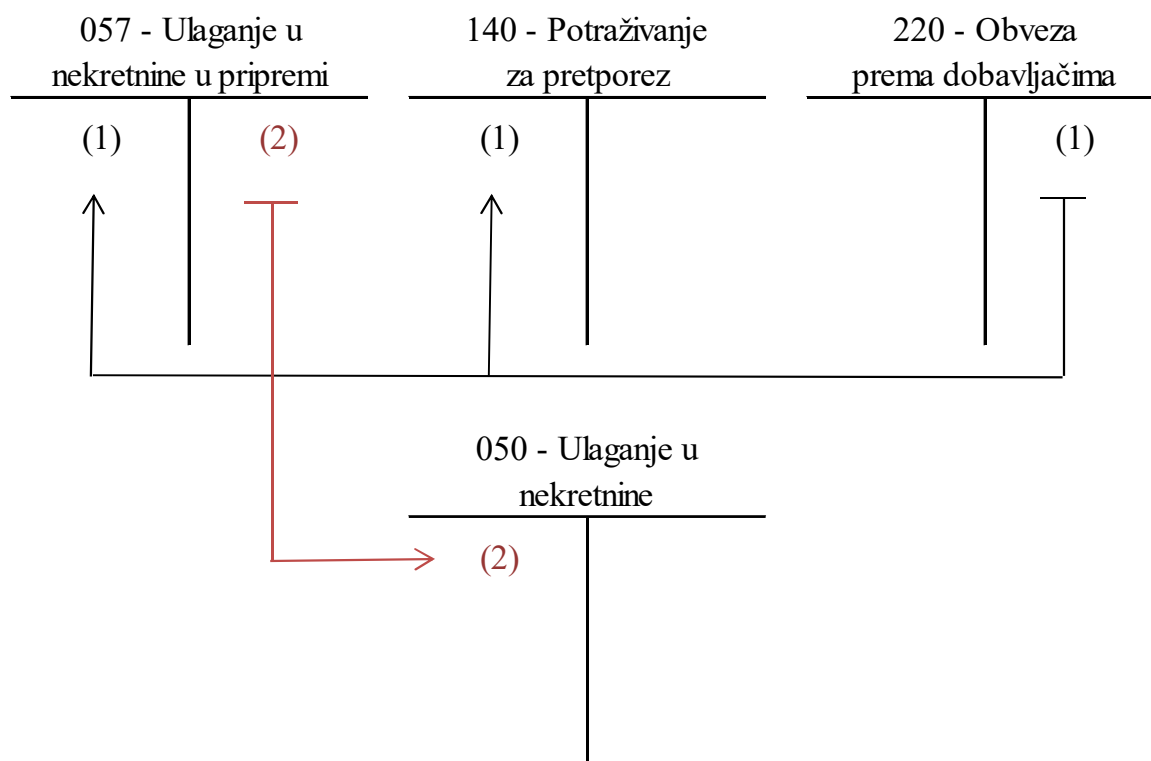
U situaciji kada je plaćanje za ulaganje u nekretnine odgođeno onda je trošak nabave jednak cijeni za gotovinu, a razlika između tog iznosa i ukupno plaćenog iznosa u budućnosti priznaje se kao trošak kamata tijekom kreditnog razdoblja. U situaciji kada ulaganjem u nekretnine subjekt klasificira stečeni udio u nekretnini koju drži pod ugovorom o najmu, početni trošak priznaje po fer vrijednosti nekretnine ili sadašnjoj vrijednosti minimalnih plaćanja najma. Izbor iznosa koji će se koristiti ovisi o tome koji je niži te se on priznaje kao obveza.²⁶

²⁴ Ibid., str. 61., točke 7.13. – 7.14.

²⁵ Ibid., str. 565., točka 23.

²⁶ Ibid., str. 565., točka 24.

Shema 1. Kupnja građevinskog objekta



Izvor: Izrada autora prema Broz Tominac, S. i drugi, Računovodstvo priručnik za vježbe, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2010., str. 223. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje sheme knjiženja:

Subjekt (kupac) je zaključio s prodavateljem ugovor o kupnji zemljišta i pripadajućeg građevinskog objekta. Nekretnina je kupljena s ciljem ostvarivanja prihoda od najma te će se shodno tome klasificirati u skupinu ulaganja u nekretnine. U prvoj promjeni prodavatelj koji je u sustavu PDV-a izdaje račun subjektu za kupljenu nekretninu. U procesu kupnje ili izgradnje nekretnine poslovne promjene vezane za stjecanje ulaganja u nekretnine evidentiraju se kao što je prikazano u prvoj promjeni. U trenutku kada je ugovor realiziran,

odnosno dovršena izgradnja građevinskog objekta i isti je stavljen u upotrebu te se prenosi s konta ulaganja u nekretnine u pripremi na konto ulaganja u nekretnine.

3.3. Naknadno mjerenje

Prilikom izbora modela za naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine subjekt ima mogućnost izbora između modela fer vrijednosti ili modela troška nabave. Izabranu računovodstvenu politiku subjekt je dužan dosljedno primjenjivati na sva ostala ulaganja u nekretnine. Iznimku od prethodno navedenog pravila čine nekretnine koje subjekti drže u okviru ugovora o operativnom najmu, a klasificiraju se kao ulaganja u nekretnine. Za takvu imovinu MRS-om 40 i HSFI-jem 7 nalaže se obveza primjene modela fer vrijednosti. Ako je subjekt donio odluku o primjeni modela fer vrijednosti za naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine mora tu odluku primjenjivati dosljedno na sva ostala ulaganja u nekretnine. Prilikom izbora ovog modela mjerenja postoji pretpostavka da će biti moguće neprekidno pouzdano mjerenje fer vrijednosti, odnosno da postoji aktivno tržište nekretnina istih ili sličnih karakteristika. Primjena ovog modela obvezuje subjekta da na svaki datum bilance usklađuje vrijednost imovine s fer vrijednošću imovine na tržištu. Kao posljedica promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine mogu nastati prihodi ili rashodi priznaju se u račun dobiti ili gubitka u vremenu u kojem su nastali. Izuzetak od dosljedne primjene mjerenja po modelu fer vrijednosti postoji u situaciji kada subjekt prvi put stekne ulaganje u nekretnine, kada se postojeća nekretnina prvi put počne tretirati u skupini ulaganja u nekretnine nakon promjene namjene ili kada je nekretnina još u procesu izgradnje. U tom slučaju postoji vjerojatnost da subjekt neće moći neprekidno pouzdano mjeriti fer vrijednost, odnosno da će razlike u pojedinačnim mjerenjima biti toliko velike da dobiveni podaci neće biti pouzdani i upotrebljivi. Do ovakvog scenarija može doći u slučaju kada tržište takvih ili sličnih nekretnina nije aktivno (malo takvih transakcija na tržištu) i alternativna mjerenja fer vrijednosti nisu dostupna (mjerenja na temelju diskontiranog novčanog toka). U tome slučaju subjekt je dužan primjenjivati model troška u skladu sa standardom MRS 16 ako je nekretnina u vlasništvu subjekta ili u skladu s MSFI 16 za imovinu s pravom uporabe koju najmoprimac tretira kao ulaganje u nekretnine. Kada se radi o nekretnini u izgradnji za koju subjekt ne

može pouzdano izmjeriti fer vrijednost primjenjuje se model troška do trenutka završetka izgradnje ili trenutka kada bude moguće pouzdano izmjeriti fer vrijednost.²⁷

Prema standardu HSFI 7 i MRS 40 poduzetnik mora utvrditi fer vrijednosti ulaganja u nekretnine za potrebe mjerenja u slučaju primjene modela fer vrijednosti ili za potrebe objavljivanja ako je poduzetnik odlučio mjeriti imovinu po modelu troška nabave. Preporuka poduzetniku je da vrijednost ulaganja u nekretnine utvrdi na temelju procjene od strane neovisnog, priznatog i ovlaštenog procjenitelja koji ima nedavno iskustvo u lokaciji i kategoriji ulaganja u nekretnine koje se vrednuju.²⁸

Subjekt može:

- a) izabrati između primjene modela troška ili modela fer vrijednosti na sve nekretnine klasificirane u skupinu ulaganja u nekretnine, a koje su povezane s obvezama za koje je moguće povrat izravno povezati s fer vrijednosti, ili se povrat ostvaruje od određene imovine koja uključuje to ulaganje u nekretnine
- b) izabrati između primjene modela troška ili modela fer vrijednosti za preostala ulaganja u nekretnine, bez obzira na izbor iz točke (a)²⁹.

Poduzetnik je izabrani model mjerenja imovine dužan dosljedno primjenjivati, a eventualna izmjena primjene propisuje se standardom MRS 8 - Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške za velike i subjekte od javnog interesa ili HSFI 3 - Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške za srednje, male i mikro subjekte. Tim standardima navodi se kako subjekt ima mogućnost promjene izabrane računovodstvene politike samo u slučaju kada bi ta izmjena imala za rezultat prikladnije prezentacije dobivenih rezultat u financijskim izvještajima subjekta, a time i njihovu veću pouzdanost za korisnike. Iako u pojedinim slučajevima postoji mogućnost zamjene modela fer vrijednosti za model troška u naknadnom mjerenju nije nužno da će ta zamjena uzrokovati prikladniju prezentaciju rezultata.³⁰

Standardom MSFI 16 nalaže se obveza primjene modela troška u financijskim izvještajima najmoprimca na sva ulaganja u nekretnine koje se drže u najmu. Kada subjekt primjenjuje model fer vrijednosti propisan standardom MRS 40 na imovinu u najmu s pravom uporabe

²⁷ Ibid., str. 567., točke 33. – 40 i točka 55.

²⁸ Ibid., str. 566., točke 30. – 32., 63. točke 7.17. – 7.20

²⁹ Ibid., str. 567., točka 32.a.

³⁰ Ibid., str. 566., točka 31.

koja je klasificirana kao ulaganje u nekretnine izuzima se od obveze primjene MSFI-a 16. Kada se primjenjuje model troška na imovinu u najmu ona se mjeri po trošku koji je umanjen za vrijednost akumulirane amortizacije, odnosno otpis vrijednosti i sve do tad akumulirane gubitke nastale umanjnjem vrijednosti. Za potrebe utvrđivanja iznosa amortizacije subjekt je dužan primjenjivati pravila utvrđena standardom MRS 16. Ako do isteka razdoblja najma najmoprimac stekne vlasništvo nad nekretninom ili ako postoji mogućnost da će da najmoprimac iskoristi pravo kupnje najmoprimac ima obvezu amortizacije nekretnine od datuma početka najma do kraja njezinog korisnog vijeka uporabe ili do isteka najma. Prilikom amortizacije nekretnine koristi se onaj datum koji je nastupio ranije. Najmoprimac ima obvezu primjenjivanja standarda MRS 36 – Umanjenje imovine kako bi na pravilan način utvrdio i obračunao nastala umanjnja imovine. U financijskim izvještajima najmoprimca imovina u vlasništvu subjekta i imovina koju ima u najmu mora biti prikazana odvojeno. U slučaju kada to ne čini važno je da imovinu u najmu razvrstata u odgovarajuću skupinu u koju bi pripadala da je u njegovom vlasništvu ili objaviti koje stavke izvještaja uključuju imovinu s pravom uporabe. Imovina koju subjekt ima u najmu, a klasificira se kao ulaganje u nekretnine u financijskim izvještajima prezentira se u zasebnom dijelu kao ulaganje u nekretnine. Kod sastavljanja i objavljivanja financijskih izvještaja za imovinu u najmu klasificiranu u skupinu ulaganja u nekretnine najmoprimac mora objaviti:

- a) kamatne rashode s obveze najma;
- b) troškove vazane za kratkoročne najmove, ali ti troškovi ne uključuju uvijek troškove povezane s najmovima u trajanju do mjesec dana;
- c) troškove vezane za najmove niske vrijednosti, ali ti troškovi ne smiju uključivati troškove povezane s kratkoročnim najmovima imovine niske vrijednosti iz prethodne točke (b);
- d) troškove vezane za varijabila plaćanja najma koja se ne uključuju u mjerenje obveza po najmu;
- e) sve novčane tokove ostvarene od najmova
- f) dobitke ili gubitke ostvarene iz transakcije prodaje s povratnim najmom³¹

³¹ Ibid., str. 1145., točke 53, 47., 48.

3.3.1. Računovodstveno evidentiranje učinaka primjene modela troška

Model troška je jedan od modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine (*eng. cost model*) koji se koristi kao osnovni model u MRS-u 40 i HSFI 7 (Ulaganje u nekretnine). Ovim modelom imovina se nakon početnog priznavanja treba mjeriti po trošku nabave umanjenom za amortizaciju i nastala umanjenja vrijednosti. Troškovi redovnog održavanja nekretnine, poput troškova rada, potrošnog materijala ili ponekad sitnih dijelova, ne priznaju se u knjigovodstvenu vrijednost. Takvi troškovi se priznaju u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali kao rashodi. Kada neko društvo izabere ovaj model za mjerenje ulaganja u nekretnine, mora u bilješkama uz financijske izvještaje iskazati i fer vrijednost te imovine ukoliko se utvrdi, na temelju pouzdanih i relevantnih izvora, da se ona razlikuje od knjigovodstvene.³²

U slučaju kada ulaganja u nekretnine ispunjavaju uvjete da se klasificiraju kao one namjenjene prodaji tretiraju se u skladu s MSFI-jem 5 (Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja) ili HSFI 8 (Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja). Imovina koju subjekt drži u najmu tretira se u skladu s odredbama standarda MSFI 16.

