

Aktualna pitanja utvrđivanja poreza na kuće za odmor

Mirjana Mahović Komljenović*

Zakon o lokalnim porezima, kojim se uređuju izvori sredstava i financiranje poslova iz samoupravnog djelokruga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, daje mogućnost predstavničkom tijelu grada ili općine da propiše plaćanje poreza na kuće za odmor koje se nalaze na njihovom području, kao jednog od oblika poreza na imovinu. 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. Od 1. siječnja 2024. godine, porez na kuće za odmor plaća se u visini od 0,60 eura do 5,00 eura /m² ako jedinica lokalne samouprave odluči uvesti porez na kuće za odmor. S obzirom na izmjene Zakona o lokalnim porezima, kao pomoć gradovima i općinama pri utvrđivanju poreza na kuće za odmor, Porezna uprava je tijekom ove i ranijih godina izdala više mišljenja i priopćenja. Ovim se člankom daje prikaz nekih dijelova mišljenja Ministarstva financija Porezne uprave te odgovori na neka pitanja čitatelja u vezi osnovnih kriterija prema kojima se utvrđuje status kuće za odmor, kao i obveznici plaćanja tog poreza.

1. Uvod

Sustav lokalnih poreza uređen je Zakonom o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 115/16. – 114/23. – dalje Zakon), prema kojem svaka jedinica lokalne samouprave samostalno odlučuje o uvođenju obveze plaćanja lokalnih poreza, te ih može, ali i ne mora uvesti.

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. porez na potrošnju,
2. porez na kuće za odmor te
3. porez na korištenje javnih površina.

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, a koja ne može biti veća od Zakonom propisane gornje granice.

Prema čl. 42. st. 2. i čl. 43. Zakona, odluka općine odnosno grada kojom se propisuje plaćanje poreza na kuće za odmor može se 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, Poreznoj upravi (dalje 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.

2. Elementi za utvrđivanje poreza na kuće za odmor koji su u nadležnosti jedinica lokalne samouprave

Odredbama čl. 42. st. 1. Zakona, propisano je da kada predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odluči uvesti porez na kuće za odmor, 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 tome svojom odlukom može utvrđivati elemente prikazane u Tablici 1.

Tablica 1. Elementi poreza prema odluci grada ili općine

Opis	Elementi za utvrđivanje poreza na kuće za odmor
Poreza na kuće za odmor	• visina poreza na kuće za odmor (ovisno o mjestu, starosti, stanju infrastrukture te drugim okolnostima bitnim za korištenje kuće za odmor), • porezno tijelo koje je nadležno za utvrđivanje i naplatu poreza – a to može biti ispostava PU ili tijelo jedinica lokalne samouprave

U vezi tumačenja odredbi članka 42. Zakona kojim se uređuje plaćanje lokalnih poreza, PU je 20. travnja 2020. godine izdala **mišljenje KLASA:410-01/20-01/938, UR-BROJ: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.

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

Prema čl. 49. Zakona, propisano je 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 o mjestu gdje se nalazi taj objekt te korisnoj površini.

Stoga su, radi donošenja poreznog rješenja o plaćanju poreza na kuće za odmor za 2024. godinu, prijavu s traženim podacima bili dužni podnijeti i vlasnici novosagrađenih kuća za odmor, kod kojih je od 1. travnja 2023. do 31. ožujka 2024. 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.

2.1. Odredbe o utvrđivanju poreza na kuće za odmor 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 poreza na kuće za odmor, tko može biti oslobođen od plaćanja poreza, 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 poreza na kuće za odmor, dužno je pri donošenju odluke primjenjivati elemente 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 joj 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.

3. Obveznici plaćanja i visina poreza na kuće za odmor

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

Kako 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.

Naime, 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 koristi povremeno ili sezonski. Kućom za odmor se ne smatraju gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih

strojeva, oruđa i drugog pribora. 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.

Prema čl. 26. Zakona, porez na kuće za odmor plaća se od 0,60 eura do 5,00 eura /m2 korisne površine kuće za odmor, pri čemu visinu poreza na kuće za odmor propisuje svojom odlukom predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

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.

