

Porez na kuće za odmor

Mirjana Mahović – Komljenović*

U svojoj odluci, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može propisati plaćanje poreza na kuće za odmor. Obveznici plaćanja poreza na kuće za odmor su pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor, a kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je njeno korištenje povremeno ili sezonski. Za 2023. godinu, porez na kuće za odmor plaća se od 0,66 eura do 1,99 eura /m² korisne površine, a porezno rješenje o obvezi plaćanja poreza, može donijeti upravno tijelo jedinica lokalne samouprave ili nadležna ispostava Porezne uprave, ako je općina ili grad, svojom odlukom prenijela na Poreznu upravu poslove utvrđivanja te naplatu poreza na kuće za odmor.

Međutim, prema prijedlogu izmjena Zakona o lokalnim porezima kojeg je u svibnju 2023. godine predstavila Vlada RH putem e-Savjetovanja, raspon plaćanja poreza na kuće za odmor trebao bi se povećati, te bi s primjenom od 1. siječnja 2024. godine, gradovi i općine mogli samostalno propisati porez na kuće za odmor u visini od 0,60 eura do 5,00 eura /m².

1. Uvod

Kao jedan od izvora za financiranje jedinica lokalne samouprave, sustav lokalnih poreza uređen je Zakonom o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 115/16. – 114/22. – dalje Zakon), koji je krajem 2022. godine, a s primjenom od 1. siječnja 2023. godine, prilagođen uvođenju eura.

Vrste lokalnih poreza koje mogu vlastitim odlukama propisivati jedinice lokalne samouprave – općine i gradovi, utvrđeni su čl. 20. st. 1. Zakona i to su:

1. prirez poreza na dohodak,
2. porez na potrošnju,
3. porez na kuće za odmor te
4. porez na korištenje javnih površina.

Svaka jedinica lokalne samouprave samostalno odlučuje o uvođenju obveze plaćanja lokalnih poreza te ih može, ali i ne mora uvesti.

Ako odluči uvesti neki od navedenih lokalnih poreza, porez na kuće za odmor te porez na korištenje javnih površina su godišnji porezi koji se utvrđuju periodički, odnosno u tekućoj godini za tu godinu, a za koje porezno tijelo donosi porezno rješenje. No, prirez porezu na dohodak i porez na potrošnju su vrste poreza koji se utvrđuju mjesečno podnošenjem propisanih obrazaca koje su porezni obveznici dužni u propisanim rokovima dostavljati ispostavi Porezne uprave (dalje: PU) prema sjedištu za pravne te prebivalištu ili uobičajenom boravištu za fizičke osobe ili poreznom tijelu općina ili gradova.

Posebno se napominje da je u svibnju 2023. godine Vlada RH predstavila porezni paket kojim se u šestom krugu porezne reforme mijenja 9 zakonskih propisa. U predloženom paketu su i izmjene Zakona o lokalnim porezima te izmjene Zakona o porezu na dohodak, kojim se predlaže

ukidanje prireza porezu na dohodak, o čemu je opširnije pisano u našem časopisu br 9/2023.

Naime, na temelju navedenih zakonskih odredbi, porez na dohodak i prirez porezu na dohodak se u pravilu utvrđuju i plaćaju istovremeno. Međutim, kako bi se pojednostavnio sustav i utvrdilo oporezivanje primjenom samo jedne porezne stope, na način da se dva javna davanja koja se ubiru zajedno, ujedine u jedno davanje, od 1. siječnja 2024. godine predlaže se ukidanje prireza koji se plaća na utvrđeni iznos poreza na dohodak. No istovremeno se jedinicama lokalne samouprave omogućuje određivanje niže i više stope poreza na dohodak na način da zadrže željenu razinu prihoda od poreza na dohodak u skladu s njihovim potrebama. Na taj način želi se povećati porezna autonomija lokalnih vlasti te smanjiti ovisnost gradova i općina o prijenosima sredstava od države.

2. Suglasnost za utvrđivanje lokalnih poreza

Prema čl. 41. Zakona, poslove utvrđivanja, nadzora i naplate poreza na kuće za odmor mogu obavljati tijela jedinica lokalne samouprave ili ispostave PU.

Naime, još od 1. siječnja 2017. godine u primjeni je Suglasnost (Nar. nov., br. 1/17.), koju je donio ministar financija na neodređeno vrijeme, a prema kojoj PU može obavljati poslove utvrđivanja, evidentiranja, nadzora, naplate i ovrhe općinskih ili gradskih poreza, ako je predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave – općina ili grad, svojom odlukom prenijela na PU u cijelosti poslove utvrđivanja i naplate svih ili samo pojedinih lokalnih poreza. Pri tome i naknadu za obavljanje navedenih poslova koja pripada PU, propisuje pravilnikom ministar financija. Ako gradovi ili općine ne donesu odluku kojom poslove prenose na PU, smatra se da sami obavljaju poslove utvrđivanja i naplate lokalnih poreza.

* Mr. sc. Mirjana Mahović Komljenović, dipl. oec., Ministarstvo financija – Porezna uprava, PU Novi Zagreb

3. Rokovi za donošenje odluke o plaćanju gradskih poreza

Člankom 42. st. 2. i čl. 43. Zakona, utvrđeno je da se odluka općine odnosno grada kojom se propisuje plaćanje općinskih ili gradskih poreza, može mijenjati najkasnije do 15. prosinca tekuće godine, s primjenom od 1. siječnja iduće godine. Jedinice lokalne samouprave dužne su odluku svog predstavničkog tijela dostaviti Ministarstvu Financija, PU u roku od osam dana od dana njezina donošenja radi objave na mrežnim stranicama PU i radi preuzimanja ovlasti za utvrđivanje i naplatu poreza.