Kod primjene modela troška ulaganje u nekretnine priznaje se po neto knjigovodstvenoj vrijednosti, odnosno trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Neto knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine umanjuje se za iznos amortizacije na kraju svakog obračunskog razdoblja. Obvezi amortizacije podliježu sve nekretnine, dok se zemljišta ne revaloriziraju zbog neograničenog vijeka uporabe. Iznos amortizacije knjiži se kao trošak u svakom razdoblju, dok se akumulirana amortizacija evidentira se na posebnom kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine. Kada na tržištu nekretnina dođe do velikih izmjena u cijeni subjekt može provesti usklađenje vrijednosti nekretnine. Iznos povećanja ili umanjenja vrijednosti nekretnine u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost evidentira se kao prihod ili rashod od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost

³² Anić-Antić, P., Volarević, H. i Varović, M. (2006.) *Utjecaj metoda vrednovanja ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu na financijski i porezni položaj trgovačkog društva prema MRS 40*, Ekonomski pregled, 57 (11), 789-807

Amortizacija je postupak postepenog pretvaranja vrijednosti dugotrajne imovine u trošak u toku njezina korisnog vijeka uporabe, a obračunava se na dugotrajnu imovinu koja udovoljava jednom ili više od sljedećih kriterija:

- a) postoji realno očekivanje da će se imovina koristiti duže od jednog obračunskog razdoblja
- b) imovina ima ograničeni vijek uporabe, duži od jednog obračunskog razdoblja
- c) imovina se koristi u procesu proizvodnje, prodaje robe ili pružanju usluga
- d) ulaganja u nekretnine na koje se primjenjuje model troška nabave³³

Amortizacija se može obračunavati mjesečno, kvartalno ili godišnje, a obračun počinje teći od 1. dana narednog mjeseca od mjeseca kada je imovina stavljena u upotrebu. U najvećem broju slučajeva subjekt sam određuje koliki je korisni vijek uporabe imovine te se prema tome određuje stopa amortizacije prema sljedećoj formuli:³⁴

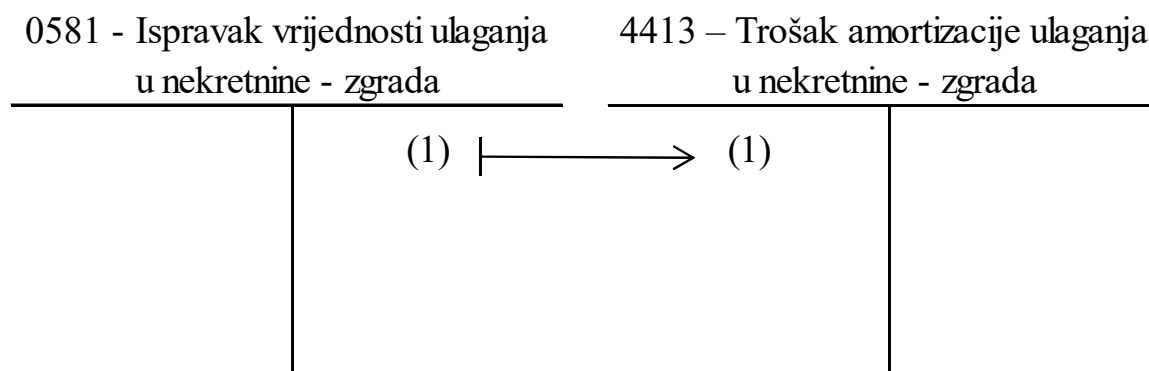
$$\text{Stopa amortizacije} = 100 / \text{vijek upotrebe u godinama}$$

$$\text{Godišnji iznos amortizacije} = \text{nabavna vrijednost} / \text{amortizacijska stopa}$$

³³ Dražić Lutilsky I., Dragija M., Novosel-Belavić R. (2014.), *Računovodstveni i porezni aspekt amortizacije u hrvatskim poduzećima*, Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, godina 12 (1), str. 46.

³⁴ Dražić Lutilsky I., Dragija M., Novosel-Belavić R. (2014.), *Računovodstveni i porezni aspekt amortizacije u hrvatskim poduzećima*, Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, godina 12 (1), str. 47.

Shema 2. Evidentiranje obračunate amortizacije primjenom modela troška



Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H., **Financijsko računovodstvo**. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2013., str. 127. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje sheme knjiženja:

Na kraju svakog razdoblja subjekt obračunava amortizaciju koja se izračunava po unaprijed određenoj stopi. Ako je donesena odluka o primjeni modela troška na ulaganje u nekretnine obračunati iznos amortizacije za određeno razdoblje evidentira se kao potražna strana konta ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine i kao dugovna strana konta troška amortizacije.

3.3.2. Računovodstveno evidentiranje učinaka primjene modela fer vrijednosti

Drugi model nakandnog mjerenja ulaganja u nkerenine je model fer vrijednosti (*eng. fair value model*). Prema tom modelu, a sukladno MRS 40 i HSFI 7, ulaganje u nekretnine se nakon početnog priznavanja, treba mjeriti prema fer vrijednosti koja se temelji na tržišnoj vrijednosti imovine utvrđenoj na glavnom ili najpovoljnijem tržištu, ovisno o stanju na tržištu nekretnina u tom trenutku. Sve nastale promjene u vrijednosti imovine subjekt je dužan iskazati u računu dobiti i gubitka u razdoblju kad su iste nastale.³⁵

„Fer vrijednost čini procijenjena cijena imovine ili cijena prijenosa obveza koja bi bila postignuta u urednoj transakciji između stranaka na glavnom, odnosno najpovoljnijem tržištu na dan mjerenja“³⁶ Troškovi transakcija koji mogu nastati u slučaju prodaje ili otuđenja ulaganja u nekretnine ne oduzimaju se od izmjerene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine. Također, fer vrijednost mora odražavati tržišne uvjete na datum bilance, odnosno izvještaja o financijskom položaju što znači da se procjena mora temeljiti na svim raspoloživim informacijama vezanim uz ulaganje u nekretnine. U knjigovodstvenu vrijednost ne uključuju se troškovi redovitog održavanja poput troškova rada, potrošnog materijala i sitnih dijelova. Takvi troškovi uključuju se u račun dobiti i gubitka u razdoblju kada su nastali. Pojedini dijelovi ulaganja u nekretnine mogu se steći i zamjenom. U pojedinim slučajevima, kada je to skladu s načelom priznavanja, subjekt ima mogućnost u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine uključiti i troškove zamjene. prestanak priznavanja knjigovodstvene vrijednosti zamjenjenih dijelova provodi se skladu s odredbama standarda MRS 40 koji se odnosi na prestanak priznavanja.³⁷

Prema standardu MSFI 13 – Mjerenje fer vrijednosti, fer vrijednost je procijenjeni iznos vrijednosti imovine ili prijenosa obveza koji bi potencijalno mogo biti ostvaren u urednoj transakciji prodaje imovine ili prijenosa obveza između subjekata na uređenom tržištu na datum mjerenja. Fer vrijednost najbolje prikazuju sadašnje cijene na glavnom ili najpovoljnijem tržištu za nekretnine sličnih obilježja na istoj lokaciji i u istom stanju, a koje podliježu istom ili približnom ugovoru o najmu i sličnim ostalim ugovorima. Kada se imovina mjeri po fer vrijednosti i primjenjuje MSFI 13 subjekt je dužan, uz ostale zadane parametre,

³⁵ Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 123.

³⁶ Ibid., str. 1121., točka 8

³⁷ Ibid., str. 565., točke 17. – 19.

osigurati da fer vrijednost uključuje, prihod od najamnina nastalih od postojećih najмова i druge važne činjenice koje korisnici financijskih izvještaja mogu koristiti na tržištu u svrhu određivanja cijene ulaganja u nekretnine po sadašnjim tržišnim uvjetima na glavnom ili najpovoljnijem tržištu.³⁸ Glavnim tržištem smatra se ono koje ispunjava navedene uvjete:

- a) stvari kojima se trguje su homogene
- b) potencijalni kupci i prodavači mogu se pronaći u bilo koje vrijeme
- c) cijene su javno dostupne³⁹

Kod određivanja fer vrijednosti imovine razlikujemo dvije vrste tržišta, glavno i najpovoljnije. Glavnim tržištem smatra se ono na kojem se odvija najveća razina aktivnosti za određenu imovinu ili obveze. Fer vrijednošću imovine ili obveza koje su predmetom promatranja smatra se cijena koje se postiže na tom tržištu. Najpovoljnijim tržištem smatra se ono na kojem bi subjekt u običajeno izvršio transakciju prodaje imovine ili prijenosa obveze. Za određivanje cijene koristi se najpovoljnije tržište u slučaju kad glavno tržište ne postoji, a za određivanja cijene subjekt je dužan uzeti u obzir sve dostupne informacije. Cijena može biti vidljiva neposredno, a ako to nije određuje se drugim dostupnim metodama vredovanja.

Fer vrijednost ulaganja u nekretnine moguće je odrediti uz pomoć različitih parametara, a razina pouzdanosti različitih parametara može ukazivati korisnicima financijskih izvještaja kolika je pouzdanost procijenjene i objavljene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine. Najpouzdanija mjera fer vrijednost računa se uz pomoć podataka dostupnih na glavnom tržištu za ista ulaganja u nekretnine kao ona koja je predmetom mjerenja. Fer vrijednost nekretnina procijenjena na ovoj razini smatra se najrelevantnijom i najpouzdanijom jer se temelji na direktnom promatranju transakcije identičnih nekretnina, a ne na procjeni. Ovakav način mjerenja izuzetno je pouzdan jer input za izračun čine parametri i informacije dostupni na glavnom tržištu. Obzirom da se za izračun na ovoj razini koriste stvarni podaci na glavnom tržištu moguće ga je primjenjivati na relativno mali dio nekretnina jer se većina njih u nekim segmentima razlikuje što uzrokuje odstupanja u izračunu. Mjerenje fer vrijednosti ulaganja u nekretnine na temelju sličnih nekretnina uz pomoć informacija dostupnih na glavnom tržištu češće je u praksi jer ga je moguće primjeniti na više nekretnina. Kada za određenu nekretninu ne postoji glavno ili najpovoljnije tržište fer vrijednost ulaganja moguće

³⁸ Ibid., str. 1120., točka 24.

³⁹ Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 85.

je odrediti na temelju procjena izvještajnog subjekta. Obzirom da se ovaj način izračuna ne temelji na tržišnim podacima ima najmanju pouzdanost.

Kod prvog stjecanja ulaganja u nekretninu ili kada nekretnina nakon reklasifikacije prvi put bude klasificirana kao ulaganje u nekretnine subjekt može utvrditi kako neće biti u mogućnosti pouzdano i kontinuirano mjeriti fer vrijednost. Subjekt može dio svojih ulaganja u nekretnine mjeriti modelom troška u skladu s MRS 16 i MSFI 16 u slučaju kada nije moguće sa sigurnošću utvrditi fer vrijednost, a ostatak ulaganja u nekretnine mjeriti modelom fer vrijednosti u prema MRS 40 i HSFI 7. Ovakve situacije su moguće samo u slučaju kada za određenu vrstu ulaganja u nekretnine ne postoji glavno niti najpovoljnije tržište, a nije moguće provesti niti alternativna mjerenja fer vrijednosti. U slučaju kada postoje dokazi da nije moguće pouzdano i kontinuirano mjeriti fer vrijednosti primjenjuje se MRS 16 za ulaganje u nekretnine u vlasništvu ili MSFI 16 za nekretnine u najmu. Subjekt ima obvezu primjene MRS-a 16 ili MSFI-a 16 sve do otuđenja ulaganja u nekretninu. Prema MRS 40 i HSFI 7 kada fer vrijednost ulaganja u nekretnine u izgradnji nije moguće pouzdano izmjeriti primjenjuje se model troška sve do završetka izgradnje ili do trenutka kada postane moguće pouzdano izmjeriti fer vrijednost. Kada dostupne informacije na tržištu postanu rijeđe li teže dostupne ulaganje u nekretnine mjereno po fer vrijednosti mora se mjeriti na isti način sve do otuđenja ili reklasifikacije.⁴⁰

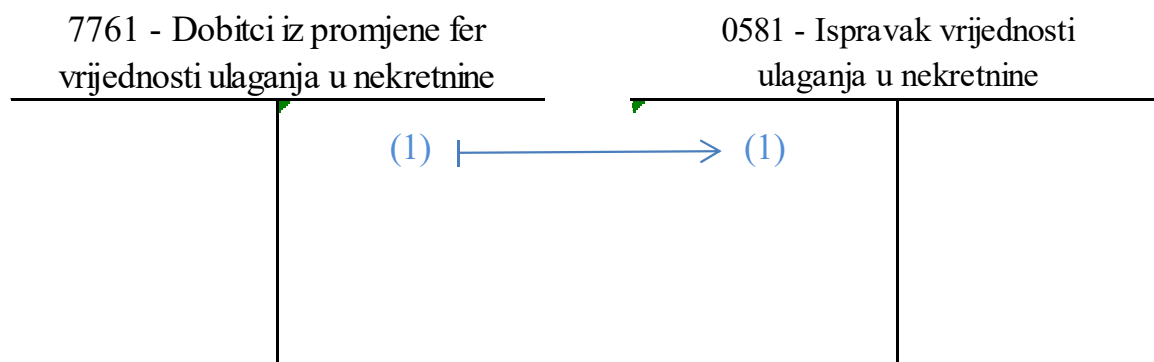
Odabirom modela fer vrijednosti nekretnine podliježu obvezi obračuna amortizacije. Kao i kod modela troška, zemljište se izuzima iz obveze obračuna amortizacije zbog neograničenog vijeka uporabe. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine utvrđena na datum sastavljanja bilance trebala bi odražavati trenutne uvjete na tržištu. Efekti promjene fer vrijednosti evidentiraju se u računu dobiti i gubitka i u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Povećanje fer vrijednosti ulaganja u nekretnine priznaje se kao dio revalorizacijskih rezervi u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Smanjenje fer vrijednosti ulaganja u nekretnine uzrokuje smanjenje iznosa revalorizacijskih rezervi iz prethodnog razdoblja u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Iznos povećanja ili smanjenja bilježi se u računu dobiti i gubitka u razdoblju nastanka kao prihod ili rashod. Povećanje fer vrijednosti poništava prethodna smanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine ako ih je bilo.⁴¹

⁴⁰ Ibid., str. 596., točke 53. – 55., str. 62., točka 7.24

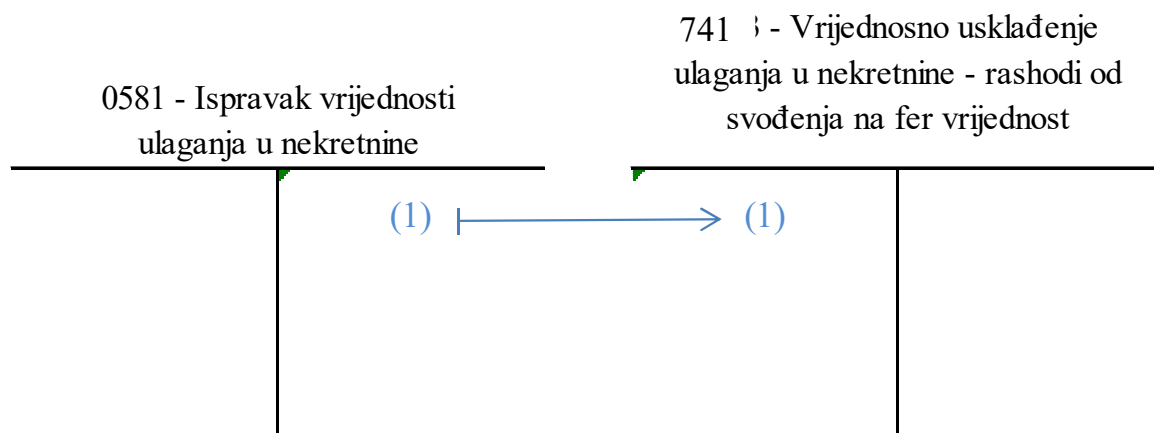
⁴¹ Ibid., str. 482., točke 58. – 64., str. 60., točka 6.60.

