

**Želio bih osnovati tvrtku za iznajmljivanje poslovnih prostora, a kao osnivački kapital unio bih svoju nekretninu. Moram li pri tom plaćati kakve poreze?**

Unos nekretnine u temeljni kapital društva reguliran je Zakonom o trgovačkim društvima, Zakonom o porezu na promet nekretnina, Zakonom o porezu na dohodak te Zakonom o porezu na dodanu vrijednost ukoliko je nekretnina sagrađena nakon početka njegove primjene (nakon 01.01.1998).

Prema Zakonu o trgovačkim društvima, pola osnivačkog kapitala mora biti uplaćeno u novcu. To znači da, ako želite iskoristiti svoju nekretninu kao osnivački kapital trgovačkog društva, još toliko morate uplatiti u gotovini. Navedeni problem možete riješiti na taj način da osnujete društvo s minimalnim osnivačkim kapitalom, 20.000 kuna, pa nakon toga povećate temeljni kapital unosom nekretnine. To povisuje troškove osnivanja za otprilike 5.000-6.000 kuna. U svakom slučaju, bilo osnivanje ili povećanje kapitala, vrijednost nekretnine mora biti potvrđena od strane revizora koji se pri tome najčešće poziva na procjenu ovlaštenog procjenitelja.

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina taj porez se ne plaća ukoliko se nekretnine unose u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala.

Prema Zakonu i Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost unos privatne imovine u trgovačko društvo također ne podliježe oporezivanju.

Prema Zakonu i Pravilniku o porezu na dohodak unos nekretnine u trgovačko društvo smatra se otuđenjem nekretnine te se dohodak utvrđuje kao razlika između tržišne vrijednosti nekretnine i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda. Porezna uprava može samostalno utvrditi oporezivi dohodak ukoliko smatra da prijavljeni dohodak nije prijavljen u tržišnom iznosu. Navedeni dohodak se ne oporezuje ako je nekretnina služila za stanovanje ili ako je prošlo više od tri godine od dana nabave.

Dakle, jedini porez koji se mora platiti prilikom unosa privatne nekretnine u temeljni kapital trgovačkog društva je porez na dohodak ukoliko nije prošlo više od tri godine od dana nabave.