Jednako tako, u slučaju ako grad ili općina želi opozvati odluku kojom su poslovi evidentiranja, utvrđivanja, nadzora, naplate i ovrhe lokalnih poreza prenijete na PU, ovaj opoziv potrebno je dostaviti Središnjem uredu PU, pri čemu opoziv odluke mora biti donesen najkasnije do 31. prosinca tekuće godine, s primjenom od 1. siječnja iduće godine.

3.1. Primjer dijela odluke o gradskim porezima

Nastavno se daju primjeri dijela Odluke o gradskim porezima prema kojima poslove utvrđivanja i naplate poreza na kuće za odmor obavlja:

- a) vlastiti Upravni odjel za financije općine ili grada, te
- b) Ministarstvo financija, PU, a sukladno odluci i danju glasnosti, prema kojoj su poslovi prenijeti na PU.

Primjer 1. Dio odluke o gradskim porezima Grada A, prema kojoj poslove utvrđivanja obavlja Upravni odjel za financije Grada A.

članak 5.

Porez na kuće za odmor plaća se godišnje u svoti od 1,99 eura po četvornom metru korisne površine kuće za odmor.

*Obveznik poreza na kuće za odmor dostavlja **Upravnom odjelu za financija Grada A** podatke o poreznom obvezniku i podatke o kući za odmor, mjestu i adresi objekta te kvadraturi korisne površine.*

Tražene podatke potrebno je dostaviti do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez na kuće za odmor.

Poslove utvrđivanja naplate, ovrhe, nadzora i evidencije poreza na kuće za odmor obavlja Upravni odjel za financije Grada A.

Primjer 2. Dio odluke o gradskim porezima Grada A, prema kojoj poslove utvrđivanja i naplate poreza na kuće za odmor obavlja Ministarstvo financija, PU.

članak 5.

Porez na kuće za odmor plaća se godišnje u svoti od 1,99 eura po četvornom metru korisne površine kuće za odmor.

*Obveznik poreza na kuće za odmor dostavlja **Ministarstvu financija** podatke o poreznom obvezniku i podatke o kući za odmor, mjestu i adresi objekta te kvadraturi korisne površine.*

Tražene podatke potrebno je dostaviti do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez na kuće za odmor.

Poslove utvrđivanja naplate, ovrhe, nadzora i evidencije poreza na kuće za odmor obavlja Ministarstvo financija, Porezna uprava.

Naknada za obavljanje poslova utvrđuje se u svoti od 5% od ukupno naplaćenih prihoda. Daje se ovlast nadležnoj organizaciji platnog prometa zaduženoj za raspoređivanje uplaćenih prihoda korisnicima, da naknadu PU obračuna i uplati u državni proračun i to do zadnjeg dana u mjesecu za protekli mjesec.

4. Utvrđivanje lokalnih poreza u nadležnosti JLS

Odredbama čl. 42. st. 1. Zakona, propisano je da kada predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odluči uvesti neki od lokalnih poreza, obvezno je u postupcima utvrđivanja i naplate lokalnih poreza na odgovarajući način primjenjivati Opći porezni zakon (Nar. nov., br. 115/16., do 114/22. – dalje OPZ), pri čemu svojom odlukom može utvrđivati slijedeće elemente lokalnih poreza, koji su prikazani u Tablici 1.

Tablica 1. Elementi za utvrđivanje lokalnih poreza

Red. br.	Opis	Elementi poreza prema odluci predstavničkog tijela lokalne samouprave
1.	Prirez poreza na dohodak	<ul style="list-style-type: none"> • visina stope prireza porezu na dohodak
2.	Porez na potrošnju	<ul style="list-style-type: none"> • visina stope poreza na potrošnju, • porezno tijelo koje je nadležno za utvrđivanje i naplatu poreza
3.	Poreza na kuće za odmor	<ul style="list-style-type: none"> • visina poreza na kuće za odmor (ovisno o mjestu, starosti, stanju infrastrukture te drugim okolnostima bitnim za korištenje kuće za odmor) i • porezno tijelo koje je nadležno za utvrđivanje i naplatu poreza
4.	poreza na korištenje javnih površina	<ul style="list-style-type: none"> • što se smatra javnom površinom • visina, način i uvjeti plaćanja poreza na korištenje javnih površina i • porezno tijelo koje je nadležno za utvrđivanje i naplatu poreza

U vezi tumačenja odredbi članka 42. Zakona kojima su propisani rokovi za donošenje i početak primjene odluke predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave kojom se uređuje plaćanje lokalnih poreza, PU je 20. travnja 2020. godine izdala **mišljenje KLASA: 410-01/20-01/938, URBROJ: 513-07-21-01-20-2**, iz kojeg se navodi dio:

*„Obzirom na to da Opći porezni zakon predstavlja zajedničku osnovu poreznog sustava i uređuje odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima ako posebnim zakonima o pojedinim vrstama poreza i drugim javnim davanjima nije uređeno drukčije, **nadležno porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza na potrošnju, poreza na kuće za odmor i poreza na korištenje javnih površina je dužno u postupcima utvrđivanja i naplate navedenih poreza na odgovarajući način primjenjivati Opći porezni zakon.**“*

Posebno se napominje da odluke koje su jedinice lokalne samouprave donijele u skladu s čl. 42. st. 1. Zakona, ostaju na snazi do 31. prosinca 2023. godine. To znači da će se svi započeti postupci utvrđivanja i naplate poreza na kuće za odmor i dovršiti po odredbama tog Zakona.