Shema 3. Povećanje vrijednosti imovine



Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H., *Financijsko računovodstvo. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika*, Zagreb, 2013., str. 129 i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Shema 4. Smanjenje vrijednosti imovine



Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H., *Financijsko računovodstvo. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika*, Zagreb, 2013., str. 129 i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje shema knjiženja:

U slučaju primjene modela fer vrijednosti za naknadno mjerenje ulaganje u nekretnine svodi se krajem svakog razdoblja na fer vrijednost. Shema 3 prikazuje povećanje fer vrijednosti imovine koje se evidentira na kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine i povećanje prihoda od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost. U navedenom slučaju kao posljedica povećanja nastaje nerealizirani prihod.

Suprotna situacija kada se pojavljuje smanjenje fer vrijednosti prikazana je u shemi 4. Navedena situacija evidentira se na kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine i kao povećanje rashoda od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost.

3.4. Povlačenje i otuđenje

Ulaganje u nekretnine prestaje se priznavati te uklanja iz izvještaja o financijskom položaju u trenutku kada se imovina otuđi ili onda kada se ulaganje u nekretnine trajno povuče iz upotrebe i od njegovog otuđenja se ne očekuju nikakve buduće ekonomske koristi. Otuđenje ulaganje u nekretnine može se postići prodajom, darovanjem, uništenjem (primjer elementarna nepogoda), zaključenjem financijskog najma i slično. Za otuđenje ulaganja u nekretnine važno je utvrditi točan datum prestanka priznavanja. Kada je razlog otuđenja ulaganja u nekretninu prodaja, datumom otuđenja smatra se datum s kojim primatelj preuzme nadzor nad tim ulaganjem u skladu sa standardom MSFI 15 (Prihodi na temelju ugovora s kupcima). Prema HSFI 15 (Prihodi) prodaja imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine smatra se poslovnim prihodom, a priznaje se u trenutku kada je subjekt prenijeo vlasništvo nad imovinom na kupca, a iznos prihoda od prodaje može se pouzdano izmjeriti. Kada je razlog otuđenja sklapanje financijskog najma ili prodaja i povratni najam primjenjuje se standard MSFI 16 ili HSFI 6. U situaciji povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretnine zbog prodaje ili zamjene nužno je utvrditi nastaje li prihod ili rashod. Iznos prihoda ili rashoda dobiva se na način da se od neto iznosa ili fer vrijednosti ako se radi o zamjeni oduzme knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretninu. Nastali iznos priznaje se kao stavka unutar računa dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Trošak amortizacije za prodanu, darovanu, na drugi način otuđenu ili uništeno ulaganje u nekretnine priznaje se u porezni rashod do kraja mjeseca u kojem je dugotrajna imovina bila u upotrebi

Na sve obveze koje subjektu ostanu nakon otuđenja ulaganja u nekretnine dužan primjenjivati standard MRS 38 (Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina) ili neki drugi, prigodniji standard. U dobit ili gubitak priznaje se naknada od trećih strana, kada dopije, za ulaganja u nekretnine kojoj je umanjena vrijednost, ulaganje je bilo izgubljeno ili ustupljeno.⁴²

3.4.1 Povlačenje i otuđenje u slučaju prodaje ulaganja u nekretnine

Prema MSFI-u 15 subjekt je dužan prilikom prodaje ulaganja u nekretnine s kupcem utvrditi uvjete, relevantne činjenice i okolnosti važne za sklapanje ugovora o kupoprodaji. Iznos prihoda, odnosno u slučaju prodaje imovine prodajna cijena nekretnine, utvrđuje se kupoprodajnim ugovorom između subjekta (prodavatelja) i kupca. Svaki sklopljeni ugovor sadrži odredbu činidbe koju je važno definirati u procesu sastavljanja ugovora. Obveza na činidbu može se realizirati u određenom trenutku ili tijekom određenog vremena. Prodavatelj je dužan priznati prihod u trenutku kada je ispunjena obveza na činidbu, odnosno kada je kupac stekao pravo kontrole nad ugovornom imovinom. Kod većine sklopljenih ugovora naknada se iskazuje u obliku novca i/ili novčanih ekvivalenata, a prihod čini iznos koji je primljen ili se potražuje.

Kada je ugovorom uređeno da se obveza na činidbu ispunjava u određenom trenutku smatra se da je ta obveza ispunjena u trenutku kada je kupac prodavatelju isplatio ugovorom određen iznos kupoprodaje, a pravo kontrole nad imovinom prešlo na kupca. Obzirom da se kod kupnje nekretnina vrlo često radi o velikim iznosima ugovara se obveza na činidbu u tijekom određenog vremena. Za svaku takvu obvezu na činidbu koja se ispunjava više puta u određenom vremenskom periodu subjekt je dužan primjenjivati jedinstvenu metodu napretka. Prema toj metodi subjekt je dužan priznavati i mjeriti prihode primljene u određenom razdoblju u odnosu na ukupnu obvezu po ugovoru.. Napredak k potpunom ispunjenju obveze na činidbu obvezno je mjeriti na kraju svakog izvještajnog razdoblja. U trenutku kada se ispuni cijela obveza, subjekt je dužan iznos cijele transakcije priznati kao prihod.

Kako bi se iznos stečen prodajom imovine mogao priznati kao prihod i utvrditi točan datum bitno je da prodaja ispunjava sljedeće kriterije:

⁴² Ibid., str. 566., točka 27.

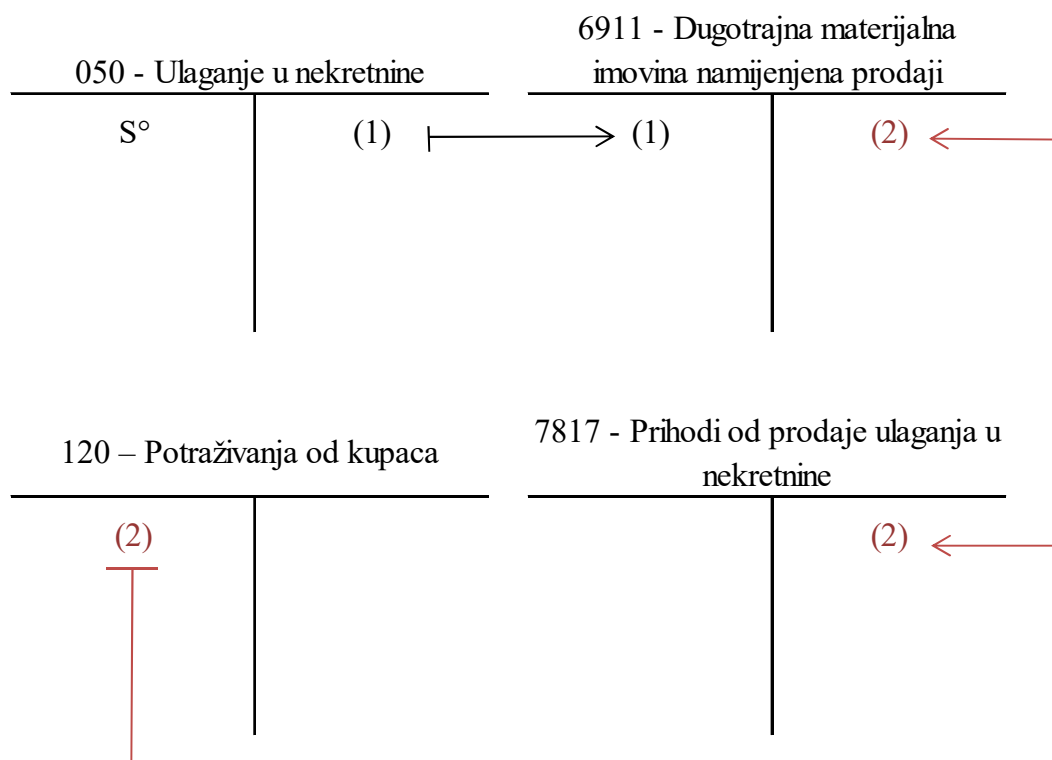
- a) subjekt je prenio na kupca potencijalne koristi i štete od vlasništva nad nekretninom
- b) poduzetnik ne zadržava stalno sudjelovanje u upravljanju, do stupnja koji se obično povezuje s vlasništvom ni učinkovitu kontrolu nad nekretninom
- c) prihode je moguće pouzdano izmjeriti
- d) postoji vjerojatnost pritjecanja ekonomskih koristi povezanih s transakcijom prodaje nekretnine, a koji će pritjecati kod poduzetnika
- e) nastali ili potencijalni troškovi koji su vezani uz prodaju nekretnine, a mogu se precizno izmjeriti.⁴³

Ugovorom između subjekata procjenjuje se kada će subjekt prenijeti kupcu pravo vlasništva nad nekretninom. Datum otuđenja ulaganja u nekretninu je datum na koji kupac preuzima nadzor nad tom imovinom, a obveza na činidbu smatra se ispunjenom. U većini slučajeva, rizici i koristi od vlasništva prenose se u trenutku plaćanja naknade uređene ugovorom i prijenosom prava vlasništva i posjeda nad nekretninom na kupca.⁴⁴ Kada se ispuni ugovor ili dio ugovora, subjekt je dužan to prezentirati u svojim financijskim izvještajima kao ugovornu imovinu ili ugovornu obvezu. Prava na naknadu subjekt je dužan prezentirati kao potraživanje. Subjekt prezentira ugovornu obvezu u slučaju kad kupac plati naknadu ili subjekt ima bezuvjetno pravo na naknadu, a prije nego što prenese imovinu. U ovom slučaju nastaje obveza subjekta da prenese vlasništvo nad imovinom na kupca. Ako subjekt izvrši prijenos imovine prije nego li je kupac platio ili plaćanje još nije dospjelo na naplatu dužan je iskazati ugovornu imovinu. Ugovorna imovina je pravo subjekta na naknadu u zamjenu za imovinu.

⁴³ Ibid., str. 1091., točka 15.25

⁴⁴ Ibid., str. 1093., točke 26. – 28.

Shema 5. Otuđenje ulaganja u nekretnine



Izvor: Izrada autora prema Broz Tominac, S. i drugi, Računovodstvo priručnik za vježbe, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2010, str. 233. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje sheme knjiženja:

Shema knjiženja prikazuje otuđenje ulaganja u nekretnine zbog prodaje. Zemljište je kvalificirano u skupinu ulaganja u nekretnine, a subjekt ga je odlučio držati s ciljem porasta kapitalne vrijednosti te je evidentirano na pripadajućem kontu ulaganja u nekretnine. Odlukom skupštine društva, zemljište je prodano. Kako bi se prodaja mogla ispravno knjigovodstveno evidentirati provodi se reklasifikacija nekretnine. U promjeni 1 zemljište se prenosi s konta ulaganja u nekretnine na konto dugotrajne materijalne imovine namijenjene prodaji. S kupcem je sklopljen ugovor o kupoprodaji zemljišta te je ispostavljena faktura za prodano zemljište. Izdani račun evidentiran je dugovna strana konta potraživanja od kupaca za iznos koji je utvrđen kupoprodajnim ugovorom. Konto dugotrajne materijalne imovine

najmenjene prodaji smanjuje se za koliko je iznos inicijalnog ulaganje u zemljište. Razlika između prodajne cijene i knjigovodstvene vrijednosti čini prihod od prodaje ulaganja u nekretnine i knjiži u okviru promjene 2 na kontu prihoda od prodaje ulaganja u nekretnine.

