

Paušalno oporezivanje iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima u 2024. godini

Mirjana Mahović Komljenović*

Za građane rezidente RH koji nisu obveznici PDV-a, a ostvaruju dohodak od imovine iznajmljivanjem stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranjem kampova, propisana je mogućnost plaćanja paušalnog poreza na dohodak. Od početka 2024. godine, primjenjuju se izmijenjene i dopunjene odredbe Zakona o porezu na dohodak, prema čijim se odredbama, između ostalih, ukinuo prirez porezu na dohodak te povećala stopa poreza na dohodak na 12% koja se odnosi na paušalno oporezivanje. Radi navedenoga, izmijenjen je Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, koji je objavljen u Narodnim novinama 1/24, a stupio je na snagu 3. siječnja 2024. godine. U nastavku autorica iznosi novosti propisane ovim Pravilnikom.

1. Uvod

Od početka 2024. godine primjenjuju se izmijenjene odredbe Zakona o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16. – 114/23. – dalje Zakon), kojima je ukinut prirez porezu na dohodak, a povećane su stope poreza na dohodak na konačne dohotke s 10% na 12%. Konačni dohodak ima izvor u primicima od imovine i imovinskih prava, kapitala, dohotka koji se utvrđuje u paušalnom iznosu te drugog dohotka koji se smatra konačnim. Stoga *paušalisti* u 2024. godini plaćaju paušalni porez na dohodak na način da se godišnja porezna osnovica pomnoži stopom poreza na dohodak od 12 %, a bez obračuna prireza porezu na dohodak.

2. Građani kao iznajmljivači vlastitih nekretnina

Odredbama čl. 57. st. 2. Zakona, za građane rezidente RH koji ostvaruju dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te pružanja usluga organiziranja kampova, propisani su uvjeti prema kojima se porez na dohodak po osnovi obavljanja te djelatnosti može utvrđivati u paušalom iznosu.

Prema navedenom, fizička osoba – građanin kao iznajmljivač vlastitih nekretnina može po osnovi te djelatnosti plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu, pod uvjetima da nije obveznik PDV-a te da dohodak ne utvrđuje prema poslovnim knjigama propisanim za samostalne djelatnosti, odnosno u skladu s čl. 30.-35. Zakona.

Jednako tako, prema čl. 82. st. 3. Zakona, porezni obveznici – nerezidenti koji su upisani u registar obveznika PDV-a i koji ostvaruju dohodak od iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima, ali čija vrijednost isporuka po osnovi iznajmljivanja u prethodnoj kalendarskoj godini nije bila veća od iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav PDV-a (za 2024. godinu to je iznos od 40.000,00 €), mogu utvrđivati i plaćati poreza na dohodak u paušalnom iznosu.

Također i građani koji su državljani trećih zemalja, a koji moraju za obavljanje djelatnosti smještaja u vlastitoj nekretnini u RH registrirati obrt ili trgovačko društvo, mogu plaćati paušalni porez na dohodak ako su im godišnje usluge od iznajmljivanja manje od 40.000,00 €.

Mjesečni predujam poreza na dohodak od iznajmljivanja u paušalnom iznosu Porezna uprava (dalje: PU) utvrđuje donošenjem poreznog rješenja. Rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak, smatra se konačnim porezom, radi čega građani po toj osnovi ne mogu podnijeti godišnju poreznu prijavu.

3. Iznajmljivači i ugostiteljske usluge u domaćinstvu

Kako bi građani iznajmljivači mogli pružati ugostiteljske usluge smještaja u okviru svog domaćinstva, moraju biti vlasnici smještajnih objekata (apartmana, kuća za odmor, kampa i dr.) u kojima se obavlja djelatnost.

Naime, u čl. 30. st. 2. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Nar. nov., br. 85/15. – 126/21.) izričito je navedeno da se ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu smatraju:

- usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše 10 soba odnosno 20 kreveta, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti,
- usluge smještaja u kampu i/ili kamp odmaralištu, organiziranom na zemljištu kojeg je iznajmljivač vlasnik, s ukupno najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina,
- smještaj u objektu za robinzonski smještaj u kojem se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, kapacitet koji se određuje prema broju gostiju koji mogu sigurno u njemu boraviti, ali do najviše deset smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina starosti, te
- usluge pružanja doručka gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor.

3.1. Odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivanjem soba, apartmana ili kuća za odmor, građani su obvezni ishoditi rješenje županijskog ureda odnosno upravnog tijela Grada Zagreba, koje je nadležno za poslove ugostiteljstva prema mjestu sjedišta objekta odnosno prema mjestu gdje se ugostiteljske usluge u domaćinstvu pružaju. Navedeno rješenje upisuje se u Upisnik objekata zatvorenog tipa, pri čemu građanin mora ispunjavati određene uvjete, a to su:

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

1. da je vlasnik objekta (sobe, apartmana ili kuće za odmor i slično) ili vlasnik zemljišta za kamp,
2. da objekt u kojem će se pružati usluge ispunjava minimalne uvjete i uvjete za kategorizaciju sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti te Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (Nar. nov., br. 9/16. – 120/19.),
3. da građevina – objekt u kojem će se pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu, ispunjava uvjete sukladno posebnim propisima kojima se uređuje gradnja, bez kojih, prema tom propisu, nadležni ured ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti.