4.1. Odredbe o utvrđivanju lokalnih poreza koje nisu u nadležnosti jedinica lokalne samouprave

U nadležnosti jedinica lokalne samouprave nije propisivanje odredbi o lokalnim porezima kojima se uređuje:

► tko su porezni obveznici, što čini poreznu osnovicu za plaćanje poreza, na koji se način obavlja obračun i provodi plaćanje lokalnih poreza, tko može biti oslobođen od plaćanja lokalnih poreza i kome se može odobriti olakšica, te koja dokazna sredstva u poreznom postupku mogu poreznom tijelu poslužiti pri utvrđivanju činjenica bitnih za oporezivanje. Svi navedeni elementi pri utvrđivanju lokalnih poreza uređeni su propisima više pravne razine i to u odredbama Zakona i OPZ-a.

Prema tome, nadležno porezno tijelo jedinica lokalne samouprave, za utvrđivanje i naplatu lokalnih poreza, dužno je pri donošenju odluke o lokalnim porezima primjenjivati elemente lokalnih poreza koji su izričito propisani odredbom čl. 42. st. 1. Zakona, te nema pravne osnove da jedinica lokalne samouprave u svojoj odluci definira i uređuje pitanja za koja nisu propisana ovlaštenja.

Jednako tako, Zakon ne predviđa donošenje više različitih odluka o plaćanju lokalnih poreza, već bi radi osiguranja transparentnosti te dostupnosti prema svim poreznim obveznicima, jedinice lokalne samouprave trebale donijeti jednu odluku kojom se uređuju sve odredbe vezane uz utvrđivanje i naplatu lokalnih poreza.

5. Podaci na osnovu kojih se utvrđuje porez

Kao osnovni kriterij za prosudbu radi li se o kući za odmor za koju treba plaćati godišnji porez na kuću za odmor, bitno je odrediti koristi li se kuća, zgrada, dio zgrade ili stan povremeno ili sezonski, odnosno služi li kuća za odmor za stalno stanovanje ili ne.

Obveza plaćanja poreza na kuće za odmor utvrđuje se poreznim rješenjem kojeg nadležna ispostava PU donosi na osnovi:

- a) podataka o vlasnicima kuća za odmor – pravnim i fizičkim osobama s kojima raspolaže a koji se vode u informacijskom sustavu PU u registru poreznih obveznika,
- b) podataka koje su za utvrđivanje poreza ispostavi PU dužne dostaviti nadležne općinske ili gradske službe,
- c) podataka koje su porezni obveznici dužni sami dostaviti prema odredbama:
 - čl. 49. Zakona kojim je propisano da obveznik poreza na kuće za odmor mora nadležnom poreznom tijelu do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, dostaviti podatke o kući za odmor, i to mjestu gdje se nalazi taj objekt te korisna površinu,
 - čl. 68. OPZ-a kojim je propisano da je porezni obveznik dužan prijaviti sve činjenice bitne za utvrđivanje

porezne obveze, a osobito premještaj radionice ili stalne poslovne jedinice, početak obavljanja gospodarske djelatnosti, broj poslovnog računa koji ima izvan RH i druge činjenice čije je prijavljivanje propisano posebnim zakonom, a koje nisu dostupne poreznom tijelu kroz razmjenu podataka s drugim javnopravnim tijelima.

Stoga oni porezni obveznici koji su vlasnici kuća za odmor, a tijekom poreznog razdoblja, odnosno kalendarske godine, napravili su promjenu prijave prebivališta na adresi na kojoj se nalazi kuća za odmor, obvezni su navedenu promjenu prebivališta prijaviti nadležnom poreznom tijelu, kako bi se utvrdilo postoje li uvjeti za donošenje rješenja o obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor ili ne.

Radi donošenja poreznog rješenja o plaćanju porezu na kuće za odmor za 2023. godinu, a koje se obavlja po odredbama Zakona koji se primjenjuje do 31. prosinca 2023. godine, prijavu s traženim podacima bili su dužni podnijeti i vlasnici novosagrađenih kuća za odmor kod kojih je od 1. travnja 2022. do 31. ožujka 2023. godine, promijenjen broj četvornih metara korisne površine, svi novi vlasnici kuća za odmor, kao i vlasnici kuća za odmor koji su u tom razdoblju promijenili adresu.

6. Obveznici plaćanja

Prema čl. 25. Zakona, obveznici plaćanja poreza na kuće za odmor su pravne i fizičke osobe – građani, koji su vlasnici kuća za odmor.

Međutim, definicija kuće za odmor dana je u čl. 2. st.1. točka 12. Zakona, prema kojim se odredbama kućom za odmor smatra, svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski. No, kućom za odmor se ne smatraju gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora.

Prema čl. 26. Zakona, porez na kuće za odmor plaća se od 0,66 eura do 1,99 eura /m² korisne površine kuće za odmor, pri čemu visinu poreza na kuće za odmor propisuje svojom odlukom predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Navedena svota poreza na kuće za odmor od 0,66 eura i 1,99 eura/m² izračunana je uz primjenu općih pravila za preračunavanje i primjenu fiksnog tečaja konverzije 1 euro = 7,53450 kn, prema Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u RH (Nar. nov., br. 57/22. i 88/22.), u odnosu na svote 5,00 kn i 15,00 kn/m² koje se u odredbama Zakona nisu mijenjale od 2001. godine.

Prema tome, porezni obveznici mogu plaćati porez na kuće za odmor u svoti čija je gornja granica poreza propisana Zakonom, dok njihovu stvarnu visinu utvrđuje općina ili grad svojom odlukom, koja ne može biti veća od Zakonom propisane gornje granice.

Osim oslobođenja i olakšica od plaćanja poreza što su utvrđeni Zakonom, iz gospodarstvenih i socijalnih razloga, općine i gradovi mogu u svojim odlukama propisivati i druge olakšice od plaćanja poreza na kuće za odmor, uzimajući u obzir starost objekta, njihovu opremljenost, lokaciju, stupanj izgrađenosti, stanje infrastrukture i sl.

