

Porez na nekretnine prema prijedlogu Zakona o lokalnim porezima

Mirjana Mahović Komljenović*

U novom krugu porezne reforme Vlada RH je putem e-Savjetovanja u listopadu 2024. godine, predstavila novi porezni paket kojim se mijenja 6 zakonskih propisa. U predloženom paketu su i izmjene Zakona o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 115/16. – 114/23.) kojim se uređuje obveza utvrđivanja i plaćanja poreza na nekretnine, čije bi odredbe trebale stupiti na snagu 1. siječnja 2025. godine. Naime, osnovni cilj izmjena svih poreznih propisa je smanjivanje poreznog opterećenja rada te prebacivanje tereta oporezivanja na imovinu kao i na dohotke ostvarene po osnovi imovine. U RH već postoji porez na imovinu pod nazivom porez na kuće za odmor, radi čega je prijedlogom izmjena Zakon o lokalnim porezima, uređena promjena postojećeg naziva poreza na kuće za odmor u novi naziv porez na nekretnine. Osim izmjena u nazivu a prema predloženim zakonskim izmjenama, sve jedinice lokalne samouprave dužne su uvesti porez na nekretnine kojeg će porezni obveznici plaćati godišnje u novo određenom rasponu od 0,60 do 8,00 € po m2 korisne površine nekretnine.

Više o utvrđivanju poreza na nekretnine prema predloženim izmjenama Zakona o lokalnim porezima, može se pročitati u nastavku članka.

1. Uvod

U novom krugu porezne reforme koji će početi 1. siječnja 2025. godine, predloženim izmjenama svih poreznih propisa nastoji se rasteretiti gospodarstvo, povećati životni standard građana na način da se povećaju njihove plaće osobito one najniže te poveća kupovna moć građana kao i smanje nejednakosti u raspodjeli ostvarenog dohotka te očuva gospodarski rast. Poreznom reformom **želi se povećati i pravednost poreznog sustava te nastoji porezno opterećenje prebaciti s rada na druge izvore gospodarske snage, i to na imovinu odnosno nekretnine.**

Predložene izmjene šest zakonskih propisa u novom krugu porezne reforme, odnose se na sve poduzetnike koji samostalno obavljaju gospodarsku djelatnost u RH, pravne i fizičke osobe, te na građane.

Izmjene zakona koji se mijenjaju od 1. siječnja 2025. godine su:

1. Zakon o lokalnim porezima
2. Zakon o porezu na dohodak
3. Zakon o doprinosima
4. Opći porezni zakon
5. Zakon o porezu na dodanu vrijednost
6. Zakon o Poreznoj upravi

2. Zakon o lokalnim porezima koji ostaje na snazi do 31. prosinca 2024. – ocjena stanja

Zakonom o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 115/16., 101/17. i 114/22., u daljnjem tekstu: Zakon), uređen je sustav i naplata lokalnih poreza, kao jednog od izvora financiranja jedinica lokalne i područne (regionalne) samo-

uprave, koji je donijet u sklopu porezne reforme krajem 2016. godine, na način da je većina odredbi o lokalnim porezima preuzeta iz Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Nar. nov., br. 117/93. – 100/15.). Jedinice lokalne samouprave (dalje: JLS) su općine i gradovi, dok su jedinice područne (regionalne) samouprave županije, a Grad Zagreb, kao glavni grad RH je posebna i jedinstvena teritorijalna i upravna cjelina kojoj se ustrojstvo uređuje Zakonom o Gradu Zagrebu (Nar. nov., br. 62/01. – 144/20.).

Prema izmijenjenim odredbama krajem 2022. godine, Zakon je prilagođen uvođenju eura kao službene valute u RH, na način da su iznosi u kunama primjenom srednjeg tečaja konverzije (1 euro = 7,53450 kn) uz primjenu općih pravila za preračunavanje i zaokruživanje, pretvoreni u eure.