Iznimno, iznajmljivač može pružati usluge i u objektu (soba, apartman ili kuća za odmor i slično) ili zemljištu za kamp koji su u vlasništvu njegovog bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera, sukladno posebnom propisu koji regulira životno partnerstvo osoba istog spola, srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji, uz njihovu pisanu suglasnost za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

Rješenje za pružanje ugostiteljskih usluga iznajmljivanjem soba, apartmana i kuća za odmor može se izdati jednom i/ili obama bračnim ili izvanbračnim drugovima ili životnim partnerima, i/ili jednom ili više članova obitelji, s time da ukupni smještajni kapacitet utvrđen u izdanom rješenju ne prelazi propisani maksimum smještajnog kapaciteta propisan za zajedničko domaćinstvo.

Građanin kojemu je nadležni ured izdao odobrenje za pružanje usluga građana u domaćinstvu, dužan je oznaku vrste i kategorije smještajnog objekta kojeg iznajmljuje gostima na odgovarajući način vidno istaknuti na ulazu u objekt ili u njegovoj neposrednoj blizini, utvrditi normative o utrošku namirnica, pića i napitaka za pojedino jelo, piće i napitak, ako pruža takve usluge, te izdati gostu račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom za svaku pruženu ugostiteljsku uslugu te voditi popis gostiju na propisani način.

Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti propisana je obveza nadležnog upravnog tijela da primjerak izdanog rješenja o odobrenju za pružanje usluga iznajmljivanja stanova, soba i postelja, dostave nadležnoj ispostavi PU. Prema čl. 15. st. 2. Pravilnika, izdano rješenje o odobrenju upravnog tijela osobito sadrži slijedeće podatke: ime i prezime poreznog obveznika, OIB, adresu prebivališta ili uobičajenog boravišta, adresu objekta odnosno lokaciju kampa ili robinzonskog smještaja gdje se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu s točnim nazivom naselja, broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kapu ili kamp odmoru odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonsku smještaj za koje je poreznom obvezniku odobreno pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Ako ispostava PU zaprimi rješenje o odobrenju za građana koji prema svom prebivalištu pripada drugoj ispostavi PU, tada je potrebno najkasnije u roku od 8 dana zaprimljeno rješenje o odobrenju dostaviti nadležnoj ispostavi PU na daljnje postupanje.

Iznajmljivači koji pružaju uslugu smještaja dužni su PU prijaviti početak iznajmljivanja i ostvarivanja dohotka u roku od **osam dana** od kada je nadležni ured izdao rješenje o odobrenju, kada se upisuju u registar poreznih obveznika na propisanom RPO obrascu – *Prijavi radi upisa u registar poreznih obveznika*. U RPO obrascu je potrebno, uz osnovne podatke, označiti oznakom X način utvrđivanja i plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja, a to može biti paušalno oporezivanje ili oporezivanje prema podacima iz poslovnih knjiga.

4. Godišnje paušalno oporezivanje dohotka iznajmljivača

Paušalno oporezivanje dohotka od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova propisano je odredbama:

- čl. 57. st. 2. i čl. 82. st. 2. Zakona o porezu na dohodak,
- čl. 7. Pravilnika o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja.

Navedenim zakonskim odredbama a posebno čl. 7. Pravilnika, propisano je da **obveznik plaćanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i od organiziranja kampova, može biti fizička osoba – građanin** ako ispunjava slijedeće uvjete:

- posjeduje rješenje o odobrenju nadležnog ureda za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost,
- po toj djelatnosti nije obveznik PDV-a (po sili zakona ili dobrovoljno) prema Zakonu o PDV-u,
- dohodak ne utvrđuje prema čl. 30. – 35. Zakona, odnosno na temelju poslovnih knjiga propisanih za samostalnu djelatnost, pod uvjetom:
 - da organizira smještaj u sobi, apartmanu i kući za odmor, do najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta, i/ili
 - da organizira smještaj u kampu i/ili kamp-odmoru, organiziranim na zemljištu, s ukupno najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, i/ili
 - da organizira smještaj u objektu za robinzonski smještaj u kojemu se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, kapacitet kojeg se određuje prema broju gostiju koji mogu sigurno u njemu boraviti, ali do najviše 10 smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno.

Radi osiguravanja jedinstvenog postupanja, PU je objavila kratki vodič za ispunjavanje poreznih obveza građana (rezidenata) koji se bave iznajmljivanjem, a koji se može pronaći na njenim mrežnim stranicama.

Ako iznajmljivač ne ostvaruje sve navedene uvjete, a ostvaruje dohodak od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, dohodak i porez na dohodak utvrđuje na način propisan za samostalnu djelatnost.

5. Odluka JLS o visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja

Prema čl. 2. i 3. Pravilnika, propisano je da Odluku o visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu donosi predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave (dalje: JLS), te se ista primjenjuje na porezne obveznike koji djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu obavljaju na području te JLS. To znači da se Odluka o visini paušalnog poreza primjenjuje za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području te JLS, a neovisno o prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika.

Odlukom predstavničkog tijela JLS, utvrđuje se visina paušalnog poreza:

- po krevetu,
- po smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmoru i
- po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj.

Visina paušalnog poreza propisuje se u iznosu koji ne može iznositi **manje od 19,91 eura**, a niti **više od 199,08 eura**.