Ako pravna ili fizička osoba – građanin, posjeduje dvije kuće ili dva stana, od kojih jednu koristi za stanovanje u mjestu gdje ima stalno prebivalište, a u drugom mjestu ima kuću ili stan koji se koristi povremeno tijekom godine, tada se ta druga kuća smatra kućom za odmor i podliježe plaćanju poreza na kuće za odmor.

Plaćanju poreza na kuće za odmor podliježu i sve naslijeđene kuće, kao i kuće koje su možda izgrađene bez građevinske dozvole, ako se koriste povremeno ili sezonski. Ako je kuća za odmor u izgradnji, porez se plaća samo na korisnu površinu dijela kuće koja se može koristiti. Postoje li dva ili više suvlasnika nad kućom za odmor, tada je svaki od njih porezni obveznik za dio kuće što je ima u vlasništvu i svaki osobno dobiva rješenje o razrezu poreza.

Iz navedenog proizlazi da bi pravna ili fizička osoba postala obveznikom plaćanja poreza na kuće za odmor, moraju biti ispunjene dvije pretpostavke – da je osoba vlasnik kuće za odmor te da takvu kuću koristi sezonski ili povremeno.

Tablica 2. Obveznici plaćanja i porezna osnovica za utvrđivanje poreza na kuće za odmor

vrsta poreza	obveznici plaćanja	porezna osnovica	visina poreza	podaci koje treba sadržavati obrazac prijave
1	2	3	4	5
kuće za odmor	pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor	m ² korisne površine	od 0,66 eura do 1,99 eura ovisno o odluci Grada ili općine	- mjesto gdje se nalazi kuća za odmor - korisna površina kuće za odmor

7. Plaćanje poreza na kuće za odmor od 1. 1. 2024. godine

Prema predloženim izmjenama Zakona, a na zahtjev pojedinih jedinica lokalne samouprave, povećava se gornja granica za propisivanje visine poreza na kuće za odmor. Stoga se predlaže da od 1. siječnja 2024. godine, visinu poreza na kuće za odmor gradovi i općine mogu samostalno propisivati u proširenom rasponu **od 0,60 eura do 5,00 eura/m² korisne površine**. Prilikom predlaganja niže granice poreza na kuće za odmor od 0,60 eura/m², uzeto je u obzir načelo ekonomičnosti za provedbu poreznog postupka, dok je pri određivanju gornje granice od 5,00 eura/m², primijenjeno načelo pravednosti u određivanju visine poreza na kuće za odmor.

Gornja granica od 5,00 eura/m² prema kojoj će se plaćati porez na kuće za odmor u idućoj godini, nikako ne znači da će biti uveden novi porez iznajmljivačima, te da se proširuje ili mijenja način njegove primjene.

Vezano za predloženu izmjenu Zakona koji reguliraju oporezivanje kuća za odmor, MF je 12. rujna 2023. godine izdalo *Priopćenje* koje se može pronaći na mrežnim stranicama PU iz kojeg se izdvaja dio:

Netočni su navodi medijskih članaka koji najavljuju uvođenje „novog“ poreza iznajmljivačima te se radi istinitog informiranja javnosti daje sljedeće priopćenje:

Aktualnim izmjenama Zakona o lokalnim porezima (dalje: ZLP) ne uvodi se novi porez, niti se proširuje ili mijenja način njegove primjene.

Prema odredbama ZLP, porez na kuće za odmor je opcijski porez što znači da jedinice lokalne samouprave svojom Odlukom odlučuju uvode li porez na kuće za odmor. Uz donošenje odluke o uvođenju poreza na kuće za odmor, jedinice lokalne samouprave ovlaštene su propisati visinu poreza, u granicama određenim ZLP, ovisno o mjestu, starosti, stanju infrastrukture te drugim okolnostima bitnim za korištenje kuće za odmor te nadležno porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza.

Ovim izmjenama ZLP, na zahtjev pojedinih jedinica lokalne samouprave, povećava se gornja granica za propisivanje visine ovog poreza te se preciziraju odredbe o utvrđivanju statusa kuće za odmor u slučaju kada se predmetna nekretnina koristi za iznajmljivanje u turizmu.

Naime, za utvrđivanje obveze poreza na kuće za odmor, kao jednog od oblika poreza na imovinu, bitno je utvrditi radi li se o zgradi ili dijelu zgrade ili stanu koji se koristi povremeno ili sezonski odnosno bitno je utvrditi da predmetna nekretnina nema namjenu trajnog korištenja (za stanovanje vlasnika ili druge osobe ili u drugu trajnu svrhu korištenja). Iznajmljivanje stanova, soba i postelja putnicima i turistima, koje se pruža prema posebnom propisu, je djelatnost koju obavlja fizička osoba te po osnovi djelatnosti za ostvarene prihode od djelatnosti propisana je obveza plaćanja poreza na dohodak prema odredbama Zakona o porezu na dohodak. Ako se djelatnost iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima pruža samo u dijelu kalendarske godine, razvidno je da se takva nekretnina koristi povremeno ili sezonski te bez obzira na obavljanje djelatnosti u predmetnoj nekretnina ista podliježe obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor.

Porez na kuće za odmor i porez na dohodak koji plaćaju iznajmljivači porezni su oblici koji se utvrđuju neovisno jedan od drugoga, jer se radi o porezima koji se utvrđuju s različitim osnova. Porez na kuće za odmor utvrđuje se po osnovi vlasništva i načina korištenja određene nekretnine, dok se porez na dohodak utvrđuje po osnovi obavljanja djelatnosti prema ostvarenim prihodima ili po drugom kriteriju.