3.4.2 Povlačenje i otuđenje u slučaju najma

U situaciji kada do otuđenja dolazi zaključivanjem financijskog najma, prodajom ili povratnim najmom primjenjuje se MSFI 16 (Najmovi) ili HSFI 6 (Dugotrajna materijalna imovina). Financijski najam je onaj kod kojeg se većim dijelom prenose sve potencijalne štete i koristi povezane s vlasništvom nad sredstvom dok se vlasništvo se može, ali ne mora prenijeti. Najam se smatra financijskim ako ispunjava uvjete navedene u nastavku:

- a) istekom ugovora o najmu vlasništvo nad sredstvom prenosi se najmoprimcu
- b) najmoprimac ima mogućnost kupnje po nižoj cijeni od očekivane fer vrijednosti na dan izvršenja opcije
- c) veći dio korisnog vijeka uporabe imovina se nalazi u najmu, ali vlasništvo nije preneseno
- d) na početku najma sadašnja vrijednost minimalnih plaćanja najma veća je ili jednaka cjelokupnoj fer vrijednosti najmljenog sredstva i
- e) unajmljena imovina sastoji se od posebnih karakteristika koje samo najmoprimac može koristiti bez većih izmjena
- f) najmoprimac ima mogućnost otkazivanja najma, ali u tom slučaju on je dužan snositi gubitke koje pretrpi najmodavac
- g) dobiti ili gubici koji nastaju kao posljedica promjene fer vrijednosti pripadaju najmoprimcu
- h) najmoprimac ima pravo nakon isteka najma iskoristiti dodatno razdoblje najma uz najamninu znatno nižu od tržišne ⁴⁵

⁴⁵ Ibid., str. 1102., točka 63.

Prema MSFI-u 16 dva su ključna datuma za najam, početak i trajanje najma. Početak najma je raniji od datuma potpisivanja sporazuma o najmu ili od datuma obveze stranaka da će se pridržavati glavnih odredbi najma. Trajanje najma je neopozivo razdoblje za koje je najmoprimac ugovorio da će koristiti imovinu koja je predmetom najma. Moguća uvećanja u razdoblju trajanja najma nastaju kao posljedica produljenja najma ako je sigurno da će najmoprimac iskoristiti tu opciju ili opcija rashoda ako se pretpostavlja da najmoprimac neće iskoristiti tu opciju.⁴⁶

Financijski najam se u izvještaju o financijskom položaju najmodavca prikazuje kao potraživanje u iznosu neto ulaganja u najam. Kako bi se izmjerio iznos neto ulaganja u najam potrebno je koristiti kamatnu stopu koja proizlazi iz najma. Izravni troškovi vezani uz najam uključuju se u početno mjerenje neto ulaganja u najam te umanjuju iznos prihoda tijekom trajanja najma. Tijekom razdoblja najma priznaju se prihodi od najma priznaju se po linearnoj osnovi koja odražava obrazac smanjenja koristi koje se ostvaruju od davanja imovine u najam.

3.4. Objavljivanje u financijskim izvještajima

Kod objavljivanja i odabira odgovarajućeg modela evidentiranja učinka ključno je utvrditi o kakvoj se vrsti ulaganja u nekretnine radi. U skladu s MSFI-jem 16, vlasnik ulaganja u nekretnine o najmovima koje je zaključio vrši objavljivanja sa strane najmodavca. Subjekt koji ulaganja u nekretnine drži kao imovinu s pravom uporabe vrši objavljivanja sa strane najmoprimca u skladu sa standardom MSFI 16, a objavljivanja kao najmodavac za sve poslovne najmove koje je zaključio. Za izbor odgovarajućeg modela, prema MRS-u 40 i HSFI-u 7 ključni su sljedeći faktori:

- a) primjenjuje li se model troška ili model fer vrijednosti
- b) u slučajevima kada je klasifikacija imovine kao ulaganje u nekretnine otežana, subjekt mora definirati kriterije koje koristi prilikom razlikovanja ulaganja u nekretnine od nekretnina koje koristi za vlastite potrebe i od nekretnina koje namjerava prodati u toku redovnog poslovanja

⁴⁶ Ibid., str. 1091., točke 18. – 20.

- c) utvrditi koliko se procjenjena fer vrijednost ulaganja u nekretnine prezentirana u financijskim izvještajima podudara s procjenom neovisnog, kvalificiranog i ovlaštenog procjenitelja koji ima nedavno iskustvo s procjenom imovine istih ili sličnih karakteristika kao ulaganja u nekretnine koja se procjenjuje. Također, subjekt je dužan objaviti i kada nema takve procjene.
- d) iznose iskazane u sklopu računa dobiti i gubitka za sljedeće:
- prihode ostvarene po osnovi najma ulaganja u nekretnine
 - izravne poslovne rashode (uključujući popravke i održavanje) povezane s ulaganjem u nekretninu koje je stvorilo prihod od najma tokom razdoblja, važno je uključiti troškove popravka i održavanja
 - izravne poslovne rashode povezane s ulaganjem u nekretninu koje nije stvorilo prihod od najma tokom razdoblja, važno je uključiti troškove popravka i održavanja
 - kumulativnu promjenu fer vrijednosti koja je iskazana u računu dobiti i gubitka kod prodaje ulaganja u nekretnine iz skupine imovine na koje je primjenjen model troška u skupini u kojoj je primjenjen model fer vrijednosti
- e) doznake prihoda i zarade od otuđenja u slučajevima kada oni postoje ili iznose ograničenja ostvarivosti ulaganja u nekretnine
- f) ugovorne obveze vezane za ulaganje u nekretnine poput obveze kupnje, izgradnje, razvoja ulaganja, popravka, održavanja ili poboljšanja ⁴⁷

Kada je subjekt donio odluku koji će model evidenciranja učinaka od ulaganja u nekretnine koristiti obvezan je tu informaciju navesti kod sastavljanja financijskih izvještaja, odnosno u bilješkama uz financijske izvještaje. U nekim situacijama postoje poteškoće u razlikovanju imovine koju koristi za vlastite potrebe ili za prodaju od one koja se drži s ciljem porasta tržišne cijene. Kada je situacija takva subjekt je u bilješkama uz financijske izvještaje dužan prezentirati i metode koje je koristio u procesu klasifikacije imovine kao ulaganja u nekretnine. Kako bi financijski izvještaji bili relevantni i prikazivali istinite podatke izmjerena fer vrijednost koja se prezentira u financijskim izvještajima trebala bi biti uspoređena s mjerom

⁴⁷ Ibid., str. 573., točke 74. – 75.

fer vrijednosti za istu ili sličnu imovinu koju koja se temelji na procjeni ovlaštenog, neovisnog i kvalificiranog procjenitelja. Na temelju usporedbe ove dvije izmjerene fer vrijednosti utvrđuje se u kolikom opsegu se one podudaraju, a ako takve usporedbe nije bilo taj je podatak također potrebno navesti. Učinci ostvareni na osnovi ulaganja u nekretnine evidentiraju se u računu dobiti i gubitka gdje je nužno evidentirati prihode koji su ostvareni po osnovi najma, direktne troškove poslovanja koji se mogu dovesti u vezu s imovinom koja se klasificira kao ulaganje u nekretnine. Subjekt ima mogućnost izabrati između modela troška ili modela fer vrijednosti za sva ulaganja u nekretnine povezana s obvezama koje donose povrat izravno povezan s fer vrijednosti ili povrat od određene imovine koji može uključivati i to ulaganje u nekretnine. Za sva ostala ulaganja u nekretnine subjekt također može izabrati između modela fer vrijednosti i modela troška bez obzira koji je model izabrao za ulaganje u nekretnine iz prethodne kategorije. U situaciji kada su odabrani različiti modeli mjerenja za dvije prethodno navedene skupine ulaganja u nekretnine prodaja između dviju skupina imovine priznaje se po fer vrijednosti. Kumulativna promjena fer vrijednosti priznaje se u računu dobiti i gubitka. Prilikom objavljivanja financijskih izvještaja subjekt je obavezan objaviti ostvarene prihode ili zarade od otuđenja imovine ako ih je bilo. Važna informacija za relevantne financijske izvještaje je i postojanje potencijalnih ograničenja vezana za ulaganja u nekretnine te dodatne stakve ugovora poput obveze održavanja, popravaka ili razvoja ulaganja u nekretninu.⁴⁸

⁴⁸ Ibid., str. 573., točke 74. – 78.

4. PRIJENOS ULAGANJA U NEKRETNINE

Prijenos nekretnine iz skupine ulaganja u nekretnine ili u skupinu ulaganja u nekretnine može se provesti samo u slučaju kada dođe do promjene namjene nekretnine. Prijenos na ulaganja u nekretnine provodi se u slučaju kada subjekt odluči nekretninu iznajmiti, držati s ciljem porasta tržišne cijene ili oboje. Prijenos s ulaganja u nekretnine nužno je provesti kada subjekt odluči da nekretninu više neće iznajmljivati niti držati s ciljem porasta tržišne vrijednosti pa je prenosi iz skupine ulaganja u nekretnine u skupinu zaliha ili nekretnina koje koristi vlasnik.⁴⁹

Primjeri u kojima je neophodno provesti prijenos nekretnina:

- a) **„za prijenos sa ulaganja u nekretnine** na nekretnine koje koristi vlasnik potrebno je utvrditi da je vlasnik počeo koristiti nekretninu
- b) **za prijenos s ulaganja u nekretnine na zalihe** potrebno je utvrditi početak razvijanja nekretnine s ciljem dalje prodaje
- c) **za prijenos s nekretnine koju koristi vlasnik** na ulaganje u nekretnine nužno je utvrditi da je vlasnik prestao koristiti nekretninu
- d) **za prijenos sa zaliha** na ulaganje u nekretnine potrebo je utvrditi početak poslovnog najma drugoj strani⁵⁰

Prijenos nekretnina između skupina provodi se u skladu sa standardima MRS 40 i HSF1 7. Ovisno o prethodno korištenom modelu mjerenja ulaganja u nekretnine, primjenjuju se posebna pravila za mjerenje, priznavanje i objavljivanje. Kod primjene modela troška, u slučaju prijenosa, ne mijenja se cijena prenesene nekretnine niti knjigovodstvena vrijednost. S druge strane, kod prijenosa uz primjenu modela fer vrijednosti postoje specifičnosti koje je subjekt dužan poštovati, a navedene su u nastavku.

⁴⁹ Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 124.

⁵⁰ Ibid., str. 570., točka 57.

4.1. Prijenos na ulaganja u nekretnine

Ako subjekt koji posjeduje nekretnine iste odluči iznajmiti ili držati s ciljem porasta tržišne vrijednosti, dužan ih je klasificirati kao ulaganje u nekretnine u skladu sa standardima MRS 40 i HSFI 7.

Kada se imovina prenosi na ulaganje u nekretnine, a subjekt ju je odlučio mjeriti po fer vrijednosti, dužan je primjenjivati odredbe standarda MRS 16 ili HSFI 6 na vlastitu imovinu, a u slučaju kada je imovina u najmu subjekt primjenjuje odredbe MSFI-a 16 sve do dana kada se nekretnina počinje klasificirati kao ulaganje u nekretnine. Do datuma kada se nekretnina počinje priznavati kao ulaganje u nekretnine subjekt ima obvezu obračuna amortizacije te priznaje nastale gubitke ili dobitke od umanjenja vrijednosti u skladu s MRS 16 ili HSFI 6, odnosno MSFI 16 za nekretnine u najmu. Naknadno mjerenje fer vrijednosti primjenjuje se tek od idućeg dana od dana prijensa, a sva porezno priznata umanjenja priznaju se po otuđenju iste.⁵¹

Kod mjerenja fer vrijednosti i evidentiranja iste moguće su dvije situacije:

1. **fer vrijednost manja od knjigovodstvene vrijednosti** na datum promjene te je kao posljedica nastaje rashod koji se priznaje u dobit ili gubitak razdoblja, ali samo ako nema prethodno formiranih revalorizacijskih rezervi. Kada postoje ranije formirane revalorizacijske rezerve, onda će se smanjenje knjigovodstvene vrijednosti klasificirati kao smanjenje revalorizacijskih rezervi u okviru izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti do iznosa prethodno formiranih revalorizacijskih rezervi. Ako je smanjenje knjigovodstvene vrijednosti veće od prethodno formiranih revalorizacijskih rezervi, onda će se iznos razlike iskazati kao rashod.
2. **fer vrijednost je veća od knjigovodstvene vrijednosti** na datum promjene. U toj situacije moguće je povećanje knjigovodstvene vrijednosti do fer vrijednosti priznati u ostalu sveobuhvatnu dobit, odnosno revalorizacijsku rezervu. Ako je u prethodnim razdobljima bio iskazan gubitak do umanjenja vrijednosti, povećanje knjigovodstvene vrijednosti do fer vrijednosti priznat će se u prihode unutar računa dobiti i gubitka, ali samo do iznosa prethodno iskazanih gubitaka od umanjenja. Ako je povećanje

⁵¹ Anić-Antić, P., Volarević, H. i Varović, M. (2006.), **Utjecaj metoda vrednovanja ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu na finansijski i porezni položaj trgovačkog društva prema MRS 40.**; Ekonomski pregled, 57 (11), 789-807