Visinu paušalnog poreza predstavničko tijelo JLS donosi za područje naselja u kojem se djelatnost iznajmljivanja i smještaja

u turizmu pružaju, a iznimno odluka se može donijeti o visini paušalnog poreza i prema ulicama u naselju.

Prema čl. 57. st. 4. i 5. Zakona propisano je da se Odluka predstavničkog tijela JLS može mijenjati najkasnije do 15. prosinca tekuće godine, a primjenjuje se od 1. siječnja sljedeće godine do donošenja nove odluke kojom će se propisati visina paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu.

Odluku svog predstavničkog tijela JLS su dužne dostaviti Ministarstvu financija-Poreznoj upravi u roku od osam dana od dana njezina donošenja, radi objave na mrežnim stranicama PU. Odluka se dostavlja PU isključivo na **adresu elektroničke pošte**: lokalni.porezi@porezna-uprava.hr, u .pdf formatu ili word formatu s brojem i datumom službenog glasila u kojem je objavljena.

Međutim, ako predstavničko tijelo JLS ne donese odluku u propisanom roku, visina paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu, odnosno po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj, određuje se u iznosu od **99,54 eura**, a prema čl. 30. st. 2. Zakona te čl. 5. Pravilnika.

5.1. Godišnji paušalni dohodak

Iznos godišnjeg paušalnog dohotka te godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, utvrđuje se **poreznim rješenjem** koje donosi nadležna ispostava PU prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu građanina, kojem je nadležan ured izdao rješenje o odobrenju za pružanje usluga smještaja u domaćinstvu, a prema odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Doneseno porezno rješenje vrijedi i za sljedeće godine, sve do izmjene odnosno donošenja novog rješenja.

Osim iznosa godišnjeg paušalnog dohotka te godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, poreznim rješenjem utvrđuje se i iznos tromjesečnog poreza na dohodak te rokovi njegova plaćanja, visina paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu, broj kreveta ili smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmoru, odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj. Građani koji iznajmljuju gostima sobe, apartmane i kuće za odmor i koji plaćaju godišnji paušalni porez na dohodak ne mogu po toj osnovi podnijeti godišnju poreznu prijavu, jer se utvrđeni porez smatra konačno plaćenom poreznom obvezom, sukladno čl. 10. st. 5. Pravilnika te čl. 49. st. 1. Zakona.

5.2. Način utvrđivanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Prema čl. 8. st. 1. Pravilnika, godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se kao umnožak:

► **broja kreveta** odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmoru odnosno broja smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj. Broja kreveta odnosno broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmoru ili u objektu za robinzonski smještaj, utvrđuje se na temelju odobrenja nadležnog ureda, pri čemu se kao broj kreveta uzima samo broj stalnih kreveta, a ne i pomoćnih kreveta koji mogu biti navedeni u rješenju kojim se građaninu odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Primjerice, ako se građaninu odobri obavljanje usluge smještajnog objekta uz naznaku broja kreveta 3+1, to se odnosi na tri stalna kreveta i jedan pomoćni, pri čemu se godišnji porez na dohodak utvrđuje po osnovi iznajmljivanja za tri kreveta.

Međutim, ako se iznajmljuju objekti u domaćinstvu kao studio apartmani, kod kojih je u rješenju nadležnog ureda navedeno da nemaju glavnih kreveta, već samo pomoćne krevete, pomoćni kreveti smatraju se glavnim krevetima, radi čega se poreznom obvezniku utvrđuje porezna obveza za sve pomoćne krevete.

► **visine paušalnog poreza po krevetu** odnosno po smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmoru odnosno po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj.

Broj kreveta ili broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmoru, broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj	X	Visina paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu ili kamp odmoru, broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj	⇒	IZNOS GODIŠNJEG PAUŠALNOG POREZA NA DOHODAK
---	---	--	---	---

Nastavno se daje tabelarni prikaz iznosa godišnjeg paušalnog poreza na dohodak po broju kreveta ili broju smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmoru, broju smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj, na temelju najnižeg i najvišeg iznosa paušalnog poreza te iznosa poreza ako JLS nije donijela odluku o visini paušalnog poreza.

Tablica 1: Godišnji paušalni porez na dohodak po broju kreveta ili smještajnih jedinica

Broj kreveta ili broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmoru, broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj	Najniži iznos paušalnog poreza 19,91 eura	Najviši iznos paušalnog poreza 199,08 eura	Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave nije donijelo odluku 99,54 eura
1	19,91	199,08	99,54
2	39,82	398,16	199,08
3	59,73	597,24	298,62
4	79,64	796,32	398,16
5	99,55	995,40	497,70
6	119,46	1.194,48	597,24
7	139,37	1.393,56	696,78
8	159,28	1.592,64	796,32
9	179,19	1.791,72	895,86
10	199,10	1.990,8	995,40
11	219,01	2.189,88	1.094,94
12	238,92	2.388,96	1.194,48
13	258,83	2.588,04	1.294,02
14	278,74	2.787,12	1.393,56
15	298,65	2.986,20	1.493,10
16	318,56	3.185,28	1.592,64
17	338,47	3.384,36	1.692,18
18	358,38	3.583,44	1.791,72
19	378,29	3.782,52	1.891,26
20	398,20	3.981,60	1.990,80

► **Utvrđivanje iznosa tromjesečnog poreza na dohodak za 2023. godinu, primjenom stope poreza na dohodak od 10%**

Iz prikazane tablice je vidljivo da će se, primjerice, iznajmljivaču koji iznajmljuje 6 kreveta, a odlukom JLS je određen najniži iznos paušalnog poreza po broju kreveta od 39,82 € prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi, poreznim rješenjem utvrditi godišnji paušalni porez na dohodak u iznosu od 238,92 € (39,82 x 6), dok će iznos tromjesečnog poreza na dohodak biti utvrđen u iznosu od 59,73 €. (238,92 : 4).