8. Korištenje kuće za odmor povremeno ili sezonski

Kućom za odmor smatra se svaka zgrada koja je dovršena toliko da se može koristiti povremeno ili sezonski, što minimalno podrazumijeva da je na objektu postavljena vanjska stolarija te da postoji sanitarni čvor.

Za utvrđivanje statusa kuće za odmor, važan je način korištenja objekta, a to je povremeno ili sezonski. Međutim, nekretnina koja služi vlasniku za trajno stanovanje, ne smatra se kućom za odmor ako vlasnik nekretnine sa prijavljenim prebivalištem te drugim činjenicama kao što su to: mjesto prebivališta uže obitelji, mjesto školovanja djece, odlazak na rad, visina potrošnje električne energije, troškova telefona, troškova odvoza smeća, izjave o izabranom liječniku i sl., dokaže korištenje nekretnine za stalno stanovanje.

Prema tome, koristi li se zgrada ili stan povremeno ili sezonski te podliježe li plaćanju poreza na kuće za odmor ili se koristi za trajno stanovanje, određuje se ne samo prema stvarnom prebivalištu vlasnika, već i prema drugim činjenicama iz kojih se može zaključiti da vlasnik kuće za odmor u nekretnini boravi samo privremeno.

Navedeno je i potvrđeno u stajalištu MF, KLASA: 410-15/22-01/13, URBROJ: 513-07-21-01-22-2, od 6. listopada 2022. godine, koje se može pronaći na mrežnim stranicama PU, a iz kojeg se navodi dio:

„Porez na kuće za odmor plaćaju vlasnici kuća za odmor, a kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je njeno korištenje povremeno ili sezonski. Nekretnina koja služi vlasniku za stalno stanovanje ne podliježe plaćanju poreza na kuće za odmor. Međutim, prijava prebivališta na adresi nekretnine, kao ni činjenica da se radi o jednoj nekretnini u vlasništvu poreznog obveznika na području Republike Hrvatske, sama po sebi ne znači da se nekretnina koristi za stalno stanovanje, već je tu činjenicu potrebno dokazati i drugim odgovarajućim dokazima, sve u skladu s odredbom članka 88. stavka 1. točke 2. Općeg poreznog zakona („Narodne novine“, br. 115/16., 106/18., 121/19., 32/20., 42/20. i 114/22.) kojom je propisano da u poreznom postupku teret dokaza za činjenice koje smanjuju ili ukidaju porez snosi porezni obveznik.

Zaključno, ako je jedinica lokalne samouprave na području koje se nalazi kuća za odmor iskoristila svoje pravo iz Zakona o lokalnim porezima na uvođenje poreza na kuće za odmor, taj porez plaćaju vlasnici kuća za odmor (zgrade, dijela zgrade ili stana koji se koristi povremeno ili sezonski), u iznosu utvrđenom odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.“

8.1. Prebivalište i uobičajeno boravište prema odredbama OPZ-a

U postupku utvrđivanja poreza, odredbe OPZ-a definiraju prebivalište i uobičajeno boravište slično propisima kao i u Zakonu o prebivalištu, pri čemu su za potrebe oporezivanja dodane odredbe o **središtu životnih interesa**.

Naime, prema čl. 43. st. 1. do 3. OPZ-a, propisano je da porezni obveznik ima prebivalište ondje gdje ima stan u

vlasništvu ili posjedu neprekidno najmanje 183 dana u jednoj ili u dvije kalendarske godine, pri čemu boravak u stanu nije obavezan. No, ako porezni obveznik u RH ima u vlasništvu ili posjedu više stanova, prebivalište mjerodavno za oporezivanje utvrđuje se prema mjestu prebivališta obitelji, a za poreznog obveznika samca prema mjestu u kojem se pretežno zadržava, odlazi na rad ili obavlja djelatnost. Ako porezni obveznik ima prebivalište u tuzemstvu i inozemstvu, smatra se da ima prebivalište u državi u kojoj je prebivalište obitelji, a za poreznog obveznika samca ili ako se prebivalište obitelji ne može utvrditi, smatra se da ima prebivalište u državi iz koje pretežito odlazi na rad ili obavljanje djelatnosti ili u kojoj se pretežito zadržava.

Prema čl. 43. st. 5. OPZ-a, uobičajeno boravište ima porezni obveznik u onome mjestu u kojem se zadržava pod okolnostima na temelju kojih se može zaključiti da on u tome mjestu ili na tom području ne boravi samo privremeno. Uobičajenim boravištem smatra se stalan ili vremenski povezan boravak u trajanju od najmanje 183 dana u jednoj ili u dvije kalendarske godine. Za određivanje uobičajenog boravišta nisu važni kratkotrajni prekidi boravka koji ne traju dulje od jedne godine.

8.2. Prebivalište i uobičajeno boravište prema Zakonu o prebivalištu

Osim u odredbama OPZ-a, pojmovi prebivališta i boravišta uređeni su i odredbama Zakona o prebivalištu (Nar. nov., br. 144/12. – 114/22.) prema kojem su građani dužni MUP-u (kao nadležnom tijelu koje vodi propisane evidencije i izdaje potvrde o prebivalištu, boravištu i promjeni adrese stanovanja), prijaviti:

- Prebivalište ► kojim se smatra mjesto i adresa u RH na kojoj se osoba trajno nastanila radi ostvarivanja svojih prava i obveza vezanih za životne interese kao što su obiteljski, profesionalni, ekonomski, socijalni, kulturni i drugi interesi, te
- Boravište ► kojim se smatra mjesto i adresa u RH gdje osoba privremeno boravi, ali se na toj adresi nije trajno nastanila. Boravište se prijavljuje ako traje dulje od 3 mjeseca ili je uvjetovano ostvarivanjem samo pojedinih prava i obveza vezanih za životne interese (zaposlenje, obrazovanje, dugotrajno liječenje i druge interese). Prema čl. 4. Zakona o prebivalištu, boravište se može prijaviti na razdoblje do godinu dana, a ako osoba u mjestu i na adresi prijavljenog boravišta namjerava boraviti i nakon isteka roka od godine dana, dužna je u roku od 15 dana od isteka toga roka produžiti prijavu boravišta, s time da boravište ne može trajati duže od dvije godine.