Prema posljednjim izmjenama Zakona o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 114/23.) koji se primjenjuje od 1. siječnja 2024. godine, smanjuje se porezno opterećenje rada te prebacuje teret oporezivanja na imovinu kao i na dohotke ostvarene po osnovi imovine.

Stoga je prema izmijenjenim zakonskim odredbama:

- ukinut prirez porezu na dohodak te je dana ovlast JLS da u granicama propisanim Zakonom o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16. – 114/23.) svojim odlukama propišu nižu i višu stopu poreza za godišnje dohotke (nesamostalni rad, samostalnu djelatnost i drugi dohodak), na koji se način povećala porezna autonomija JLS za prikupljanje prihoda koji su im potrebni radi ostvarivanja planiranih zadaća. Ako predstavničko tijelo JLS ovisno o broju stanovnika, ne donese odluku o visini niže i više stope poreza na godišnji dohodak, na propisanu poreznu osnovicu primjenjuju se stope poreza na dohodak od 20% i 30%,

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

- proširen je raspon za plaćanje poreza na kuće za odmor od 0,60 eura do 5,00 eura /m² korisne površine kuće za odmor,
- dodana je nova odredba prema kojoj obveza plaćanja poreza na dohodak 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 odmor¹,
- propisana je obveza JLS da svoje odluke o lokalnim porezima usklade s izmjenama Zakona o lokalnim porezima, do 15. prosinca 2023. godine, radi primjene od 1. siječnja 2024. godine.

Zakonom o lokalnim porezima propisani su:

- porezi jedinica područne (regionalne) samouprave, te
- porezi jedinica lokalne samouprave.

Prema čl. 3. Zakona o lokalnim porezima, vrste poreza koje mogu vlastitim odlukama propisivati jedinice područne (regionalne) samouprave su:

1. porez na nasljedstva i darove
2. porez na cestovna motorna vozila
3. porez na plovila
4. porez na automate za zabavne igre.

Vrste lokalnih poreza koje mogu vlastitim odlukama propisivati JLS - 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.

Porezi JLS su **opcijski porezi** što znači da svaka JLS samostalno odlučuje o uvođenju obveze plaćanja lokalnih poreza u granicama koje su zakonski određene, te ih svojim odlukama može ali i ne mora uvesti.

3. Razlozi za izmjenu zakona o lokalnim porezima

Kako bi se povećala fiskalna autonomija JLS u RH, a kakvu ima većina zemalja u svijetu, zakonskim odredbama treba biti uređeno da lokalne jedinice mogu samostalno svojim odlukama, upravljati visinom lokalnih poreza koje mogu propisati iz svoje nadležnosti. Navedeno je u skladu s čl. 9. toč. 3. **Europske povelje o lokalnoj samoupravi**, prema kojoj najmanje dio prihoda lokalnih jedinica mora proizlaziti iz lokalnih poreza i naknada, čije stope, u granicama utvrđenim zakonom, određuju same lokalne jedinice.

Nadalje, prema analizi tržišta stambenih nekretnina i stambenog najma u RH, uočeni su problemi značajnog rasta cijena nekretnina, neprijavljenog najma stambenih jedinica, nemogućnosti trajnog rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji radi ugovaranja kratkotrajnog najma (osobito na područjima koja se značajnije bave turizmom), dok u isto vrijeme prema podacima iz Popisa

stanovništva 2021. godine, postoji više od 600.000 stambenih jedinica koje su prazne i nisu nastanjene.

Kako bi se potaknulo broj reguliranih odnosa u području iznajmljivanja te prijavljivanje i ugovaranje dugoročnog najma radi stvaranja stabilnijih stambenih uvjeta za obitelj i zaposlene građane, programom Vlade RH za razdoblje 2024.-2028. godine, određeno je da će se donijeti Nacionalni plan stambene politike, kojim će biti omogućeno kvalitetno i održivo stanovanje svim hrvatskim građanima. Navedeno se namjerava postići nizom mjera, pri čemu je jedna od njih usmjerena na izmjenu poreznih zakona. Stoga se s ciljem otklanjanja negativnih trendova na tržištu nekretnina, instrumentima fiskalne politike, težište oporezivanje prebacuje na oporezivanje imovine.