Odredbom čl. 9. Pravilnika, propisano je utvrđivanje godišnjeg paušalnog dohotka kao količnik utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope godišnjeg paušalnog poreza.

Na opisani način utvrđuje se **godišnji paušalni dohodak koji iznosi 2.389,20 €,** a izračunava se kao količnik utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope za utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza od 10%, a koja se porezna stopa primjenjivala tijekom 2023. godine (238,92 : 0,10)

Iznos godišnjeg paušalnog dohotka = $2.389,20 \times 10\% = 238,92$; $238,92 : 4 = 59,73$

Prema navedenom, utvrđeni iznos tromjesečnog poreza na dohodak od 59,73 €, utvrđen je za 2023. godinu kada je porezna stopa za paušalni porez iznosila 10%.

➤ **Utvrđivanje iznosa tromjesečnog poreza na dohodak za 2024. godinu, primjenom povećane stope poreza na dohodak od 12%**

Od 3. siječnja 2024. godine, povećala se porezna stopa za paušalni porez na 12%. Stoga će se istom iznajmljivaču koji iznajmljuje 6 kreveta, a odlukom JLS je određen najniži iznos paušalnog poreza po broju kreveta od 39,82 € prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi, poreznim rješenjem utvrditi iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak u jednakom iznosu od 238,92 €, a jednak je i iznos tromjesečnog poreza na dohodak od 59,73 €.

Međutim, radi povećane stope poreza na dohodak od 12%, utvrđuje se **različiti godišnji paušalni dohodak koji iznosi 1.991,00 €,** a koji je izračunan kao količnik utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope za utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza od 12%. (238,92 : 0,12)

Iznos godišnjeg paušalnog dohotka = $1.991,00 \times 12\% = 238,92$; $238,92 : 4 = 59,73$

Radi navedenog, PU će iznajmljivačima soba i postelja tijekom ožujka 2024. godine izdati nova poreza rješenja, u kojima će se utvrditi novi iznos godišnjeg paušalnog dohotka bez obračuna prireza, dok će iznos tromjesečnog poreza na dohodak ostati nepromijenjen ako JLS nije svojom odlukom izmijenila iznos paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu.

5.3. Rokovi za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Prema čl. 12. Pravilnika, godišnji paušalni poreza na dohodak plaća se tromjesečno, do kraja svakog tromjesečja u visini ¼ godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, odnosno razmjerno broju tromjesečja za koji se obveza utvrđuje.

Za 2024. godinu rokovi plaćanja paušalnog poreza na dohodak, utvrđeni su sa slijedećim datumima valute:

Tromjesečna razdoblja	Dospijeće obveze plaćanja (datum valute)
I / Od 1.do 3 mj 2024.	Do 1.4.2024. ¹
II / Od 4. do 6. mj 2024.	Do 1.7.2024.
III / Od 7. do 9. mj 2024.	Do 30.9.2024.
IV / Od 10. do 12. mj 2024.	Do 31.12.2024.

Iznimno, a prema čl. 11. st. 7. Pravilnika, kada se tijekom godine donosi rješenje o odobrenju odnosno o prestanku odobrenja za pružanje usluga smještaja građana u domaćinstvu od strane nadležnog ureda, godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje

se **razmjerno broju tromjesečja** u kojem je porezni obveznik imao rješenje o odobrenju za pružanje usluga građana u domaćinstvu, i to u korist poreznog obveznika.

➤ **Primjer 1: Porezno rješenje ako se usluge građana u domaćinstvu pružaju u dijelu godine**

Građanin s prebivalištem u Velikoj Gorici, vlasnik je stana u Rijeci kojeg sezonski iznajmljuje putnicima i turistima. On nije obveznik PDV-a, a nadležno tijelo za poslove turizma iz Rijeke izdalo mu je rješenje kojim se odobrava pružanje usluga u domaćinstvu od 18. lipnja 2024. godine, i to usluge smještaja u 4 dvokrevetne sobe za ukupno 8 osoba, koja se kategorizira s tri zvjezdice. Nadležna ispostava PU prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika je u Velikoj Gorici, koja će na temelju dobivenog rješenja od nadležnog tijela za poslove turizma iz Rijeke poreznim rješenjem utvrditi godišnji paušalni porez na dohodak, i to za treće i četvrto tromjesečje 2024.