Iz navedenih zakonskih odredbi proizlazi da odredbe OPZ-a različito propisuju utvrđivanje uobičajenog boravišta poreznog obveznika u odnosu na odredbe Zakona o prebivalištu kojeg primjenjuje MUP, stoga činjenica da MUP izdaje potvrdu boravka za građane, nikako ne može biti dostatna za ocjenu o mjestu uobičajenog boravišta u smislu odredbi čl. 43.st.5. OPZ-a.

Navedeno znači da **privremeno prijavljivanje boravišta na mjestu gdje se nalazi kuća za odmor ne oslobađa**

vlasnika od obveze plaćanja poreza na kuće za odmor, odnosno nije dokaz da se objekt koristi za stalno stanovanje.

8.3. Odluka upravnog suda RH o obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor

Kod razrješenja dvojbe postoji li obveza plaćanja poreza na kuće za odmor na kojoj vlasnici imaju formalno prijavljeno prebivalište, potrebno je uvažavati pravno shvaćanje i odluku Upravnog suda RH pod brojem Us-5283/2009 od 14. rujna 2011. prema kojoj samo uvjerenje o prebivalištu nije relevantan dokaz o činjenici da se kuća za odmor koristi za stalno stanovanje, već je potrebno dokazati da se u kući za odmor uistinu i živi. U tu svrhu nadležna porezno tijelo može koristiti različita dokazna sredstva prema odredbama OPZ-a.

Navedeno potvrđuje stajalište MF, KLASA: 410-20/12-01/53, URBROJ:513-07-21-07/13-2 od 11.veljače 2013. godine iz kojeg se navodi dio:

...“porez na kuće za odmor plaćaju vlasnici kuća za odmor a kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je njeno korištenje povremeno ili sezonski. Nekretnina koja vlasniku služi za trajno stanovanje ne podliježe plaćanju poreza na kuće za odmor. U navedenom slučaju, sukladno članku 78. Općeg poreznog zakona, porezni obveznik snosi teret dokazivanja svih činjenica i okolnosti (prijavljenog prebivališta, visine režijskih troškova, mjesta zaposlenja, mjesta izabranog obiteljskog liječnika, mjesta školovanja djece, mjesta prebivališta uže obitelji i ostalih bitnih činjenica) prema kojima se utvrđuje korištenje nekretnine za stalno stanovanje.

U konkretnom slučaju, kada porezni obveznik na nekretnini ima formalno prijavljeno prebivalište a trajno radi i boravi u inozemstvu, sama prijava prebivališta ne oduzima kući status kuće za odmor te ista podliježe plaćanju poreza na kuće za odmor.“

8.4. Postupak dokazivanja trajnog stanovanja prema odredbama OPZ-a

U svojim odlukama, jedinice lokalne samouprave mogu propisivati samo visinu poreza na kuće za odmor te druga oslobođenja i olakšice ovisno od postavljenih gospodarskih ciljeva, ali ne i način dokazivanja služi li nekretnina vlasniku za trajno stanovanje u kojem slučaju ne podliježe plaćanju poreza na kuće za odmor. Koristi li se kuća za odmor povremeno ili sezonski može se utvrditi tek u postupku dokazivanja stalnog stanovanja kojeg nadležno tijelo za donošenje rješenja o plaćanju poreza na kuće za odmor, može provoditi prema odredbama čl. 88. OPZ-a, pri čemu teret dokazivanja svih činjenica i okolnosti koje smanjuju ili ukidaju porez snosi porezni obveznik.

9. Što se ne smatra kućom za odmor

Kućom za odmor ne smatraju se gospodarske zgrade koje nisu stambeni prostori, već služe isključivo za smještaj poljoprivrednih strojeva, odlaganja oruđa i drugog pribora, kao što su klijeti, ribarske kuće te druge građevine koje se

koriste za poljoprivrednu proizvodnju ili se podižu na kratko vrijeme i upotrebljavaju privremeno.

Ako se neka zgrada koristi i kao gospodarski objekt i kao zgrada za odmor, porez se utvrđuje samo za onaj dio zgrade koji se koristi za odmor.

10. Utvrđivanje korisne površine

Jedinice lokalne samouprave mogu u svojim odlukama samostalno propisati način utvrđivanja korisne površine kuće za odmor, a pri tome se mogu rukovoditi odredbama čl. 74.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96. – 94/17.), kojim je propisano da je:

- korisna površina ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju,
- prigodom izračunavanja korisne površine neće se uzeti u obzir podrumске i tavanske prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase, a isto vrijedi i za druge dijelove nekretnina koji pripadaju nekom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji u skladu s odredbom čl. 67. st.3 do 5 Zakona o vlasništvu,
- korisna se površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu. Ali, ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju.