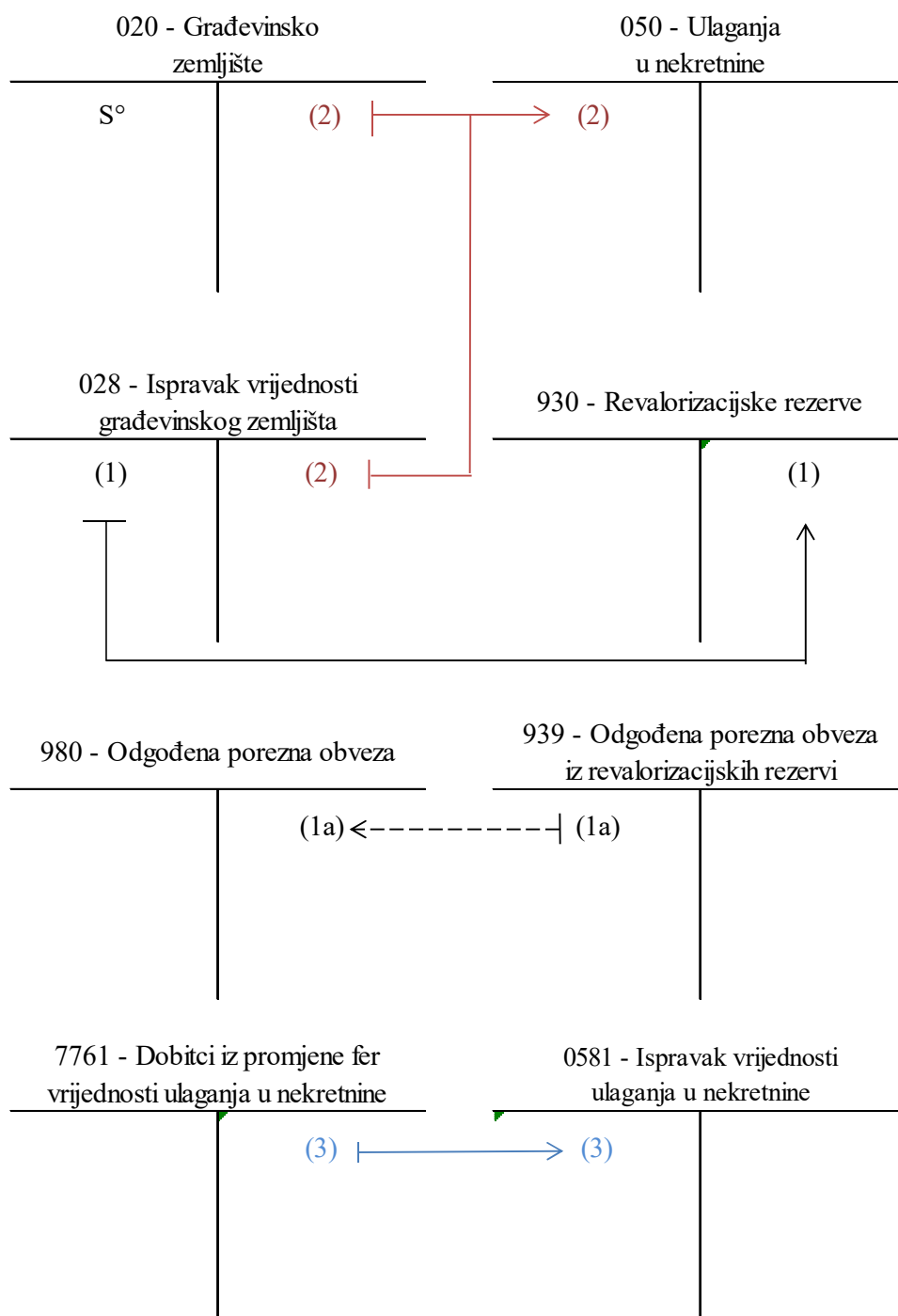
knjigovodstvene vrijednosti nekretnine veće od prethodno iskazanih gubitaka od umanjenja, iznos razlike priznat će se u ostalu sveobuhvatnu dobit, odnosno revalorizacijsku rezervu. Navedeni iznos rezerve prenijeti će se u zadržanu dobit u razdoblju otuđenja ulaganja u nekretnine mimo računa dobiti ili gubitaka.⁵²

Kod prijenosa nekretnine iz skupine zaliha u skupinu ulaganja u nekretnine razlika nastala između knjigovodstvene vrijednosti i fer vrijednosti priznat će se u računu dobiti i gubitka kao prihod ili rashod na dan prijenosa.⁵³

⁵² RRiF (2020.), *Hrvatski računovodstveni sustav*, 8. izdanje, Zagreb, RRiF plus d.o.o. za nakladništvo i poslovne usluge, MRS 40 točke 61. – 63.

⁵³ RRiF (2020.), *Hrvatski računovodstveni sustav*, 8. izdanje, Zagreb, RRiF plus d.o.o. za nakladništvo i poslovne usluge, MRS 40 točka 63.

Shema 6. Prijenos na ulaganja u nekretnina

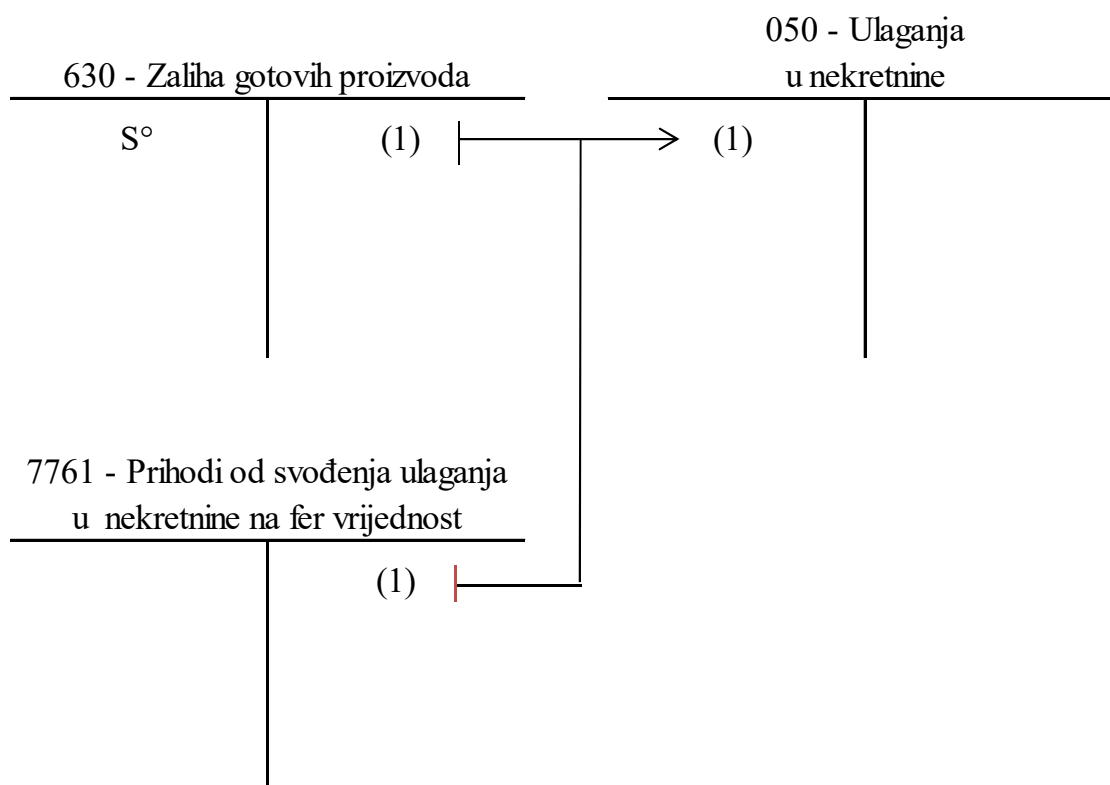


Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 129. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje sheme knjiženja:

Shema knjiženja prikazuje prijenos nekretnine s imovine koristi vlasnik u skupinu ulaganja u nekretnine. Do trenutka reklasifikacije za mjerenje se primjenjivao model troška, dok se nakon reklasifikacije primjenjuje model fer vrijednosti za naknadno mjerenje ulaganja u nekretninu. Na datum prijenosa na ulaganje u nekretnine, građevinsko zemljište se svodi na fer vrijednost pri čemu se povećanje knjigovodstvene vrijednosti zemljišta knjiži kao revalorizacijska rezerva, a način knjiženja prikazan je u prvoj promjeni. Dopunsko knjiženje 1a provodi se s obzirom da će se ta revalorizacijska rezerva prenijeti na zadržanu dobit u razdoblju prodaje, tj. otuđenja zemljišta, u tom razdoblju će se realizirana revalorizacijska rezerva uključiti u osnovicu poreza na dobit. 2. promjena prikazuje prijenos s nekretnine koju koristi vlasnik na konto ulaganja u nekretnine. U ovom slučaju nastaje oporeziva privremena razlika čiji se učinak iskazuje kao odgođena porezna obveza što je prikazano promjenom 1a.

Shema 7. Prijenos sa zaliha na ulaganja u nekretnine



Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H., **Financijsko računovodstvo**. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2013., str. 124. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje sheme knjiženja:

Imovina namjenjena prodaji u kratkom roku klasificira se kao zaliha gotovih proizvoda. U trenutku kada subjekt odluči takvu nekretninu iznajmiti ili držati s ciljem porasta vrijednosti provodi se reklasifikacija u skupinu ulaganja u nekretnine. Prijenos se knjiži kao smanjenje na kontu zalihe za vrijednost imovine na početku razdoblja i povećanje konta ulaganja u nekretnine, ali za iznos vrijednosti na dan prijenosa. Nastala razlika knjiži se kao prihodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost.

4.2. Prijenos s ulaganja u nekretnine

U situaciji kada subjekt odluči nekretninu koja je klasificirana kao ulaganje u nekretnine koristiti za vlastite potrebe ili ju prodati dužan je provesti prijenos imovine u odgovarajuću skupinu ovisno o njezinoj daljnjoj namjeni.

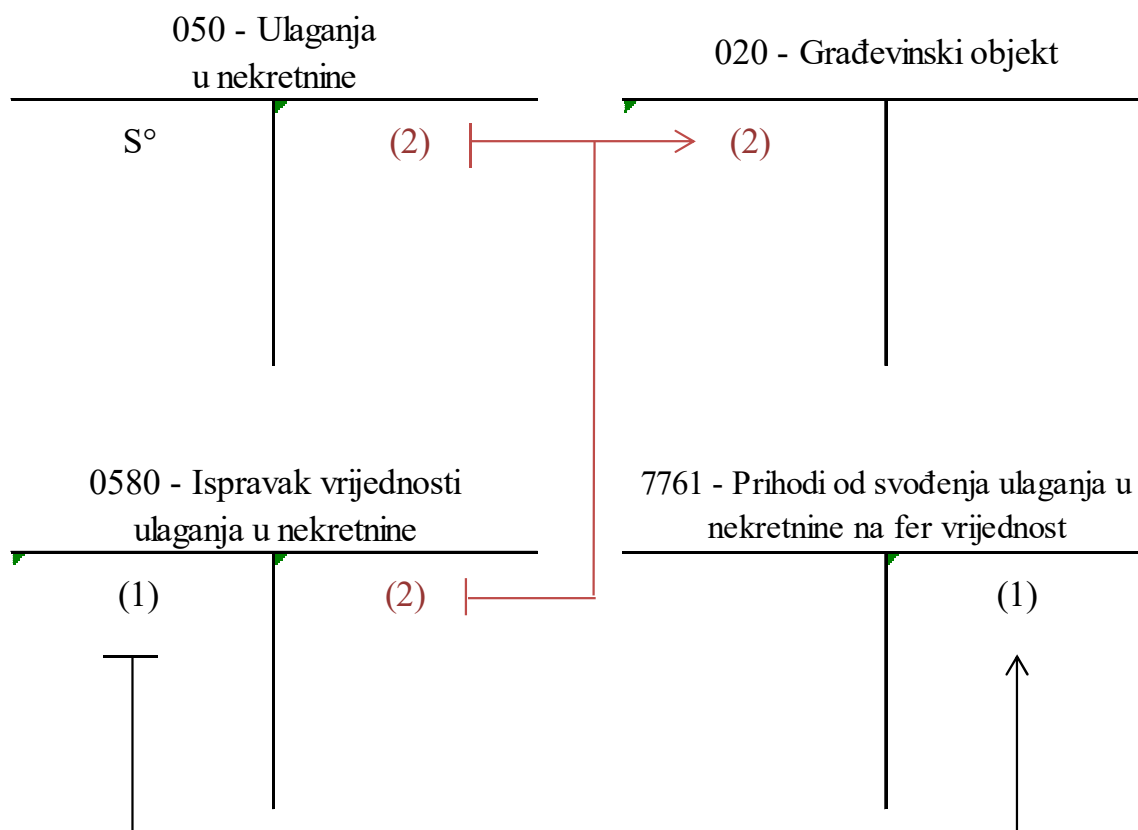
Nekretnina koju subjekt više ne želi iznajmljivati ili držati s namjerom porasta tržišne cijene već će je koristiti u sklopu redovnog poslovanja mora se prenijeti iz skupine ulaganja u nekretnine u skupinu imovine koju koristi vlasnik. Imovina koju koristi vlasnik se nakon prijenosa tretira u skladu sa MRS 16 ili HSFI 6 ako je u vlasništvu subjekta. Ako subjekt imovinu drži u najmu tretira ju u skladu sa standardom MSFI 16. Pretpostavljeni trošak nekretnine za daljnji obračun nakon prijenosa jednak je fer vrijednosti nekretnine na dan prijenosa.⁵⁴

Kada postoji namjera subjekta da razvije i proda nekretninu koju klasificira kao ulaganje u nekretnine provodi se prijenos te nekretnine u zalihe. Nakon prijenosa nekretnina se tretira u skladu sa standardom MRS 2 – Zalihe ili HSFI 10 – Zalihe, a trošak nabave u slučaju primjene modela fer vrijednosti čini izmjerena fer vrijednost na dan prijenosa nekretnine. Subjekt može donijati odluku o otuđenju ulaganja u nekretninu bez daljeg razvoja. U tom slučaju nekretnina se i dalje tretira kao ulaganje u nekretnine sve dok se ne izbriše iz izvještaja o financijskom položaju, odnosno prestane priznavati. Kada subjekt razvija ulaganje u nekretnine radi daljih stjecanja koristi kao ulaganja u nekretninu ne provodi se prijenos u skupinu imovine koju koristi vlasnik u toku njezina razvoja, već se ta imovina i dalje tretira kao ulaganje u nekretnine..⁵⁵

⁵⁴ Ibid., str. 570., točka 60.

⁵⁵ Ibid., str. 570., točka 58.

Shema 8. Prijenos s ulaganja u nekretnine



Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 130. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Obrazloženje sheme knjiženja:

Kod prijenos nekretnine s ulaganja u nekretnine u skupinu nekretnina koje koristi vlasnik provedi se usklada sadašnje vrijednosti i knjigovodstvene vrijednosti, a razlika (u ovom slučaju pozitivna) knjiži se kao prihod prikazan u promjeni 1. U promjeni 2, nakon provedene usklade konto građevinskih objekata povećava se za ukupan iznos. U istoj promjeni konto ulaganja u nekretnine smanjuje se za knjigovodstvenu vrijednost nekretnine na početku razdoblja. Nastala razlika između tih vrijednosti knjiži se kao ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine.