Naime, kako je građaninu doneseno rješenje o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu tijekom drugog tromjesečja, to se razmjerno broju tromjesečja u godini prva dva tromjesečja kod utvrđivanja paušalnog poreza na dohodak za 2024. godinu ne uzimaju u obzir, već prva tromjesečna obveza počinje teći s dospeljećem za III tromjesečje 2024. godine, koje počinje od 1. srpnja 2024. godine. Elementi za izračun godišnjeg paušalnog poreza na dohodak za 2024.godinu su:

- broj kreveta = 8
- iznos paušalnog poreza prema odluci Grada Rijeke = 60,00 eura po krevetu

Godišnji paušalni porez na dohodak	⇒ $8 \times 60,00 = 480,00 \text{ €}$
Tromjesečni iznos poreza $480,00 / 4$	120,00 €
ukupno obveza za 2024. – III i IV tromjesečje 2024.	240,00 €

Prema prikazanom primjeru, porezni obveznik će imati obvezu plaćanja paušalnog poreza na dohodak za III tromjesečje 2024. u iznosu od 120,00 eura s datumom valute do 30.9.2024., te za IV tromjesečje 2024. u istom iznosu s datumom valute do 31.12.2024. godine.

Ako u 2025. godini uvjeti pružanja usluge iznajmljivanja građana u domaćinstvu ostanu nepromijenjeni, neće se promijeniti ni godišnji paušalni porez, samo će obveza njegovog plaćanja biti 4 puta godišnje po isteku svakog tromjesečja.

5.4. Promjena broja kreveta ili smještajnih jedinica tijekom godine

Prema čl. 11. st. 1. Pravilnika, ako građaninu tijekom godine nadležni ured odobri promjenu broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kamp u i/ili kamp-odmorištu odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj, a kojima porezni obveznik pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu, bez obzira radi li se o povećanju ili smanjenju broja kreveta ili smještajnih jedinica), tada će nadležna ispostava PU tek s **1. siječnja slijedeće godine** ukinuti postojeće rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak, te će donijeti novo rješenje, koje će opet biti na snazi sve dok ne dođe do promjena odnosno do donošenja novog rješenja na temelju promijenjenog broja kreveta ili smještajnih jedinica u kampu.

Promjenu boja kreveta odnosno smještajnih jedinica u kampu iznajmljivač je dužan prijaviti na RPO obrascu u roku od 8 dana od dana kada je nadležni ured odobrio promjenu broja kreveta odnosno smještajnih jedinica u kamp u ili kamp odmorištu, odnosno objektu za robinzonski smještaj.

¹ Budući zadnji dan dospeljeka za plaćanja paušalnog poreza na dohodak za prvo tromjesečje, dospeljeva 31.3.2024. u nedjelju koja je neradni dan, to se obveza plaćanja pomiče na prvi slijedeći radni dan, a to je 1.4.2024.

➤ **Primjer 2: Godišnji paušalni porez na dohodak ako je došlo do povećanja broja kreveta u tijeku godine**

Građanin iznajmljivač s prebivalištem u Samoboru, vlasnik je stana u Sukošanu kojeg iznajmljuje gostima. Od početka 2024. iznajmljuje 4 kreveta te je dobio od nadležne ispostave rješenje o paušalnom plaćanju poreza za 2024., u iznosu od 159,28 €. (paušalni porez po krevetu 39,82 € x 4)

Tijekom 2024. godine je nadležan ured iz Splita izdao rješenje prema kojem je iznajmljivaču odobrio promjenu broja kreveta – povećanje sa 4 na 6 kreveta.

Postavlja se pitanje je li povećanje broja kreveta utječe na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza za 2024. godinu?

Broj kreveta odnosno broj smještajnih jedinica u kampu utvrđuje se na temelju odobrenja nadležnog ureda, kojim se građaninu odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Prema čl. 11. st. 1. Pravilnika, neovisno o tome radi li se o povećanju ili smanjenju broja kreveta tijekom 2024. godine, nadležna ispostava će tek s 1. siječnja 2025. godine ukinuti postojeće porezno rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak u iznosu 159,28 € i za 2025. godinu donijeti novo rješenje na temelju promijenjenog broja kreveta u iznosu od 238,92 €.

Prema tome, promijenjen broj kreveta u 2024. godini utjecat će na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak tek za 2025. godinu.

➤ **Primjer 3: Podnošenje žalbe na primljeno porezno rješenje**

Građaninu koji je primio porezno rješenje o utvrđivanju godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, podnio žalbu u kojoj ističe da je objekt za koji je dobio odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u skladu s odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, otuđio temeljem kupoprodajnog ugovora, ali zabunom nije odjavio djelatnost. Kakav je u ovom slučaju postupak po zaprimljenoj žalbi?

Sukladno odredbama Pravilnika, građanin je obveznik godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, sve dok ima rješenje nadležnog Ureda za pružanje usluga građana u domaćinstvu, a obveznik je i plaćanja godišnjeg paušalnog poreza, sve dok ne ishodi rješenje nadležnog ureda o prestanku pružanja usluga. Ako građanin uz žalbu dostavi i rješenje nadležnog ureda o prestanku odobrenja temeljem kojeg je pružao usluge, potrebno je žalbu uvažiti na način da se godišnji paušalni porez na dohodak utvrdi razmjerno broju tromjesečja do kada se djelatnost iznajmljivanja stvarno i obavljala.