Prema tome, pod korisnom površinom na koju se plaća porez smatraju se samo stambene površine koje služe za odmor, dok se sve drugo što ne služi za stanovanje, kao što su podrumi, skloništa, stubišta, balkoni, lođe, nepokrivene terase, tavanski prostori i garaže, ne smatra korisnom površinom, radi čega i ne podliježu obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor. Vežano za postupak utvrđivanja korisne površine kuće za odmor, koji u svojim odlukama mogu propisati gradovi i općine, očitivalo se MF, KLASA: 410-15/09-01/3, URBROJ: 513-07-21-01/10-2 od 8. siječnja 2010. iz kojeg se navodi dio:

“Porez na kuće za odmor utvrđuje se po četvornom metru korisne površine kuće za odmor. Odredbama Zakona o vlasništvu i drugim pravima propisana je definicija korisne površine stana ili druge samostalne prostorije. Postupak utvrđivanja korisne površine stambene ili druge prostorije u RH provodi se primjenom hrvatske norme HRN U:C2.100. te HRN ISO 9836:2002. Jedinice lokalne samouprave mogu svojim odlukama o gradskim i općinskim porezima, kojim određuju uvođenje poreza na kuće za odmor, propisati i način utvrđivanja korisne površine kuće za odmor.

Slijedom prethodno navedenog, odlukom o gradskim porezima kojom se određuje uvođenje poreza na kuće za odmor, grad može propisati utvrđivanje korisne površine kuće za odmor primjenom hrvatske norme HRN U.C2.100 odnosno na način na koji se utvrđuje korisna površina pri obračunu komunalne naknade.“

11. Oslobođenja i potrebna dokumentacija

Prema čl. 27. Zakona, porez na kuće za odmor ne plaća se na:

- kuće za odmor koje se ne mogu koristiti zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda (poplava, požar, potres), starosti i trošnosti, te dok su u njima smješteni prognanici i izbjeglice.

Za ostvarivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza, vlasnici kuća za odmor dužni su tijelu nadležnom za razrez poreza kao dokaz priložiti kopiju zapisnika Komisije za popis i procjenu šteta te dokaze da se kuća za odmor ne može koristiti zbog starosti i trošnosti i dr.

Međutim, Zakonom nije predviđeno oslobođenje od plaćanja poreza na kuće za odmor koje su stare, ali se mogu koristiti, kao ni za kuće za odmor koje su spomenici kulture. Kako bi obveznici plaćanja poreza na kuće za odmor mogli koristiti propisano oslobođenje, isto oslobođenje mora biti predviđeno u Odluci jedinice lokalne samouprave. Navedeno je objašnjeno u stajalištu MF, KLASA: 410-20/05-01/78; URBROJ: 513-07-21-01/05-2 od 8. studenog 2005. godine.

- odmaralište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece u dobi do 15 godina života.

Gradskom odnosno općinskom odlukom, mogu se propisati i druga oslobođenja od plaćanja poreza iz gospodarstvenih i socijalnih razloga, a ovisno o mjestu gdje se nalazi kuća za odmor, starosti, stanju infrastrukture i sl.

12. Korištenje kuće za odmor za iznajmljivanje

Na upit porezne obveznice u vezi s plaćanjem poreza na dohodak ostvarenog obavljanjem djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu te poreza na kuće za odmor za isti objekt, odnosno ima li jedinica lokalne samouprave pravo naplatiti porez na kuće za odmor vlasniku kuće za odmor koji u toj kući pruža usluge iznajmljivanja i plaća paušalni porez po krevetu ili je kuću dao u najam/zakup i plaća porez po toj osnovi, objašnjeno je u stajalištu MF KLASA: 410-15/22-01/14; URBROJ: 513-07-21-01/22-2 od 11. studenog 2022. godine te stajalištu KLASA: 410-01/19-01/1603; URBROJ: 513-07-21-01/19-2 od 7. listopada 2019. godine koje se može pronaći na mrežnim stranicama PU.

U navedenim stajalištima se ističe da se za istu kuću za odmor mogu plaćati dva poreza i to:

- ▶ prema čl. 57. st. 2. Zakona o porezu na dohodak, porez na dohodak ostvaren od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, i organiziranjem kampova, koji se može utvrđivati u paušalnom iznosu pod uvjetima i na način propisan čl. 61. i 82. Zakona o porezu na dohodak. Paušalno oporezivanje djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu dodatno je razrađeno Pravilnikom o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, prema kojem su propisani

kriteriji po kojima će predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave svojim odlukama propisati visinu i način utvrđivanja, godišnjega paušalnog dohotka. Visina paušalnog poreza na dohodak po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici po kampu i/ili kamp-odmorištu, ili smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj, ne može iznositi manje od 150,00 kn niti više od 1.500,00 kn, a primjenjuju se neovisno o prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika, te

- ▶ prema čl. 20. Zakona o lokalnim porezima kojim se vlasniku kuće za odmor utvrđuje obveza plaćanja poreza na kuće za odmor ako se nekretnina koristi povremeno ili sezonski, pri čemu je svakoj jedinici lokalne samouprave dana mogućnost da samostalno odlučuje o uvođenju poreza na kuću odmor. Budući čl. 27. Zakona nisu propisana druga oslobođenja od plaćanja poreza na kuće za odmor, (osim da se porez na kuće za odmor ne plaća na kuće za odmor koje se ne mogu koristiti zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda (poplava, potres, požar), te starosti i trošnosti, za vrijeme dok su u njima smješteni prognanici i izbjeglice te odmarališta u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece u dobi do 15 godina), proizlazi da porez na kuće za odmor plaćaju vlasnici kuća za odmor ako je jedinica lokalne samouprave na području koje se nekretnina nalazi, iskoristila svoje pravo propisano Zakonom te odlukom utvrdila obvezu plaćanja poreza na kuće za odmor. Pri tome, sama činjenica da se kuća za odmor koristi za iznajmljivanje nema utjecaja na utvrđivanje poreza na kuće za odmor.