5. POREZNI TRETMAN ULAGANJA U NEKRETNINE

Prilikom sastavljanja financijskih izvještaja poduzetnici u Republici Hrvatskoj dužni su primjenjivati računovodstvene propise. MRS – om 12 – Porez na dobit određuje se utvrđivanje, priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje poreznih učinaka privremenih razlika i obveze poreza na dobit . Poreznim obveznicima smatraju se pravne i fizičke osobe koje prilikom evidencije poslovnih događaja koriste načelo nastanka događaja. Sukladno načelu nastanka događaja učinci računovodstvenih transakcija priznaju se u trenutku njihova nastanka, a ne u trenutku njihova kada je ostvaren primitak, izdatak novca ili drugog ugovorenog dobra/usluge. Prema Zakonu o porezu na dobit, poreznu osnovicu čini računovodstvena dobit koja se utvrđuje u skladu s važećim računovodstvenim propisima.⁵⁶ Iznos obveze poreza na dobit prezentira se u okviru kratkoročnih obveza u bilanci i u izvještaju o dobiti.

Polaznu veličinu za utvrđivanje osnovice poreza na dobit čini računovodstvena dobit koja se utvrđuje za određeni period, a predstavlja pozitivnu razliku između prihoda i rashoda. Dobiveni rezultat čini polaznu veličinu za utvrđivanje osnovice poreza na dobit. U slučaju kada je razlika između prihoda i rashoda negativna, odnosno rashodi su veći od prihoda, nastaje računovodstveni gubitak. U određenim slučajevima moguće je da subjekt utvrdi porezni gubitak, odnosno negativnu poreznu osnovicu, iako je ostvario računovodstvenu dobit. Računovodstvena dobit, kao polazna osnovica za utvrđivanje porezne osnovice, korigira se za stavke umanjnja i uvećanja sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit. Računovodstvena dobit i porezni gubitak nastaju kao posljedica rashoda koji su porezno priznati u računovodstvu, ali nisu priznati za porezne svrhe (trajno ili privremeno porezno nepriznati rashodi) te su neki prihodi trajno neoporezivi. Nastale razlike mogu biti privremene ili stalne. Ovakve razlike mogu nastati u situaciji kada subjekt ima u računovodstvenoj dobiti neoporezive prihode koji umanjuju računovodstvenu dobit prilikom utvrđivanja porezne osnovice. Druga situacija nastaje u slučaju kada se rashodi iskažu u računovodstvenoj dobiti u jednom razdoblju, a u porezne svrhe u drugom. Trošak amortizacije predstavlja privremenu razliku koja nastaje kao posljedica različitog iskazivanja amortizacije u porezne i računovodstvene svrhe, odnosno zbog primjene stopa amortizacije iznad porezno dopustivih

⁵⁶ *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20, (2021.), članak 5., stavak I

stopa. Porezni gubitak ne podliježe oporezivanju, već se prenosi u sljedeće razdoblje.⁵⁷ Prema Zakonu o porezu na dobit porezni gubitak moguće je prenositi u sljedeće razdoblje do najduže 5 godina. Porezna osnovica u budućim razdobljima smanjuje se za prenesene porezne gubitke na način da se prvo smanjuje za gubitke starijeg datuma.⁵⁸ Oporeziva dobit koja se utvrđuje u skladu s propisima koje su donijele nadležne porezne vlasti. Posljedice poreznog gubitka su:

- nepostojanje porezne obveze u tekućem razdoblju
- pravo na povrat uplaćenih predujmova u tekućoj godini
- nepostojanje obveze plaćanja predujmova poreza za narednu godinu
- mogućnost prenošenja i nadoknađivanja gubitka u narednim godinama⁵⁹

Porezni rashod je zbrojni iznos poreza koji je subjekt obračunao u tekućoj godini i odgođenog poreza iz prošlih razdoblja. Tekući porez je iznos poreza na dobit koji subjekt treba platiti ili zahtjevati povrat u skladu s oporezivom dobiti za tekući period.

⁵⁷ Ibid., str. 213., točke 5. – 6.

⁵⁸ *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20, (2021.), članak 17., stavak 4.

⁵⁹ Anić Antić, P., Idžojtić I. (2009.), *Privremene razlike i učinci na tekuću i buduću poreznu obvezu - odgođena i dospjela porezna dospjela porezna obveza, odgođena i dospjela porezna imovina*, RRiF, Zagreb, 2009., stranica 46.

Tablica 2. Prikaz izračuna porezne osnovice

	POLAZNA VELIČINA
	Prihodi
-	Rashodi
=	BRUTO DOBIT
	STAVKE KOREKCIJE (Povećanje ili smanjenje dobiti)
+/-	Stalne razlike
+/-	Privremene razlike
=	POREZNA OSNOVICA (OPOREZIVI DOBITAK ILI POREZNI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA) – (PRENESENI POREZNI GUBITAK)

Glavni cilj standarda MRS 12 je utvrditi kako iskazati tekuće i buduće porezne učinke sljedećih situacija:

- a) buduće nadoknađivanje (podmirenje) knjigovodstvene vrijednosti imovine ili obveza koje su priznate u izvještaju o financijskom položaju subjekta
- b) transakcija i drugih događaja tekućeg perioda koji su priznati u financijskim izvještajima subjekta⁶⁰

Odabrani model naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine subjekt je dužan dosljedno primjenjivati i u svrhu oporezivanja. U slučaju primjene modela troška, trošak amortizacije priznaje do iznosa stope propisane zakonom, dok se trošak amortizacije iznad stope propisane zakonom tretira kao odbitna privremena razlika opisana u nastavku rada. Kod primjene modela fer vrijednosti promjene fer vrijednosti imovine evidentiraju se u računu dobiti i

⁶⁰ Ibid., str. 212.

gubitka u razdoblju u kojem su nastale. Promjene fer vrijednosti evidentiraju se kao prihodi ili rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost. Tretman nastalih razlika pobliže je prezentiran u nastavku rada.

5.1. Porezni tretman prilikom stjecanja ulaganja u nekretnine

Porezni tretman ulaganja u nekretnine propisuje se Zakonom o porezu na dobit, Pravilnikom o porezu na dobit, Zakonom o porezu na promet nekretnina i Zakonom o porezu na dodanu vrijednost. Navedeni zakoni i pravilnici primjenjuju se i na nekretnine nakon njezina stjecanja.

Zakonom o porezu na dobit utvrđuje se iznos obveze i plaćanje poreza na dobit. Prema istom Zakonu i Pravilniku dugotrajnom materijalnom i nematerijalnom imovinom smatraju se stvari i prava čiji je pojedinačni trošak nabave veći od 3.500,00 kuna i vijek trajanja duži od godinu dana.⁶¹ Kada se ulaganje u nekretnine prodaje, uništi ili na neki drugi način otuđi podliježe posebnom poreznom tretmanu. Trošak amortizacije za prodano, darovano ili na drugi način otuđeno ulaganje u nekretnine priznaje se u porezni rashod do kraja mjeseca u kojem je dugotrajna imovina bila u upotrebi. U slučaju kada je ulaganje u nekretnine otuđeno, a postoji neamortizirani trošak nabave dugotrajne imovine, on se priznaje u porezni rashod u poreznom razdoblju u kojemu je nekretnina otuđena.

Prilikom stjecanja ulaganja u nekretnine subjekt je obavezan na nekretninu platiti porez na dodanu vrijednost (PDV) ili porez na promet nekretnina (PNP). Prodavatelji koji su u sudskom registru upisani kao obveznici PDV-a dužani su obračunati PDV prilikom prijenosa ulaganja u nekretnine na subjekta, odnosno kupca. Obvezu plaćanja PDV-a ili PNP-a ima subjekt koji je stekao ulaganje u nekretnine. Kada prodavatelj nije obveznik plaćanja PDV-a na stjecanje ulaganja u nekretnine mora se platiti PNP u skladu sa Zakonom o porezu na promet nekretnina. PDV se plaća na sljedeće isporuke:

- nekretnine koja nikad nije bila korištena
- nekretnine od čijeg stavljanja u uporabu do kupnje nije prošlo više od 2 godine⁶²

⁶¹ *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20, (2021.), članak 12., stavak 3.

⁶² Lukač, D. (2021, 06. Lipanj) *Oporezivanje nekretnina*, TEB poslovno savjetovanje, preuzeto s <https://www.teb.hr/novosti/2021/oporezivanje-nekretnina/>

- građevinskog zemljišta

Obveza obračuna PDV-a ili poreza na promet nekretnina počinje teći od dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji ili, u slučaju izgradnje, od dana kada je nekretnina stavljena u uporabu. Mogućnost izbora između plaćanja PDV-a i PNP-a nastaje u slučaju prodaje neoporezive građevine te kada su kupac i prodavatelj obveznici PDV-a. U tom slučaju kupac neće platiti PNP jer ima mogućnost potpunog odbitka PDV-a. PDV se smatra plaćenim ako je u obrascu PDV iskazana obveza temeljem prijenosa obveze plaćanja PDV-a, a kupac može odbiti pretporez kada bude obavezan platiti PDV temeljem prijenosa porezne obveze. Zbog primjene prijenosa porezne obveze, kupac nekretnine neće platiti niti PDV jer istodobno iskazuje obvezu i pravo na pretporez u obrascu PDV. U slučaju da kupac odluči prodati ulaganje u nekretnine u roku kraćem od 10 godina, koliko iznosi rok za ispravak pretporeza, ima obvezu ispraviti pretporez za preostalo razdoblje do isteka roka.

Kada se na kupljenu nekretninu nije obračunao PDV kupac je obavezan platiti PNP. Osnovicu za izračun poreza čini tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Tržišnom vrijednošću ulaganja u nekretnine uglavnom se smatra iznos utvrđen ugovorom o kupoprodaji. Porezna uprava može provesti procjenu cijena na tržištu ako postoji naznaka da je cijena utvrđena ugovorom znatno niža od cijene koja bi se mogla postići na tržištu. Kada za određeno ulaganje u nekretnine nije moguće utvrditi tržišnu vrijednost u obzir se uzima procjena vještaka ovlaštenog od strane lokalne Porezne uprave.⁶³

5.2. Privremene razlike i nerealizirani financijski rezultat

Privremene razlike nastaju u slučaju kada je računovodstvena dobit manja ili veća od oporezive dobiti, a kao posljedica nastaje odgođena porezna imovina ili odgođena porezna obveza. Razlike nastaju u toku jednog ili više razdoblja, a nadonkadić će se u budućim razdobljima. Kod ulaganja u nekretnine obračun amortizacije može uzrokovati nastanak privremenih razlika. One nastaju kada se trošak amortizacije prema poreznim propisima priznaje u jednom razdoblju, a prema računovodstvenim u drugom razdoblju. Privremene razlike mogu biti:

⁶³ *Zakon o porezu na promet nekretnina*, NN 106/18 (2019.), članak 9. i članak 10.

- a) „oporezive privremene razlike - imaju za posljedicu oporezivu dobit ili gubitak u budućim razdobljima kada će obveza biti podmirena ili knjigovodstvena vrijednost imovine nadoknađena, i
- b) odbitne privremene razlike - to su privremene razlike koje će imati za posljedicu iznose koji se mogu odbiti pri određivanju oporezive dobiti ili gubitka u budućim razdobljima kada će svota imovine biti nadoknađena ili obveza podmirena“⁶⁴

Oporezive privremene razlike mogu činiti odgođene porezne obaveze, odnosno iznose poreza na dobit koji će biti plativi u budućim periodima. Kod priznavanja ulaganja u nekretnine pretpostavlja se da će njezina knjigovodstvena vrijednost biti vraćena kroz prihode od najma ili porasta tržišne vrijednosti nekretnine koje će subjekt stjecati u toku njezina držanja. U situaciji kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od vrijednosti imovine obračunate u porezne svrhe iznos oporezivih gospodarskih koristi prelazi iznos koji se može priznati kao odbitak u porezne svrhe. Nastala razlika čini oporezivu privremenu razliku te nastaje odgođena obveza plaćanja poreza na dobit u budućim razdobljima. Oporeziva privremena razlika se poništava u trenutku kada subjekt ostvari povrat knjigovodstvene vrijednosti imovine te na taj način stječe oporezivu dobit.⁶⁵

Odgođenu poreznu imovinu moguće je svrstati u 3 kategorije:

- a) privremene razlike koje se mogu odbiti
- b) prenesene neiskorištene porezne gubitke
- c) prenesene neiskorištene porezne olakšice⁶⁶

Odbitne privremene razlike mogu nastati kao privremene razlike zbog amortizacije iznad porezno priznatog iznosa, vrijednosnih usklađenja-umanjenja imovine i rezerviranja koja su porezno privremeno nepriznati rashod. Obzirom da je porezno priznati iznos rashoda od amortizacije uglavnom veći od amortizacije utvrđene po ekonomskim načelima, ovakva privremena razlika rijetko se pojavljuje, uglavnom kada je računovodstveni iznos amortizacije veći od onog porezno priznatog. Kada je knjigovodstveni iznos imovine manji od vrijednosti imovine obračunate u porezne svrhe ili kada je knjigovodstveni iznos obveza veći od iznosa

⁶⁴ Ibid., str. 213., točka 5.

⁶⁵ Ibid., str. 215., točka 16.