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	m2 korisne površine	od 0,60 eura do 5,00 eura ovisno o odluci Grada ili općine	- mjesto gdje se nalazi kuća za odmor - korisna površina kuće za odmor

Porez na kuće za odmor plaća se u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza, u korist računa za redovno poslovanje proračuna grada/općine gdje se nalazi kuća za odmor, koristeći model uplate HR68, brojanu oznaku vrste prihoda koji se uplaćuje – 1716, te OIB. Ako porez na kuće za odmor nije plaćen u propisanom roku, od 1. siječnja 2024. godine obračunavaju se zatezne kamate po stopi od 7,50 % godišnje.

Ministarstvo financija je 12. rujna 2023. godine izdalo **Priopćenje**, koje se može pronaći na mrežnim stranicama PU, iz kojeg se izdvaja dio:

..., 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 nekretnini 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 različitih 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.

4. Utvrđivanje korištenja kuće za odmor - za trajno stanovanje ili povremeno

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. **Već je naglašeno da je za utvrđivanje statusa kuće za odmor važan 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: 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 mišljenju MF PU, 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, 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 jedinoj 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.“

4.1. 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.

Navedeno potvrđuje mišljenje MF PU, 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.“

5. Odgovori na pitanja

Utvrđivanje statusa kuće za odmora koja ima tri kata

Općina K navodi da kuća koja je u vlasništvu poreznog obveznika ima tri kata. U prizemlju žive supružnici, na

katu njegova kćer, dok se drugi kat sezonski iznajmljuje. Postavlja se pitanje podliježe li taj drugi kat, koji je kategoriziran kao apartman, porezu na kuće za odmor?

Prema čl. 25. st. 2. Zakona, koji se primjenjuje od 1. siječnja 2024. godine, dodana je **nova odredba** prema kojoj obveza plaćanja poreza na dohodak s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, prema odredbama posebnog propisa o porezu na dohodak, nema utjecaja na utvrđivanje statusa kuće za odmor. Naime, PU je ranije u mišljenjima MF KLASA:410-15/22-01/14; URBROJ:513-07-21-01/22-2 od 11. studenog 2022. godine te mišljenju KLASA:410-01/19-01/1603; URBROJ:513-07-21-01/19-2 od 7. listopada 2019. godine, koja se mogu pronaći na mrežnim stranicama PU, istaknula da su porez na kuće za odmor i porez na dohodak u paušalnom iznosu s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, dva različita poreza, pri čemu se:

- ▶ 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, može utvrđivati u paušalnom iznosu po osnovi obavljanja djelatnosti, dok se
- ▶ prema čl. 20. Zakona o lokalnim porezima - 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.

Stoga, drugi kat koji se sezonski iznajmljuje (kategorija apartmana), koristi se sezonski i ima status kuće za odmor.

Iznajmljivači soba i postelja kao obveznici plaćanja poreza na kuće za odmor

Grad K je izdao rješenje o porezu na kuće za odmor pravnoj osobi-trgovačkom društvu. Međutim, trgovačko društvo postavlja pitanje jesu li obveznici plaćanja porez na kuće za odmor za nekretninu koja je u njihovom vlasništvu, ako se bave iznajmljivanjem stanova, soba i postelja na što plaćaju porez na dobit i PDV.

Porez na kuće za odmor utvrđuje se po osnovi vlasništva i načina korištenja određene nekretnine. Naime, kako bi pravna osoba postala obveznikom plaćanja poreza na kuće za odmor, moraju biti ispunjene dvije pretpostavke - da je pravna osoba vlasnik kuće za odmor te da se kuća za odmor koristi sezonski ili povremeno.

- 1) Prema čl. 25.st.1. Zakona, propisano je da **porez na kuće za odmor** osim fizičkih osoba plaćaju i **pravne osobe** koje su vlasnici kuća za odmor.
- 2) Ako predmetna nekretnina nije namijenjena trajnom korištenju (za stanovanje ili za druge svrhe trajnog korištenja), radi se o nekretnini koja se koristi povremeno ili sezonski. Međutim, ako se nekretnina ili njen dio koristi za iznajmljivanje tijekom cijele godine, tada se ne može

smatrati kućom za odmor u toj godini jer se ne koristi povremeno ili sezonski.