Prema navedenom proizlazi da su porez na kuće za odmor i porez na dohodak u paušalnom iznosu po osnovi djelatnosti iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima, dva različita poreza koji se utvrđuju s dvije različite osnove odnosno na temelju dva različita zakona. Stoga porezna obveznica protiv rješenja kojim joj je utvrđena obveza plaćanja porez na kuće za odmor, može podnijeti žalbu nadležnom drugostupanjskom tijelu, koje će razmotriti žalbene navode i odlučiti o istima donošenjem drugostupanjskog rješenja.

12.1. Sudska praksa pri utvrđivanju poreza na kuće za odmor

Na tužbe poreznih obveznika protiv poreznih rješenja kojima je utvrđena obveza plaćanja poreza na kuće za odmor, iako se ista nekretnina koristi i za iznajmljivanje putnicima i turistima, donesena je Odluka suda prema kojima se ne plaća porez na kuće za odmor ako se kuća za odmor iznajmljuje putnicima i turistima i služi za stjecanje dohotka ili dobiti.

Prema presudi Upravnog suda RH broj Usl-180/14 od 10. lipnja 2015. godine, a koja je u cijelosti objavljena u Poreznom vjesniku br. 10/2015., Instituta za javne financije, apartmani koji se iznajmljuju i koji služe za stjecanje dohotka ili dobiti, ne smatraju se kućama za odmor.

Naime, kuća za odmor u kojoj se obavlja registrirana ugostiteljska djelatnost iznajmljivanja apartmana, a koji su

sredstvo za stjecanje dohotka ili dobiti, ne mogu se prema Zakonu o lokalnim porezima tretirati kao kuća za odmor, budući je smisao zakonskih odredbi oporezivanje imovine – zgrade, dijela zgrade ili stana koji se koriste povremeno ili sezonski, ali ne i imovine kojom se obavlja djelatnost i koja služi za stjecanje dohotka, budući se takva imovina oporezuje po drugoj poreznoj osnovi.

Nastavno se navodi dio odluke Upravnog suda od 10. lipnja 2015. godine:

„Stav je Suda, kakav zastupa i Visoki upravni sud RH u brojnim odlukama, da apartmani što služe kao sredstvo za stjecanje dohotka, odnosno dobiti, sukladno Zakonu, nisu kuće za odmor, jer postojanje obveze plaćanja poreza na dohodak, odnosno dobiti, temeljem obavljanja djelatnosti iznajmljivanja isključuje mogućnost utvrđivanja obveze plaćanja poreza na kuće za odmor.

Smisao je Zakona oporezivati imovinu što je se upotrebljuje povremeno i sezonski, ali ne i imovinu namijenjenu stjecanju dohotka odnosno dobiti. Stoga kako proizlazi i iz navedenih rješenja, tužiteljica u dva objekta obavlja ugostiteljske usluge smještaja u kućanstvu, pa se s te osnove za njih ne mora platiti porez na kuće za odmor za spornu godinu.“

13. Rok za uplatu poreza i obračun zatezних kamata

Porez na kuće za odmor plaća se u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza, a u korist računa za redovno poslovanje proračuna grada/općine gdje se nalazi kuća za odmor, koristeći model uplate HR68, brojčanu oznaku vrste prihoda koji se uplaćuje – 1716, te OIB. Ako porez na kuće za odmor nije plaćen u propisanom roku, od 1. srpnja 2023. godine obračunavaju se zatezne kamate po stopi od **7,00 % godišnje**.

Tablica 3. Računi proračuna za uplatu poreza na kuće za odmor

Računi proračuna po IBAN konstrukciji	obveznici uplate	
	pravne i fizičke osobe	
	Model uplate	šifra vrste konta za porez na kuće za odmor
Grad Zagreb HR3423600001813300007	HR68	1716 – OIB
Grad Primošten HR3924070001835700004		
Grad Omiš HR2224070001830000008		

14. Zaključak

Svaka jedinica lokalne samouprave samostalno odlučuje o uvođenju poreza na kuću odmor. Porez na kuće za odmor plaća se po četvornom metru korisne površine, pod kojom se podrazumijeva ukupnu podna površinu stana ili druge samostalne prostorije, umanjenu za širinu zidova koji je prekidaju. Obveznici plaćanja poreza na kuće za odmor su pravne i fizičke osobe koje povremeno ili sezonski koriste kuću za odmor, a privremeno prijavljivanje boravišta na adresi gdje se nalazi kuća za odmor ne oslobađa vlasnika po obveze plaćanja poreza. Obveza plaćanja

poreza na kuće za odmor utvrđuje se poreznim rješenjem kojeg donosi nadležna ispostava PU ili upravno tijelo jedinice lokalne samouprave, prema mjestu gdje se nalazi kuća za odmor. Pravna i fizička osoba može podnijeti žalbu na rješenje kojim je utvrđena obveza plaćanja poreza na kuće za odmor ako nisu zadovoljni izrekom rješenja.

Iako će se započeti postupci utvrđivanja i naplate poreza na kuće za odmor u 2023. godini, dovršiti po odredbama „starog“ Zakona, prema prijedlogu izmjena Zakona o lokalnim porezima, odluke o lokalnim porezima jedinice lokalne samouprave dužne su uskladiti s predloženim odredbama „novog“ Zakona, do 15. prosinca 2023. godine. Prema predloženim izmjenama Zakona, visina poreza na kuće za odmor od 1. siječnja 2024. godine, propisana je u proširenom rasponu od 0,60 eura do 5,00 eura/m² korisne površine.

Pregledajte našu ponudu edukacija iz područja financija, računovodstva, revizije, prava i menadžmenta u javnom i neprofitnom sektoru na internet stranici

www.tim4pin.hr



IMATE PITANJE?



pitajcentar@tim4pin.hr