⁶⁶ Ibid., str. 213., točka 5.

obveze obračunate u porezne svrhe nastaju odbitne privremene razlike, odnosno odgođena porezna imovina.⁶⁷

Zakonom i Pravilnikom o porezu na dobit prihodima od vrijednosnih usklađenja dugotrajne ulaganja u nekretnine smatraju se nerealizirani dobiti koji se ne oporezuju. Realizirani dobiti od imovine podliježu obvezi oporezivanja te se uključuju se u redovnu oporezivu dobit (tj. poreznu osnovicu) na koju se obračunavaju propisane stope poreza na dobit. Pod pojmom realiziranog dobitka smatra se se ostvarena vrijednost iznad troška stjecanja ili vrijednosno usklađenje troška stjecanja, odnosno revaloriziranog troška stjecanja. U situaciji kada se nerealizirani dobiti iskazuju u računu dobiti i gubitka tada se s njima postupa kao da su realizirani. Prihodi od povećanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine predstavljaju nerealizirani prihod koji čini odgođenu poreznu obvezu. Ovakav prihod, odnosno oporeziva privremena razlika, realizirat će se kada ulaganje u nekretninu bude prodano ili na neki drugi način otuđeno.⁶⁸

Za razliku od dobitaka, neostvareni gubici tretiraju kao rashodi od vrijednosnih usklađenja ulaganja u nekretnine. Nerealizirani gubici se porezno ne priznaju ukoliko imovina nije realizirana. Porezno se priznaju u razdoblju kada je imovina realizirana. Obzirom da se Zakonom niti Pravilnikom o porezu na dobit ne navodi jednoznačan porezni tretman nerealiziranih gubitaka od ulaganja u nekretnine, uglavnom se oni tretiraju kao vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine ispod troška stjecanja. Sukladno odredbama Pravilnika o porezu na dobit porezna osnovica povećava se za iznos iskazanog gubitka od vrijednosnog usklađenja dugotrajne imovine za koju se amortizacija priznaje kao rashod u skladu sa 12. člankom Zakona, osim u slučaju nastanka izvanrednog oštećenja na temelju vjerodostojne dokumentacije. Kako bi utvrdil postoji li odbitna privremena razlika, potrebo je utvrditi koliki je iznos vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretninu. Odbitne privremene razlike priznaju se do najvišeg iznosa amortizacije koja se može priznati u porezne svrhe. Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine se priznaje u porezne svrhe kao porezno priznati rashod do iznosa koji je manji ili jednak iznosu amortizacije obračunate po zakonskim stopama. Amortizacijom nekretnina subjekt povećava svoje rashode, a kao posljedica javlja se manja porezna osnovica. U slučaju kada se prilikom obračuna amortizacije koriste stope više od onih propisanih porezom nastaje razlika, a iznos koji premašuje porezni iznos amortizacije tretira se kao porezno nepriznati rashod. Porezno

⁶⁷ Ibid., str. 221., točke 24. - 29

⁶⁸ *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20, (2021.), članak 5., stavak 8.

nepriznati rashod rezultira nastankom odbitne privremene razlike čiji se porezni učinak priznaje kao odgođena porezna imovina ⁶⁹

5.3. Porezni tretman kod primjene modela troška kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

U slučaju primjene modela troška kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine, subjekt je obavezan obračunavati amortizaciju. Iznos amortizacije obračunat u skladu s poreznim propisima predstavlja porezno priznati rashod do iznosa propisanog zakonom. Prema važećem zakonu i pravilniku porezno se priznaje kao rashod iznos amortizacije obračunate na trošak nabave primjenom linearne metode i amortizacijskih stopa propisanih Zakonom o porezu na dobit.⁷⁰ Godišnje amortizacijske stopa propisane su zakonom u svrhu oporezivanja, a u skladu s amortizacijskim vijekom pojedine vrste dugotrajne imovine.

1. „građevinske objekte i brodove veće od 1000 BRT, (20 godina) u iznosu od 5%,
2. za osnovno stado, osobne automobile, (5 godina), 20%,
3. za nematerijalnu imovinu, opremu, vozila, osim za osobne automobile, te za mehanizaciju, (4 godine), 25%,
4. za računala, računalnu opremu i programe, mobilne telefone i opremu za računalne mreže, (2 godine), 50%,
5. za ostalu nespomenutu imovinu, (10 godina), 10%“⁷¹

Amortizacija ulaganja u nekretnine u nižoj svoti od one porezno dopustive, smatra se porezno priznatim rashodom. Kada je obračnati iznos amortizacije veći od onoga propisanog Zakonom i Pravilnikom o porezu na dobit, prekomjerni iznos ne može se priznati kao porezni rashod u razdoblju kada je iskazan u računovodstvu nego u narednim razdobljima. Amortizacija koja

⁶⁹ *Pravilnik o porezu na dobit*, NN 1/21 (2021.) članak 22., stavak 1.

⁷⁰ *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20, (2021.) članak 12., stavak 1.

⁷¹ *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20, (2021.) članak 12., stavak 5.

je privremeno porezno nepriznata čini odbitnu privremenu razliku, a njezin porezni učinak se u računovodstvu iskazuje kao odgođena porezna imovina.⁷²

Primjer 1. Primjena modela troška kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

Društvo „Toli“ d.o.o. kupilo je u 2020. godini građevinsko zemljište s pripadajućom zgradom u cilju držanja do porasta tržišne cijene. Proces nabave obavilo je društvo „Gradkom“ d.o.o., a na temelju fakture društva utvrđen je trošak nabave u iznosu od 1.500.000,00 kuna. Od ukupnog iznosa vrijednost zgrade iznosi 1.000.000,00 kuna, a vrijednost zemljišta 500.000,00 kuna. Prema riješenju nadležne Porezne uprave subjekt je dužan platiti porez na promet nekretnina u visini 3% od nabavne cijene nekretnine. Zemljište je preneseno na ulaganje u nekretnine. Procijenjeni vijek uporabe zgrade iznosi 10 godina, a nekretnina je stavljena u uporabu u rujnu 2020. godine, a zemljište ima neograničeni vijek uporabe. Zbog negativnih trendova na tržištu nekretnina procijenjen je znatni pad cijene. Procijenjeni nadoknadivi iznos nekretnine iznosi 748.500,00 kuna, a zemljišta 300.000,00 kuna.

057 - Ulaganje u nekretnine – u
pripremi

220 – Dobavljači

1) 1.500.000,00	1.545.000,00 (4)	3) 1.545.000,00	1.500.000,00 (1)
2) 45.000,00			45.000,00 (2)

100 - Transakcijski račun

S° X	1.545.000,00 (3)
------	------------------

⁷² Antić, P., Idžojtić, I. (2012.), *Privremene razlike i učinci na tekuću i buduću poreznu obvezu*, RRiF, 3/2009., str. 30. – 32.

050 - Ulaganje u nekretnine - zemljište

4) 515.000,00	
---------------	--

0581 - Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - zgrada

	25.750,00 (5)
	255.750,00 (6)

741 - Rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost

6) 255.750,00	
7) 215.000,00	

800 – Računovodstvena dobit

8) 103.000,00	
---------------	--

080 – Odgođena porezna imovina

8) 10.300,00	
9) 40.900,00	

051 - Ulaganje u nekretnine – zgrada

4) 1.030.000,00	
-----------------	--

4413 – Trošak amortizacije ulaganja u nekretnine – zgrada

5) 25.750,00	
--------------	--

0580 - Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine – zemljište

	215.000,00 (7)
--	----------------

2430 - Obveza poreza na dobit

	113.300,00 (8)
	40.900,00 (9)

Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*. Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 127. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Objašnjenje knjiženja:

U ovom primjeru prikazana je kupnja građevinskog objekta s pripadajućim zemljištem. Prilikom kupnje nekretnina je klasificirana kao ulaganje u nekretnine. Vijek uporabe građevine je 10 godina iz čega proizlazi da je stopa amortizacije 10%, a primjenjuje se linearna metoda obračuna amortizacije. Nekretnina je stavljena u uporabu u rujnu 2020. godine te se amortizacija obračunava samo za zadnji kvartal iste godine.

Godišnji obračun amortizacije:

Godišnja amortizacija = $1.030.000,00 * 10\% = 103.000,00$ kuna

Kvartalna amortizacija = $103.000,00 / 4 = 25.750,00$ kuna

Obračun amortizacije u prvih 10 godina

Godišnji obračun amortizacije – računovodstveno = $1.030.000,00 * 10\% = 103.000,00$ kuna

Godišnji obračun amortizacije – porezno = $1.030.000,00 * 5\% = 51.500$ kuna

Privremena razlika = $51.500.kuna * 20\% = 10.300$ kuna

Amortizacijska stopa primjenjena u primjeru iznosi 10%, čime premašuje najvišu porezno dopustivu amortizacijsku stopu od 5% za ulaganja u nekretnine. Iz ovog razloga nastaju odbitne privremene razlike koje će u prvih 10 godina posjedovanja nekretnine uvećavati računovodstvenu dobit. U preostalim 10 godina posjedovanja nekretnine porezna osnovica umanjit će se za iznos privremene razlike, odnosno priznat će se odgođena porezna imovina. Gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine čini porezno priznati rashod, odnosno neralizirani rashod

Zemljište ima neograničeni vijek uporabe te stoga ne podliježe obračunu amortizacije.

S obzirom na stanje cijena nekretnina na tržištu došlo je do pada vrijednosti nekretnine te se provodi vrijednosno usklađenje u iznosu od 255.750,00 kuna za zgradu (trošak nabave umanjen za nadoknadiivi iznos i amortizaciju) i gubitak od umanjenja zemljišta u iznosu od 215.000 kuna (trošak nabave umanjen za nadoknadiivi iznos).

Gubitak od umanjenja građevinskog objekta - zgrade knjiži se kao potražna strana ispravka vrijednosti za zgradu u iznosu od 255.750,00 kuna i dugovna strana rashoda od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost također u iznosu od 255.750,00 kuna. Obzirom da gubitak od umanjenja vrijednosti prelazi najviši porezno priznati iznos amortizacije nastaje porezno priznati i porezno nepriznati rashod od vrijednosnog usklađenja. Porezno priznati iznos vrijednosnog usklađenja iznosi 51.500,00 kuna, što je ujedno i najviši iznos porezno priznate amortizacije. Ostatak od 204.500,00 kuna čini porezno nepriznati iznos vrijednosnog usklađenja koji uvećava računovodstvenu dobit prilikom utvrđivanja porezne osnovice (porez u iznosu od 40.900,00 kuna). Porezni učinak privremenih razlika vrijednosnog usklađenja ima utjecaj na račun dobiti i gubitka. Privremene razlike utječu na povećanje računovodstvene dobiti u razdoblju kada su nastale, a realizirat će se u trenutku kada nekretnina bude prodana ili na drugi način otuđena na način da će u tom periodu računovodstvena dobit biti umanjena za iznos privremenih razlika.

Gubitak od umanjenja za zemljište knjiži se na isti način na dugovnu stranu konta rashoda od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost i potražnu stranu konta ispravka vrijednosti za zemljište. Nastali gubitak također generira odbitnu privremenu razliku, odnosno odgođenu poreznu imovinu koja će biti porezno priznata u razdoblju otuđenja zemljišta.

5.4. Porezni tretman kod primjene modela fer vrijednosti kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

U slučaju primjene modela fer vrijednosti za naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine ključno je utvrditi iznos fer vrijednosti vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretnine te prelazi li iznos umanjenja najviši porezno dopustivi iznos amortizacije. Kod primjene ovog modela mogu se javiti nerealizirani dobiti i gubici od svođenja ulaganja u nekretnine na fer

vrijednost koji se evidentiraju kao prihodi ili rashodi i uključuju u obračun rezultata poslovanja.⁷³

Zakon i Pravilnik o porezu na dobit ne definiraju jedinstveni tretman nerealiziranih dobitaka i gubitaka od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost. Zakonom o porezu na dobit nerealizirani dobiti od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost tretiraju se kao oporezivi prihodi dok nerealizirani gubici od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost predstavljaju rashod za svrhu oporezivanja. Nerealizirani gubici, odnosno rashodi smatraju se realiziranima tek u trenutku prodaje ulaganja u nekretnine ili otuđenja ulaganja na neki drugi način. Porezni tretman vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine i nerealiziranih gubitaka ulaganja u nekretnine vrlo je sličan jer nerealizirani gubici predstavljaju svojevrsna vrijednosna usklađenja ulaganja u nekretnin

Vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne imovine ili nerealizirani dobiti ne navode se kao stavke uvećanja računovodstvene dobiti prema Zakonu i Pravilniku o porezu na dobit. S druge strane, prema Pravilniku o porezu na dobit porezna osnovica uvećava se za iznos iskazanog gubitka vrijednosnog usklađenja dugotrajne imovine za iznos amortizacije obračunate u skladu sa Zakonom o porezu na dobit. Obračunata amortizacija tretira se kao rashod osim u slučaju nastanka izvanrednog oštećenja koje se utvrđuje na temelju vjerodostojne dokumentacije.⁷⁴

Kod vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretnine važno je utvrditi prelazi li obračunati iznos amortizacije najviši porezno dopustivi iznos. Ako iznos umanjenja ne prelazi najviši porezno dopustivi iznos amortizacije, umanjenje se iskazuje kao porezno priznati rashod. U slučaju kada obračunati iznos amortizacije prelazi najviši porezno dopustivi iznos nastaje privremena razlika koja se u porezne svrhe iskazuje kao odgođena porezna imovina.⁷⁵

Primjer 2. Primjena modela fer vrijednosti kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

Društvo „Toli“ d.o.o. kupilo je u 2020. godini građevinsko zemljište s namjerom držanja radi porasta tržišne cijene. Trošak nabave zemljišta na temelju fakture društva „Gradkom“ d.o.o.

⁷³ Čevizović I., Gulin D. (2012.), *Učinci mjerenja po MSFI na poreznu osnovicu, Računovodstvo i financije* 10/2012, HZRF, Zagreb, str 23.

⁷⁴ Antić, P., Idžojić, I. **Privremene razlike i učinci na tekuću i buduću poreznu obvezu**, RRiF, 3/2009., str. 30. – 32.

⁷⁵ Antić, P., Idžojić, I. **Privremene razlike i učinci na tekuću i buduću poreznu obvezu**, RRiF, 3/2009., str. 30. – 32.

iznosi 500.000,00 kuna. Prema riješenju nadležne Porezne uprave plaćen je porez na promet nekretnina u visini 3% od nabavne cijene zemljišta. Zemljište je preneseno na ulaganje u nekretnine. Na kraju 2020. godine temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja utvrđena je fer vrijednost zemljišta u iznosu od 555.000,00 kuna. Kao računovodstvena politika naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine primjenjuje se model fer vrijednosti.