Prema navedenom, porez na kuće za odmor plaćaju vlasnici kuća za odmor ako je grad ili općina na području koje se kuća za odmor nalazi, iskoristila svoje zakonsko pravo na uvođenje poreza na kuće za odmor. Porez na dobit, PDV i porez na kuće za odmor su različiti porezi koji se utvrđuju po tri različite osnove prema različitim zakonskim odredbama.

Stoga, činjenica da je pravna osoba obveznik plaćanja poreza na dobit i PDV-a s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, nije od utjecaja na utvrđivanje statusa kuće za odmor ako se nekretnina ili njen dio koriste za iznajmljivanje povremeno ili sezonski, a ostatak godine se ne koristi. To znači da je vlasnik nekretnine, obveznik plaćanja poreza na kuće za odmor za nekretninu koja se koristi povremeno ili sezonski, osim u slučaju ako se nekretnina koristi za iznajmljivanje soba i postelja putnicima i turistima tijekom cijele godine.

Utvrđivanje korisne površine za plaćanje poreza na kuće za odmor

Što se podrazumijeva pod korisnom površinom prema kojoj općina ili grad može utvrditi obvezu plaćanja poreza na kuće za odmor.

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 tavanске 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 vjerovatnim 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 sve drugo što ne služi za stanovanje, kao što su podrumi, skloništa, stubišta, balkoni, lođe, nepokrivene terase, tavanški prostori i garaže ne smatra se korisnom površinom, radi čega i ne podliježu obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor. Vezano za postupak utvrđivanja korisne površine kuće za odmor, koji u svojim odlukama mogu propisati gradovi i općine, očitivalo se MF PU, pod brojem **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.”

Jednako tako, da se za pojam korisne površine preporuča koristiti definicija sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, potvrđeno je u stajalištu MF, PU od 8. ožujka 2024. godine; KLASA:410-01/23-01/1968; URBROJ:513-07-21-01-213-2.

Plaćanje komunalne naknade i plaćanje poreza na kuće za odmor

Grad K je zaprimio prigovor poreznog obveznika u vezi plaćanja dva poreza za istu nekretninu – komunalne naknade od Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje te poreza na kuće za odmor od ispostave PU kao nadležnog poreznog tijela za utvrđivanje i naplatu poreza na kuće za odmor. Postavlja se pitanje zakonitosti donošenja dva rješenja u kojima se utvrđuje obveza plaćanja komunalne naknade i poreza na kuće za odmor.

Prema odredbama Zakona, porez na kuće za odmor je gradski porez, što znači da gradovi i li općine samostalno odlučuju o tome uvode li obvezu plaćanja poreza na kuće za odmor. Poslove utvrđivanja te naplatu poreza na kuće za odmor mogu obavljati tijela jedinica lokalne samouprave ili ispostave Porezne uprave, a prema načelnoj odluci koju je donio Ministar financija na neodređeno vrijeme. Prema navodima iz upita, poslove utvrđivanja i naplate poreza na kuće za odmor obavlja nadležna ispostava PU.

Međutim, plaćanje komunalne naknade i komunalnog doprinosa, održavanje komunalnog reda i druga pitanja važna za komunalnog gospodarstvo, propisana su odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Nar. nov., br. 68/18. – 32/20.), čije je tumačenje u nadležnosti Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

U vezi navedenog upita, prema kojem porezni obveznik može biti obveznik plaćanja dva poreza po dvije različite osnove – poreza na kuće za odmor i komunalne naknade, očitovao se MF PU u svom mišljenju pod brojem **KLASA:410-01/24-01/233; URBROJ:513-07-21-01-24-03 od 22. veljače 2024. godine** iz koje se navodi dio:

... neosporno je da su i porez na kuće za odmor i komunalna naknada, prihvati proračuna jedinica lokalne samo-

uprave na čije području se nekretnina nalazi. Ipak, oni se utvrđuju s dva različita zakona i dvije različite osnove.

Porez na kuće za odmor utvrđuje se s osnove vlasništva kuće za odmor, a kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je njeno korištenje povremeno ili sezonski, dok se komunalna naknada utvrđuje s osnove financiranja obavljanja komunalnih djelatnosti na području jedinica lokalne samouprave na kojem se nekretnina nalazi.