5. Nova rješenja o paušalnom porezu na dohodak za 2024. dodinu

Nadležna ispostava PU donosi novo rješenje o plaćanju paušalnog poreza na dohodak u slijedećim slučajevima:

RAZLOZI ZA PROMJENU RJEŠENJA	DATUM DONOŠENJA NOVOG RJEŠENJE PU
– tijekom godine nadležni ured izdaje rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljski usluga u domaćinstvu	PU će s datumom promjene donijeti novo rješenje (upis u registar)
– tijekom godine nadležni ured odobri obvezniku promjenu broja kreveta , odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu ili broja smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj	PU će s 1. 1. sljedeće godine ukinuti postojeće rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak, te donijeti novo rješenje (upis promjena)
– porezni obveznik podnosi prijavu u RPO radi prelaska na utvrđivanje dohotka na temelju poslovnih knjiga	PU će s 1. 1. sljedeće godine ukinuti rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak te donijeti rješenje o plaćanju predujma poreza na dohodak (upis promjena)
– tijekom godine prestaje mogućnost za utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak prema čl. 82. st. 8. Zakona o porezu na dohodak (primici iznad praga za ulazak u sustav PDV-a)	PU će sa 1. danom mjeseca koji slijedi iza mjeseca u kojem su prestali uvjeti za utvrđivanje paušalnog dohotka ukinuti rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak te donijeti rješenje o plaćanju predujma poreza na dohodak u skladu sa čl. 37. stavak 1. Zakona o porezu na dohodak (upis promjena)
– izmjene zakonskih propisa kojima se mijenja visina iznosa paušalnog dohotka	PU donosi novo rješenje po službenoj dužnosti s novim obračunom od 1.1. sljedeće godine (upis promjena)

6.1. Uplatni račun za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Prema Naputku o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2024. godini (Nar. nov., br. 15/24.), koji se za svaku kalendarsku godinu kao porezno razdoblje donosi posebno, propisani su računi na koje se uplaćuju prihodi proračuna, obvezni doprinosi te prihodi za financiranje drugih javnih potreba. Prema navedenom Naputku, a na temelju poreznog rješenja kojeg izdaje PU, paušalni porez na dohodak uplaćuje se u tromjesečnom iznosu, **na račun grada/općine gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi**. Na nalogima za uplatu upisuje se oznaka modela "68" i poziv na broj odobrenja 1511 – te OIB obveznika.

Vrsta poreza	Model uplate i brojčana oznaka vrste prihoda	Uplatni račun grada ili općine gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi
Predujam poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima koji se utvrđuje paušalno	68 1511 – OIB	Grad Zagreb HR1110010051713312009 Grad Zadar HR1110010051752012002

Na nepravodobno uplaćeni iznos paušalnog poreza na dohodak, obračunava se zatezna kamata, koja za razdoblje od 1.1. do 30.6.2024. godine iznosi 7,50 % godišnje.

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

www.tim4pin.hr

Kako bi se izbjeglo plaćanje zateznih kamata, građani iznajmljivači moraju voditi računa o datumu valute odnosno datumu uplate, pod kojim se podrazumijeva dan kad su novčana sredstva evidentirana na uplatnom računu grada ili općine, a ne kada su ista uplaćena u banci ovlaštenoj za obavljanje poslova platnog prometa. Navedeno je i propisano točkom VIII podtočkom 8 Zajedničkih odredbi u Naputku o uplatnim računima.

Nadalje, ako građanin duguje porez i kamatu, dužan je voditi računa i o redoslijedu pomirenja duga, prema kojem se iz uplaćenog iznosa najprije naplaćuje kamata, a tek nakon toga glavni porezni dug.

Primjerice, ako je poreznom obvezniku na dan 13.3.2024. godine utvrđen dug na kontu (1511) – u iznosu od 100,00 € glavnica i 10,00 € kamata, tada će se uplatom od 100,00 € na isti dan, podmiriti samo 90,00 € glavnice, jer će se od uplate najprije namiriti kamata u iznosu od 10,00 €.

7. Poslovne knjige i evidencije

Prema odredbama čl. 13. st. 3. Pravilnika, porezni obveznik koji pruža usluge građana u domaćinstvu i po toj osnovi plaća porez na dohodak u godišnjem paušalnom iznosu, nije obavezan voditi poslovne knjige propisane čl. 30. – 35. Zakona (Obrazac KPI, Obrazac DI te Evidenciju o tražbinama i obvezama), osim Evidencije o prometu, odnosno evidencije o izdanim računima na **Obrascu EP**, koja je sastavni dio Pravilnika.

Prema tome, za paušalno oporezivanje vodi se samo jedna **knjiga – Evidencija o prometu** koja se vodi kronološki prema nadnevku izdanih računa, a u koju se na kraju radnog dana a najkasnije prije početka sljedećeg radnog dana, upisuju svi izdani računi bez obzira na to jesu li naplaćeni ili ne.

Primjer popunjavanja Evidencije o prometu, dan je u nastavku:

EVIDENCIJA O PROMETU

(Obrazac EP)

1.Opći podaci o poreznom obvezniku				
1.1. Ime i prezime			Lucija Lucić	
1.2. OIB:			06129603965	
1.3. Mjesto prebivališta/ boravišta			Omiš	
1.4. Adresa prebivališta/ boravišta			Duće Glavica 12	
Red. br.	Račun		Korisnik usluge (ime i prezime)	Iznos računa u eurima
	Broj	Nadnevak		
1.	1/24	19.5.2024.	Nina Car, Zagreb	850,00
2.	2/24	19.5.2024.	Ivan Babić, Samobor	300,00
3.	3/24	24.5.2024.	Josef Mann, SR Njemačka	1.200,00
4.	4/24	1.6.2024.	Emil Klaus, Slovenija	1.420,00
Itđ.				