4. Prijedlog izmjena zakon o lokalnim porezima od 1. siječnja 2025. godine

Prema Zakonu o lokalnim porezima, u RH se već utvrđuje porez na imovinu pod nazivom porez na kuće za odmor, kojeg plaćaju pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor koje se koriste povremeno ili sezonski.

No, prijedlogom izmjena Zakon o lokalnim porezima koji treba stupiti na snagu 1. siječnja 2025. godine, uređena je:

- promjena postojećeg naziva poreza na kuće za odmor u novi naziv porez na nekretnine,
- uvedena je obveza JLS da u svojim odlukama moraju uvesti porez na nekretnine,
- jasnije je određena definicija što se smatra nekretninom kao predmetom oporezivanja,
- propisan je viši raspon plaćanja poreza na nekretnine u kojim zakonskim granicama JLS trebaju uskladiti vlastite odluke.

4.1. Obveza uvođenja poreza na nekretnine

Prema važećem Zakonu o lokalnim porezima, porez na kuće za odmor je opsijski porez što znači da je JLS dana mogućnost da same odlučuju o uvođenju tog poreza u zakonski propisanim granicama. Međutim, takvim zakonskim određenjem dolazi do neujednačenosti u poreznom opterećenju onih poreznih obveznika koji su vlasnici kuća za odmor u gradovima i općinama koje su uvele porez, od onih poreznih obveznika koji su vlasnici kuća za odmor u JLS koje taj porez nisu uvele.²

Radi sprječavanja različitog poreznog opterećenja te ujednačavanja položaja poreznih obveznika koji su vlasnici nekretnina na područjima svih JLS, predlaže se ukinuti opsijsnost poreza te uvesti **obvezu utvrđivanja poreza na nekretnine**. Stoga su JLS u svojim odlukama, od 1. siječnja 2025. godine dužne uvesti porez na nekretnine, pri čemu mogu ako žele uvesti i druge poreze iz svoje nadležnosti, a to su porez na potrošnju i porez na korištenje javnih površina, za koje je i dalje propisano da su opsijski porezi.

¹ Pravilnikom o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (Nar. nov., br. 1/19 – 1/24) propisane su odredbe o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

² Prema dostupnim podacima sa e-Savjetovanja o prijedlogu Zakona o lokalnim porezima, 95 JLS nisu u svojim odlukama, uvele obvezu utvrđivanja i plaćanja poreza na kuće za odmor za 2024. godinu.

4.2. Rok za usklađenje odluke o lokalnim porezima općina i gradova

Prema prijelaznim i završnim odredbama Zakona o lokalnim porezima, predlaže se obveza JLS da usklade vlastite odluke u kojima je propisana visina poreza na kuće za odmor, sa odredbama prijedloga Zakona u kojima će se propisati obveza utvrđivanja poreza na nekretnine, **najkasnije do 28. veljače 2025. godine, za primjenu tijekom 2025. godine.**

Međutim, ako JLS ne usklade odluku do navedenog roka, postojeće odluke JLS u kojima je propisana visina poreza na kuće za odmor primjenjivu u 2024. godini, za potrebe utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine u 2025. godini, i dalje se primjenjuju u visini poreza na kuće za odmor, ali samo u dijelovima koji nisu u suprotnosti s odredbama prijedloga Zakona o lokalnim porezima. U tom se slučaju smatra da je **odluka o visini poreza na nekretnine za 2025. godinu donesena, a u visini poreza na kuće za odmor koji je u odlukama JLS utvrđen za primjenu u 2024. godini.**

Nadležno porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine može biti JLS ili PU.

U slučaju kada JLS kao nadležno porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine odredi PU, tada su JLS za obračun poreza na nekretnine za 2025. godinu, dužne dostaviti podatke PU, najkasnije do 30. lipnja 2025. godine.

