

September 2021

Capital Gains from Alienation of Shares or Interests of Entities Deriving their Value Principally from Immovable Property: Article 9 of the MLI*

In accordance with the relevant provision of bilateral agreement on avoidance of double taxation (hereinafter: DTT), which provision regulates the right to tax capital gains from alienation of certain financial assets deriving its value principally from immovable property, and which provision is contained in Art. 13 of only some existing DTTs concluded by Croatia, Croatia has the right to tax capital gains of tax residents of the other country signatory to the DTT, where such capital gains arise from alienation of shares or interest of entities whose assets consist directly or indirectly mainly of immovable property located in Croatia (hereinafter: *the Relevant existing DTT clause*).

The imminent application of the MLI for Croatia will lead to modifications of many DTTs, whereby the *Relevant existing DTT clause* may also be modified by Art. 9 of the MLI, and if the relevant DTT contains no comparable clause, in such case Art. 13 of the DTT is potentially supplemented by adding new provision from the MLI in order to contain adequate clause which regulates right to tax capital gains from alienation of certain financial assets deriving its value principally from immovable property.

Article 9 of the MLI has the task of modifying Art. 13 of existing DTTs with an aim of making the avoidance of taxation of capital gains in certain situations more difficult and/or impossible.

In essence, when it comes to DTTs between Croatia and other countries, depending on what the other country chooses, Article 9 of the MLI can lead to:

- (i) **Introduction of a new provision in the DTT** in Art. 13 of the DTT that the right to tax capital gains from shares and comparable interest in which more than 50% of the value arises from real estate, has the state in which the real estate is located. This is important for those DTTs that, before modification by the MLI, do not have such provision at all, as it may lead to a significant

rujan 2021.

Kapitalni dobitci nastali od otuđenja dionica ili udjela subjekata koji ostvaruju vrijednost prvenstveno na temelju nepokretne imovine: Članak 9. MLI*-a

U skladu s relevantnom odredbom ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja (dalje: DTT), a koja odredba regulira pravo oporezivanja kapitalnih dobitaka od određene financijske imovine čija vrijednost prvenstveno proizlazi iz nepokretne imovine, i koja odredba je sadržana u čl. 13. samo nekih DTT-ova sklopljenih od strane Hrvatske, Hrvatska ima pravo oporezivati kapitalne dobitke koje porezni rezident druge države potpisnice DTT-a ostvari od otuđenja dionica ili udjela subjekata, čija se imovina sastoji izravno ili neizravno uglavnom od nepokretne imovine koja se nalazi u Hrvatskoj (dalje: *Relevantna postojeća odredba DTT-a*).

Skora primjena MLI-a za Hrvatsku će dovesti do modifikacija mnogih DTT-ova, pri čemu i *Relevantna postojeća odredba DTT-a* može biti modificirana člankom 9. MLI-a, a ako usporediva odredba u DTT-u ne postoji, tada se čl. 13. DTT-a potencijalno nadopunjuje dodavanjem nove odredbe iz MLI-a kako bi sadržavao odgovarajuću odredbu koja regulira pravo oporezivanja kapitalnih dobitaka od otuđenja određene financijske imovine čija vrijednost prvenstveno proizlazi iz nepokretne imovine.

Članak 9. MLI-a ima zadatak modificirati čl. 13. postojećih DTT-ova s ciljem da izbjegavanje oporezivanja kapitalnih dobitaka u određenim situacijama oteža i/ili onemogućiti.

U suštini, kada su u pitanju DTT-ovi između Hrvatske i drugih pojedinih država, ovisno o tome što odabere druga država, članak 9. MLI-a može dovesti do:

- (i) **Uvođenja nove odredbe u DTT-u** u čl. 13. DTT-a o tome da pravo oporezivanja kapitalnih dobitaka od dionica i usporedivih udjela kod kojih više od 50% vrijednosti proizlazi iz nekretnina ima država u kojoj se nalaze te nekretnine. To je bitno za one DTT-ove koji prije modifikacije putem MLI-a takvu odredbu uopće nemaju jer to kod njih može dovesti do bitne izmjene, tj.

change, i.e., amendment of the DTT itself in this part by including a new provision regulating the right to tax capital gains from a certain financial asset whose value primarily derives from immovable property, which is not included in the text of the DTT (before the MLI modification).

- (ii) **Modification of the existing provisions of the DTT** within Art. 13 of the DTT, in the part which regulates:
- (a) the time aspect and
 - (b) financial assets covered.

And for those DTTs that already have the *Relevant existing DTT clause*, Art. 9 of the MLI is important as it may lead to a partial modification of this provision, primarily in relation to the above aspects.

Unfortunately, for taxpayers, this also represents an additional new complication of the tax system. Namely, for the application of the DTT, it will no longer be enough to check individual DTT and look at the relevant provision, but it will be necessary to check the provisions of the DTT and the MLI in parallel, including what Croatia and other countries have chosen regarding the application of the MLI, to determine whether the relevant provision of the relevant DTT has been modified through the MLI, and if so, in what way. Although this actually complicates the application of DTTs to taxpayers in practice, this should not be neglected as the effects of the MLI can affect significantly different effects of individual DTT and the taxation of some transactions.

* Full title: Multilateral Convention to Implement Tax Treaty Related Measures to Prevent Base Erosion and Profit Shifting (MLI)

dopune samog DTT-a u ovom dijelu uključivanjem nove odredbe koja regulira pravo oporezivanja kapitalnih dobitaka od određene financijske imovine čija vrijednost prvenstveno proizlazi iz nepokretne imovine, a koja u samom tekstu DTT-a (prije MLI-modifikacije) nije sadržana.

- (ii) **Mijenjanja postojećih odredbi DTT-a** u okviru čl. 13. DTT-a, i to u dijelu u kojem se uređuje:
- (a) vremenski aspekt te
 - (b) obuhvaćena financijska imovina.

I kod onih DTT-ova koji već imaju *Relevantnu postojeću odredbu DTT-a*, čl. 9. MLI-a je bitan jer može dovesti do djelomične modifikacije te odredbe, primarno u vezi s prethodno navedenim aspektima.

Na žalost, za porezne obveznike i ovo predstavlja dodatnu novu komplikaciju poreznog sustava. Naime, za primjenu DTT-a više neće biti dovoljno otvoriti pojedini DTT i pogledati relevantnu odredbu, već će biti potrebno paralelno provjeravati odredbe DTT-a i MLI-a, uključujući što su Hrvatska i druga država odabrale u vezi s primjenom MLI-a, kako bi se utvrdilo je li relevantna odredba relevantnog DTT-a modificirana putem MLI-a, i ako je, na koji način. Iako se time zapravo komplicira primjena DTT-ova za porezne obveznike u praksi, to ne bi smjelo biti zanemareno jer učinci MLI-a mogu utjecati na bitno drugačije učinke pojedinog DTT-a i oporezivanje nekih transakcija.

* Puni naziv: Mnogostrana konvencija o provedbi mjera povezanih s ugovorima o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja u svrhu sprječavanja smanjenja porezne osnovice i preusmjerenja dobiti (MLI)

This publication has been prepared for general guidance and as such does not constitute professional advice and it should not be used as a substitute for consultation with professional accounting, tax, legal or other competent advisors.

The application and impact of law, rules and regulations can vary based on specific facts involved. For making any decision or taking any action you should consult professional advisors.

In case you need additional information or assistance, please contact SIGMA TAX CONSULTING Ltd. You can find our contacts on our web page.



Lička ulica 33, 10000 Zagreb
Phone: +385 1 4699 555
www.sigmacbc.eu
info@sigmacbc.eu