Evidencija o prometu zaključuje se svake godine a iznajmljivačima evidentirani promet temeljem izdanih računa služi kao podloga o utvrđivanju obveze ulaska u sustav PDV-a te kao evidencija za utvrđivanje osnovice za plaćanje članarine turističkim zajednicama. Ako primici od primljenih naknada za iznajmljivanje prekorače granični iznos od 40.000,00 €, PU će sa 1. danom mjeseca koji slijedi iza mjeseca u kojem su prestali uvjeti za utvrđivanje paušalnog dohotka, ukinuti rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak te donijeti rješenje o plaćanju predjuma poreza na dohodak prema čl. 37. st. 1. Zakona. U tom slučaju iznajmljivač je obavezan prijeći na utvrđivanje dohotka prema poslovnim knjigama koje treba voditi prema odredbama čl. 30.-35. Zakona.

7.1. Obveza izdavanja računa

Neovisno o tome što je propisana obveza vođenja samo evidencije o prometu, porezni obveznik koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu, te plaća poreza na dohodak u paušalnom iznosu, dužan je za svaku obavljenu uslugu ispostaviti kupcu račun propisana sadržaja, a prema čl. 13. st.1. Pravilnika.

Račun se ispostavlja u najmanje dva primjerka, od kojih se jedan uručuje korisniku usluge, a drugi zadržava izdavatelj kao ispravu za knjiženje ostvarenog prometa u Obrascu EP.

Nadalje, obveza izdavanja računa propisana je i čl. 32. st. 1. točka 4. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, prema kojim je određeno da za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivač obavezan gostu izdati čitljiv i točan račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, za svaku pruženu uslugu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija.

Sukladno čl. 13. st. 2. Pravilnika, račun obvezno mora sadržavati podatke o:

- izdavatelju (ime i prezime, adresi prebivališta ili uobičajenog boravišta izdavatelja koji ima odobrenje za iznajmljivanje),
- broju i nadnevku izdavanja računa,
- ime i prezime/naziv osobe kojoj je usluga pružena, te
- cijenu obavljene usluge.

Primjer računa sa propisanim elementima za obavljenu ugostiteljsku uslugu u domaćinstvu – iznajmljivanje apartmana stranom gostu

Lucija Lucić
Omiš, Duće Glavica 12
OIB:1111111112
Omiš, 24.5.2024.

Josef Mann
Munchen, Big str.20
SR Njemačka

Račun br. 3/24

Usluga najma apartmana za 4 osobe za razdoblje od 17.5.2024. do 24.5.2024. (8 dana)

Naziv usluge	Broj dana	Cijena po danu u €	Ukupno €
Smještaj u apartmanu A1	8	120,00	960,00 €
Fiksni tečaj konverzije 1 euro = 7,53450 kn			7.233,12 kn
Oslobođeno PDV-a prema čl. 90. st. 2. Zakona o PDV-u			
UKUPNO EURA			960,00

Lucija Lucić
Oslobođeno PDV-a prema čl. 90. st. 2. Zakona o PDV-u (Nar. nov., br. 73/13. do 114/23.)

Izdani račun za korištenje apartmana, građanin je obavezan iskazati u Evidenciji o prometu, a u istoj knjizi evidentiraju se kronološki i svi ostali izdani računi, bez obzira na to je li obavljeno plaćanje u gotovini ili bezgotovinski.

Ako porezni obveznik tijekom 2024. godine ostvari oporezive primitke iznad 40.000,00 €, obavezan je nadležnoj ispostaviti PU podnijeti prijavu radi promjene načina oporezivanja i prelaska sa paušalnog plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja, na utvrđivanje dohotka od iznajmljivanja na temelju podataka iz poslovnih knjiga.

Posebno se napominje da građanin može, osim neposrednog iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, kada izdaje račun neposredno osobi kojoj je usluga pružena, obavljati i uslugu posrednog iznajmljivanja, putem agencije koja može nastupiti kao posrednik ili na način da agencija radi u svoje ime i za svoj račun.

Ako se agencija javlja kao posrednik, račun za pruženu uslugu iznajmljivanja izdaje iznajmljivač korisniku usluge, pri čemu agencija od iznajmljivača naplaćuje ugovorenu proviziju. Međutim, ako agencija radi u svoje ime i za svoj račun, tada postoje dva obvezno pravna odnosa u kojima postoji obveza ispostavljanja računa, pri čemu u prvom obvezno pravnom odnosu iznajmljivač ispostavlja račun agenciji, dok u drugom odnosu agencija ispostavlja račun korisniku usluge.

7.2. Obveza plaćanja turističke članarine

Prema Zakonu o članarinama u turističkim zajednicama, iznajmljivači koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, a prema posebnim propisima ne vode poslovne knjige, obveznici su plaćanja članarine turističkim zajednicama, koja se plaća prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Iznajmljivač je dužan do 15. siječnja tekuće za prethodnu godinu u kojoj je u obvezi obračunati i uplatiti članarinu turističkoj zajednici dostaviti izvješće o visini i uplati članarine nadležnoj ispostavi PU na posebnom **Obrascu TZ-2**. Godišnji paušalni iznos članarine plaća se za svaki krevet u sobi, apartmanu i kući za odmor, za svaku smještajnu jedinicu u kampu i kamp-odmorištu te prema kapacitetu u objektu za robinzonski smještaj.

