

Kupili smo zemlju u prošloj godini za 1.000.000,00 HRK i proknjižili ju kao investiciju u dugotrajnu imovinu.

Ove godine smo dobili račun za uslugu odvjetnika i Rješenje porezne uprave o razrezu poreza na promet nekretnina koje smo knjižili kao trošak. Revizori nam kažu da nam ti računi ne ulaze u trošak poslovanja iako smo ih platili. Tko je u pravu?

Zemljište se u smislu Zakona o računovodstvu smatra dugotrajnom materijalnom imovinom i iskazuje se u okviru šire skupine dugotrajne materijalne imovine kao posebna stavka ovisno o namjeni zemljišta kao građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište ili ostalo zemljište.

Građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje se nalazi u gradovima i naseljima gradskog karaktera kao i drugo zemljište koje je izgrađeno ili prostornim planom određeno za izgradnju građevinskih objekata ili za javne površine.

Poljoprivrednim zemljištem se prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu smatra svaka iskorištena ili neiskorištena oranica, vrt, voćnjak, maslinjak, vinograd, livada, kao i neplodno zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj kulturi.

Poljoprivrednim zemljištem smatra se i svaki iskorišten ili neiskorišten ribnjak.

U ostala zemljišta ubrajamo šumska zemljišta koja se koriste pod uvjetima i na način koji je propisan zakonom o šumama, te sva ostala zemljišta koja ne možemo ubrojiti u prethodno navedene kategorije.

Vrijednost zemljišta prilikom nabave (kupnje) utvrđuje se u visini troška nabave koji čine osim kupovne cijene i svi troškovi vezani uz nabavu kao što su takse za ovjeru ugovora, takse za uknjiženje zemljišta, porez na promet nekretnina, provizije posrednicima, naknade odvjetnicima i javnim bilježnicima i sl.

Zemljište je specifična vrsta imovine jer ima neograničeni vijek upotrebe.

Zemljište je nepotrošiva imovina za koju se zbog toga amortizacija ne obračunava.

Pretpostavlja se da je prodajom zemljišta moguće vratiti sredstva uložena u nabavu zemljišta.

Slijedom gore navedenog možemo zaključiti da za iznos naknade odvjetniku prema dobivenoj fakturi i za porez na promet nekretnina prema dobivenom Rješenju porezne uprave trebamo povećati nabavnu vrijednost zemljišta, a ne knjižiti te iznose u trošak.

Iz Vašeg pitanja ne možemo zaključiti ima li na nabavljenom zemljištu kakva građevina pa Vam skrećemo pažnju na činjenicu da se prema MRS-u 16 zemljište na kojemu su izgrađeni građevinski objekti iskazuje, u pravilu odvojeno, od građevina podignutih na tom zemljištu. Trošak stjecanja zemljišta odvojeno se utvrđuje od troška stjecanja, odnosno građenja objekta na tom zemljištu.