Plaćanje poreza na kuće za odmor za fizičku osobu ako se kuća za odmor koristi za iznajmljivanje

Porezna obveznica - fizička osoba, postavila je upit u vezi s plaćanjem poreza na dohodak ostvarenog obavljanjem djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu te plaćanja 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.

Na navedeni upit, MF PU izdala je mišljenje pod brojem **KLASA:410-15/22-01/14; URBROJ:513-07-21-01/22-2 od 11. studenog 2022. godine** te mišljenje pod brojem **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 mišljenjima 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 propisuje se u iznosu koji ne može iznositi manje od 19,91 eura, a niti više od 199,08 eura. Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave 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.
- 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 smještene 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.

Utvrđivanje poreza na kuće za odmor ako je vlasnik prijavio prebivalište na adresi kuće za odmor

Grad P postavlja pitanje o obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor u slučaju ako vlasnik nekretnine ima prijavljeno prebivalište na adresi kuće za odmor.

Kućom za odmor smatra se svaka zgrada, dio zgrade ili stan ako se koristi povremeno ili sezonski. Temelj ovog poreza je način korištenja objekta, a to je povremeno odnosno sezonski. 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 obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor može provoditi prema odredbama OPZ-a.

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: mjesto prebivališta uže obitelji, mjesto školovanja djece, odlazak na rad, visina potrošnje električne energije, telefona, smeća, izjava 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, već i prema drugim činjenicama iz kojih se može zaključiti da se u kući za odmor boravi samo privremeno.

O navedenom je MF PU izdala **mišljenje 7. listopada 2019. godine pod brojem KLASA: 410-01/19-01/1603, URBROJ: 513-07-21-01/19-2**, iz kojeg se navodi dio:

... Dakle, 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, naglašavamo kako prijava prebivališta

na nekretnini nije odlučan dokaz da se ista koristi za stanovanje. U slučaju kada porezni obveznik na nekretnini ima formalno prijavljeno prebivalište, a trajno ne boravi u istoj, sama prijava prebivališta ne oduzima kući status kuće za odmor te ista podliježe plaćanju poreza na kuće za odmor.

Obveza plaćanja poreza na kuće za odmor na nadstrešnice

Grad P postavlja pitanje je li u obračun kvadrature poreza na kuće za odmor, ulazi nadstrešnica.

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.).

Pod korisnom površinom na koju se plaća porez, smatraju se samo stambene površine koje služe za odmor, dok sve drugo što ne služi za stanovanje kao što su podrumi, skloništa, stubišta, balkoni, lođe, nepokrivene terase, tavanski prostori, garaže, ne smatra se korisnom površinom radi čega i ne podliježu obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor.

U vezi utvrđivanja korisne površine, **MF PU je izdalo mišljenje pod brojem KLASA: 410-15/09-01/3, URBROJ: 513-07-21-01/10-2 od 8. siječnja 2010. godine.**

Prema navedenom mišljenju proizlazi da 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.**

6. Zaključak

Kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je njeno korištenje povremeno ili sezonski. 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. Što se smatra korisnom površinom na koju se utvrđuje obveza plaćanja poreza na kuće za odmor, prikladno je koristiti definiciju sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Koristi li se kuća za odmor povremeno ili sezonski utvrđuje se u postupku dokazivanja stalnog stanovanja, kojeg nadležno tijelo za donošenje rješenja o obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor može provoditi prema odredbama OPZ-a. Nekretnina ili njen dio koji se koristi za iznajmljivanje tijekom cijele godine ne može se smatrati kućom za odmor, jer se ne koristi povremeno ili sezonski. Jednako tako, nekretnina koja služi vlasniku za trajno stanovanje ne smatra se kućom za odmor.

Pravna i fizička osoba može podnijeti žalbu na rješenje kojim je za 2024. godinu utvrđena obveza plaćanja poreza na kuće za odmor za odmor ako nisu zadovoljni izrekom rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka nadležnom porezom tijelu, u roku od 30 dana od dan primitka rješenja, na koju se ne plaća upravna pristojba.