Osim putem pošte ili osobno u papirnatom obliku, iznajmljivači mogu Obrazac TZ-2 predati putem sustava e-Porezna, korištenjem vjerodajnice sigurnosne razine 2 (primjerice mToken, Fina Soft Certifikat, token/m-token uređaji banaka koje su povezane sa sustavom NIAS) ili vjerodajnice sigurnosne razine 3 (primjerice eOI – elektronička osobna iskaznica, AKD certifikat, Fina-Cert RDC osobni i poslovni certifikati).

Ako iznajmljivač ne dostavi Obrazac TZ-2, službenik PU poziva iznajmljivača da u roku od 8 dana isti dostavi, te u slučaju neodazivanja na poziv, podnosi optužni prijedlog.

8. Porezne obveze iznajmljivača ako koriste strane platforme za oglašavanje

Prema Zakonu o PDV-u a s motrišta PDV-a, postoje:

- redovni obveznici PDV-a koji su upisani u registar obveznika PDV-a,
- mali porezni obveznici koji obavljaju gospodarsku djelatnost ali u opsegu koji je manji od propisanog praga za ulazak u sustav PDV-a.

Međutim, zbog obavljanja transakcija na jedinstvenom zajedničkom tržištu (stjecanja dobara unutar EU te **primanja ili obavljanja usluga** unutar EU), mali porezni obveznici se trebaju samo registrirati za potrebe PDV-a. Ali registriranje za potrebe PDV-a ne znači da su upisani u registar obveznika PDV-a kao redovni porezni obveznici.

Prema tome, iznajmljivači soba i postelja koji plaćaju paušalni porez na dohodak smatraju se malim poreznim obveznikom koji nisu upisani u registar obveznika PDV-a kao redovni porezni obveznici, ali imaju određene porezne obveze zbog obavljanja određenih transakcija na jedinstvenom zajedničkom tržištu, **radi čega se trebaju registrirati za potrebe PDV-a.**

To znači da im PU na njihov zahtjev izdaje PDV identifikacijski broj (prema čl. 77.st.1. Zakona o PDV-u), bez ulaska u registar obveznika PDV-a, kojim se porezni obveznik u svom poslovanju s drugim državama članicama EU identificira kao porezni obveznik, a koji je broj vidljiv u VIES bazi. Valjani PDV ID broj sadrži OIB poreznog obveznika od 11 znamenaka i ispred broja oznaku HR. Stoga, ako iznajmljivač želi surađivati sa poreznim obveznicima iz EU (putničke agencije, platforme za oglašavanje – Booking, Airbnb, i sl.), dužan je zatražiti PDV identifikacijski broj, 15 dana prije početka primanja usluge. Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a (Obrazac P-PDV) radi dodjele PDV identifikacijskog broja podnosi se nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

U tom slučaju, porezni obveznik iz EU na obavljanu uslugu neće obračunati PDV svoje države članice, već to mora učiniti iznajmljivač, koji će na proviziju obračunati hrvatski PDV po stopi od 25%, kojeg iskazuje u Obrascu PDV i Obrascu PDV-S. Porezna osnovica za obračun PDV-a je ukupna naknada za primljenu uslugu posredovanja (uključujući i rezervaciju i naknadu banke), koju čini sve ono što je isporučitelj primio ili treba primiti od primatelja usluge.

Međutim, ako iznajmljivač posluje isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja (Srbija, BiH, Amerika i dr.), nije u obvezi zatražiti PDV identifikacijski broj, ali je u obvezi na primljenu uslugu posredovanja obračunati i platiti PDV po stopi od 25%.

Iznajmljivači koji surađuju s poreznim obveznicima iz EU Obrazac PDV i Obrazac PDV-S podnose elektroničkim putem, dok iznajmljivači koji surađuju isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja podnose samo Obrazac PDV, kojeg mogu predati u papirnatom obliku.

Obrasci PDV i PDV S podnose se samo za ona obračunska razdoblja u kojoj je usluga primljena. Rok za podnošenje obrazaca je do 20. dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec, dok je obveza plaćanja PDV-a do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec.

Koje su obveze iznajmljivača kada primaju usluge iz EU i trećih zemalja, te koji se obrasci podnose, prikazano je u tablici u nastavku.

Tablica 2: Obveze iznajmljivača na primljene usluge iz EU i trećih zemalja

Primanje usluga od poreznih obveznika iz EU ⇓	Primanje usluga od poreznih obveznika iz trećih zemalja ⇓	Primanje usluga od poreznih obveznika iz drugih država članica EU i iz trećih zemalja ⇓
Obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi od 25% na primljenu uslugu	Obračunati i platiti hrvatski PDV na primljenu uslugu	Obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi od 25% na primljenu uslugu
Obveza PDV identifikacijskog broja	Nema obveze PDV identifikacijskog broja	Obveza PDV identifikacijskog broja
Elektroničkim putem predati PDV i PDV-S obrasce	Predati PDV obrasce (može i u papirnatom obliku) Ne predaje se PDV-S	Elektroničkim putem predati PDV i PDV-S obrasce (u ovom slučaju u obrascu PDV-S iskazuje se samo usluga koju su obavili porezni obveznici iz država članica EU)