057 – Ulaganje u nekretnine u
pripremi – zemljište

1) 500.000,00	515.000,00 (4)
2) 15.000,00	

220 – Dobavljači

3) 15.000,00	500.000,00 (1)
	15.000,00 (2)

100 - Žiro račun

S° X	15.000,00 (3)
------	---------------

050 - Ulaganje u nekretnine - zemljište

4) 515.000,00	
---------------	--

0580 - Ispravak vrijednosti
ulaganja u nekretnine - zemljište

5) 40.000,00	
--------------	--

7761 - Prihodi od svođenja ulaganja u
nekretnine na fer vrijednost

	40.000,00 (5)
--	---------------

Izvor: Izrada autora prema Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 127. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Primjenom modela fer vrijednosti zemljište je na kraju 2020. godine svedeno na fer vrijednost. Porast vrijednosti ulaganja u nekretnine knjižen je kao porast vrijednosti evidentiran kao dugovna strana konta prihoda od ulaganja u nekretnine te na potražnoj strani konta ispravka vrijednosti od ulaganja u nekretnine u iznosu od 40.000,00 kuna. Nerealizirani dobitak od svođenja na fer vrijednost knjižen je kao prihod te kao takav predstavlja oporeziv prihod.

Primjer 2.a. Smanjenje fer vrijednosti imovine

Na kraju 2020. godine neovisni i ovlaštteni procjenitelj je utvrdio fer vrijednost građevinskog zemljišta (iz primjera 2.) u iznosu od 530.000 kuna.

050 - Ulaganje u nekretnine - zemljište	
S° 515.000,00	

059 - Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine	741 - Rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost
S° 40.000,00	1) 25.000,00
25.000,00 (1	

Izvor: Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 127. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Kao nadupunu primjera 2. u ovom primjeru je vidljivo smanjenje fer vrijednosti za 25.000,00 kuna, odnosno s 555.000,00 kuna na 530.000,00 kuna. Na ovaj način ostvaren je nerealizirani gubitak knjižen kao rashod koji je privremeno porezno priznat. Prodajom ili otuđenjem zemljišta taj bi gubitak bio realiziran. U slučaju kada bi iznos umanjenja bio veći od najvećeg porezno dopustivog iznosa amortizacije trebao bi biti nadoknađen u budućim razdobljima kada vrijednost imovine poraste.

Primjer 2.b Porast fer vrijednosti imovine

Na kraju 2020. godine neovisni i ovlaštteni procjenitelj je utvrdio fer vrijednost građevinskog zemljišta (iz primjera 2.) u iznosu od 570.000 kuna

050 - Ulaganje u nekretnine – zemljište
S° 515.000,00

059 - Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine		7761 Prihodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost	
S° 40.000,00			15.000,00 (1
1) 15.000,00			

Izvor: Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 127. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

U ovom primjeru fer vrijednost imovine iz primjera 3. povećana za 15.000,00 kuna (sa 555.000,00 kuna na 570.000,00 kuna) te je na taj način ostvaren nerealizirani dobitak knjižen kao prihod.

Primjer 3. Primjena modela fer vrijednosti kao računovodstvene politike naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine – nastanak porezno nepriznatog gubitka

Društvo „Toli“ d.o.o. kupilo je u 2020. godini nekretninu s namjerom držanja radi porasta tržišne cijene. Trošak nabave nekretnine na temelju fakture društva „Gradkom“ d.o.o. iznosi 500.000,00 kuna. Prema riješenju nadležne Porezne uprave plaćen je porez na promet nekretnina u visini 3% od nabavne cijene nekretnine. Nekretnina je prenesena na ulaganje u nekretnine, a procijenjeni vijek uporabe nekretnine 20 godina (amortizacija 5 %). Na kraju 2020. godine temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja utvrđena je fer vrijednost zemljišta u iznosu od 420.000,00 kuna. Kao računovodstvena politika naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine primjenjuje se model fer vrijednosti.

057 – Ulaganje u nekretnine u pripremi		220 – Dobavljači	
1) 500.000,00	515.000,00 (4	3) 15.000,00	500.000,00 (1
2) 15.000,00			15.000,00 (2

100 - Žiro račun

S° X	15.000,00 (3)
0581 - Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - građevine	
	25.000,00 (5)
	80.000,00 (6)

080 – Odgođena porezna imovina

7) 11.000	
-----------	--

800 – Računovodstvena dobit

8) 25.000,00	
--------------	--

051 - Ulaganje u nekretnine - građevine

4) 515.000,00	
741 - Rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost	
5) 25.000,00	
6) 80.000,00	

2430 - Obveza poreza na dobit

	36.000,00 (7)
--	---------------

Izvor: Gulin, D.; Perčević, H. (2013.), *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, str. 127. i RriF računski plan za poduzetnike XXV. izdanje

Godišnji obračun amortizacije:

Godišnji obračun amortizacije = $500.000,00 * 5\% = 25.000,00$ kuna

Iznos umanjenja fer vrijednosti = 80.000,00 kuna

Najviši porezno dopustivi iznos = 25.000,00 kuna

Oporeziva razlika = 55.000,00 kuna * 20% = 11.000,00 kuna

Primjenom modela fer vrijednosti zemljište je na kraju 2020. godine svedeno na fer vrijednost. Smanjenje fer vrijednosti ulaganja u nekretnine knjiži se na dugovnoj strani konta rashoda od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost te na potražnoj strani konta ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nerealizirani gubitak od svođenja na fer vrijednost prelazi najviši porezno dopustivi iznos pa stoga iznos dijelimo na porezno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti koji iznosi 25.000,00 kuna i privremeno porezno nepriznati gubitak od umanjenja vrijednosti koji iznosi 55.000,00 kuna. Iznos koji je privremeno porezno nepriznat podliježe obvezi oporezivanja (porez na dobit 20%). S obzirom da je nastali gubitak privremeno porezno nepriznat nastaje oodgođena obveza poreza na dobit. Nastala obveza biti će realizirana u trenutku prodaje ili otuđenja ulaganja u nekretnine.

6. ZAKLJUČAK

Nekretninama smatramo prostorno ograničene dijelove zemljišne površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, dokle dopire pravo vlasništva određene fizičke ili pravne osobe, ako zakonom nije drukčije određeno. Ulaganjem u nekretnine smatramo imovinu koja se nalazi u vlasništvu subjekta ili koju ono drži u najmu kao najmoprimatelj. Cilj ulaganja u nekretnine je porast tržišne vrijednosti, zarada od najma ili oboje. Na ulaganja u nekretnine primjenjuju se standardi MRS 40 i HSFI 7 koji zahtjevaju iskazivanje ove vrste imovine u bilanci subjekta odvojeno od imovine koju koristi vlasnik u redovitom poslovanju.

Prilikom početnog priznavanja ulaganja u nekretnine ono se mjeri po trošku nabave u koji se uključuju i svi transakcijski troškovi. Uz početne troškove u vrijednost nekretnine se uključuju i naknadno nastali troškovi poput nadogradnje, popravka ili zamjene dijela nekretnine. Troškovi redovitog održavanja nekretnina uključuju se u račun dobiti i gubitka u periodu u kojem su nastali. Kod naknadnog vrednovanja ulaganja u nekretnine, razlikujemo dva modela naknadnog mjerenja, a to su model troška nabave i model fer vrijednosti. Izabrani model naknadnog vrednovanja subjekt je dužan dosljedno primjenjivati na sva svoja ulaganja u nekretnine. U slučaju primjene modela troška nekretnina podliježe obračunu amortizacije. Obračunati iznos amortizacije predstavlja porezno priznati rashod kada je amortizacija obračunata u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o porezu na dobit. Primjenenom modela fer vrijednosti nastaju nerealizirani dobiti i gubici koji proizlaze iz promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, a evidentiraju se u sklopu računa dobiti i gubitka, odnosno kao prihodi i rashodi. Nerealizirani dobiti od svođenja ulaganja u nekretnine predstavljaju porezno priznate prihode, dok se nerealizirani dobiti klasificiraju kao vrijednosna usklađenja ulaganja u nekretnine.

Prijenosi na ulaganje u nekretnine ili sa ulaganja u nekretnine mogu se izvršiti isključivo kada postoji namjera promjene namjene imovine. U situaciji kada subjekt donese odluku o najmu nekretnine koju koristi u redovnom poslovanju ili je namjerava držati s ciljem porasta tržišne vrijednosti nužno je provesti prijenos nekretnine u skupinu ulaganja u nekretnine. U suprotnoj situaciji, prijenos sa ulaganja u nekretnine provodi se kada subjekt donese odluku da nekretninu više neće iznajmljivati ili držati s ciljem porasta tržišne vrijednosti nego koristiti u redovnom poslovanju proizvodnje, prodaje proizvoda, roba ili usluga ili za administrativne

svrhe. Prestanak priznavanja ulaganja u nekretnine odnosi se na slučajeve povlačenja ili otuđenja. Knjigovodstvena vrijednost se prestaje nekretninama priznavati u trenutku povlačenja, otuđenja ili kada se ne naziru buduće ekonomske koristi. Nekretnine koje subjekt drži i klasificira kao ulaganja u nekretnine utječu na obvezu poreza na dobit.

Uz računovodstveni tretman propisan MRS-om 40, na ulaganje u nekretnine primjenjuje se i porezni tretman propisan Zakonom o porezu na dobit i Pravilnikom o porezu na dobit. Porezni tretman ulaganja u nekretnine ovisi o tome primjenjuje li se model troška ili model fer vrijednosti kao računovodstvena politika naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine. Prilikom stjecanja ulaganja u nekretnine uz navedene zakone promjenjuje se i Zakon o porezu na promet nekretnina i Zakon o porezu na dodanu vrijednost. Ovim diplomskim radom predstavljen je računovodstveni i porezni tretman ulaganja u nekretnine koji je vizualiziran shemama knjiženja i primjerima.

8. LITERATURA

Knjige i članci

1. Anić-Antić P., Volarević H., Varović M. (2006.), *Utjecaj metoda vrednovanja ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu na financijski i porezni položaj trgovačkog društva prema MRS 40*, HDE Zagreb, 57 , str. 789.-808.,
2. Anić Antić, P., Idžojtić, I.; (2009.) *Privremene razlike i učinci na tekuću i buduću poreznu obvezu - odgođena i dospjela porezna dospjela porezna obveza, odgođena i dospjela porezna imovina*, RRiF, Zagreb, str. 627. – 648.
3. Broz Tominac, S. i drugi (2010.), *Računovodstvo priručnik za vježbe*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb
4. Čevizović I., Gulin D. (2012.), *Učinci mjerenja po MSFI na poreznu osnovicu, Računovodstvo i financije 10/2012*, HZRI F, Zagreb, str 23.
5. Gulin, D.; Perčević, H. (2013). *Financijsko računovodstvo*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb
6. Dražić Lutilsky I., Dragija M., Novosel-Belavić R. (2014.), *Računovodstveni i porezni aspekt amortizacije u hrvatskim poduzećima*, Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, Zagreb
7. RRiF (2020.), *Hrvatski računovodstveni sustav*, 8. izdanje, Zagreb, RRiF plus d.o.o. za nakladništvo i poslovne usluge, Zagreb
8. Pratzner, N.; Vrdoljak Petković, A. (2016) *Kako prijaviti promet nekretnina*, Računovodstvo, revizija i financije.
9. *Pravilnik o porezu na dobit*, NN 1/21 (2021.)
10. Rašić Bakarić, I. (2014). *Osnovne značajke poreza na nekretnine : njegova primjena u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama Europske unije*, Ekonomski pregled
11. Skupina autora (2007). *Gradenje i nekretnine u prometu*. RRiF-plus d.o.o. za nakladništvo i poslovne usluge, Zagreb
12. Skupina autora (2014). *Računovodstvo poduzetnika s primjerima knjiženja*, RRiF-plus d.o.o. za nakladništvo i poslovne usluge, Zagreb
13. Šimović, H.; Dragija, M.; Dražić Lutilsky, I.; Primorac, M. (2015). *Računovodstvo poreza*. Ekonomski fakultet Zagreb

14. *Zakon o porezu na dobit*, NN 138/20 (2021.)
15. *Zakon o porezu na dodanu vrijednost*, NN 138/20 (2021.)
16. *Zakon o porezu na promet nekretnina*, NN 106/18 (2019.)
17. *Zakon o računovodstvu*, NN 47/20 (2020.)

Internet izvori

18. Kukić N.; Švaljek S.; (2014). *Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj*
https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=135029
19. Lukač, D. (2021, 06. Lipanj) *Oporezivanje nekretnina*, TEB poslovno savjetovanje
<https://www.teb.hr/novosti/2021/oporezivanje-nekretnina/>
20. Zbirka računovodstvenih propisa u 2010.
<http://www.rif.hr/Uploads/Knjige/zbirka%20raconovodstvo.pdf>
21. Ulaganje u nekretnine-stanove s poreznog aspekta
<http://ekonos.hr/porezi/ulaganje-u-nekretnine-stanove-s-poreznog-aspekta>

Popis tablica

Tablica 1. Klasifikacija veličine poduzetnika u RH.....	6
Tablica 2. Prikaz izračuna porezne osnovice.....	48

Životopis

Ime i prezime: Ana Špoljar

Datum rođenja: 25.07.1995. godine

Radno iskustvo: 01.01.2012. – 01.07.2019.

* rad u malom obiteljskom poduzeću (Prodajni predstavnik)

01.07.2019. – danas

* Pliva Hrvatska d.d. - računovođa

Obrazovanje: 01.09.2002.-15.06.2010. – Osnovna škola Vladimir Nazor, Križevci

01.09.2010.-15.05.2014. – Srednja škola Koprivnica – ekonomist, Koprivnica

03.10.2014.- danas – Ekonomski fakultet, Zagreb

Osobne vještine: Strani jezici - aktivno – engleski (B2)

- pasivno – njemački (A2)

Vozačka dozvola – B kategorija