5. Što se smatra nekretninom kao predmetom oporezivanja porezom na nekretnine

U odnosu na definiciju poreza na kuće za odmor, u čl. 2. st. 1. točka 12. prijedloga Zakona o lokalnim porezima, dana je jasnija definicija pojma nekretnine koja je predmet oporezivanja.

Nekretnina je svaka stambena zgrada ili stambeni dio stambeno-poslovne zgrade ili stan te svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju.

Nekretninom se ne smatraju gospodarske zgrade koje služe samo za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora te nekretnine za koje se prema odluci o komunalnoj naknadi određuje koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor.

Na opisani način, definicija nekretnine kao predmeta oporezivanja, ne odstupa značajnije od definicije kuće za odmor, ali u praktičnoj primjeni to znači da će se u postupku utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine u 2025. godini, obuhvatiti **cijeli stambeni fond nekretnina te da će se polazeći od njega, utvrđivati nekretnine koje podliježu oporezivanju.**

Prema tome, predloženo zakonsko definiranje nekretnine kao predmeta oporezivanja, zahtijeva da se obuhvati ukupan stambeni fond nekretnina te da se vlasnicima stambenih nekretnina na cijelom području RH, utvrđuje obveza plaćanja poreza na sve nekretnine u njihovu vlasništvu, osim za nekretninu koja se koristi za stalno stanovanje vlasnika.

Iz navedenog proizlazi da se porez na nekretnine ne plaća na prvu nekretninu, te da se nekretninom ne smatraju gospodarske i poslovne zgrade.

6. Obveznici plaćanja poreza na nekretnine

Poreznim obveznikom za potrebe utvrđivanja i plaćanja poreza na nekretnine, smatraju se:

- domaće i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez,
- korisnici nekretnine koji su određeni prema odredbama propisa kojim se uređuje komunalno gospodarstvo,
- osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom.

Prema čl. 25. st. 1. prijedloga Zakona o lokalnim porezima propisano je da se **poreznim obveznicima smatraju domaće i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. ožujka, godine za koju se utvrđuje porez.**

Pitanje vlasništva nad nekretninama na cijelom području RH, utvrđuje se prema zemljišnim knjigama. Međutim, u slučaju nekretnina koje su u zemljišnim knjigama još uvijek upisane kao „*društveno vlasništvo*“, vlasnikom nekretnine u društvenom vlasništvu smatra se osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao **nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja** tom nekretninom.

Budući još uvijek nisu riješena pitanja vlasništva svih nekretnina, odredbama se navodi i **izuzetak** prema kojem će se poreznim obveznikom smatrati **korisnik nekretnine** utvrđen prema odredbama propisa kojim se uređuje komunalno gospodarstvo, ako vlasnika nije moguće odrediti.

Prema tome, korisnik nekretnine u ovom slučaju određuje se prema odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu. Stoga se korisnik nekretnine smatra poreznim obveznikom, ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalne naknade, ako nekretninom raspolaže i koristi je bez pravne osnove ili ako se ne može utvrditi vlasnik.

6.1. Porez na nekretnine za novoizgrađene nekretnine

Prema čl. 25. st. 3. prijedloga Zakona o lokalnim porezima, za **novoizgrađene nekretnine** obveza plaćanja poreza na nekretnine nastaje danom izvršnosti uporabne dozvole godine za koju se utvrđuje porez odnosno danom početka korištenja nekretnine koja se koristi bez uporabne dozvole.

6.2. Utvrđivanje poreza na nekretnine i poreza na dohodak od iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima

Prema čl. 25. st. 4. prijedloga Zakona o lokalnim porezima i nadalje je ostala na snazi odredba prema kojoj:

Obveza plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova

prema odredbama propisa o porezu na dohodak, obveza plaćanja drugih poreza s osnove obavljanja djelatnosti te prijava prostora kao nekomercijalnog smještaja **nema utjecaja na utvrđivanje statusa nekretnine za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine.**

Prema navedenom, činjenica da se nekretnina koristi za obavljanje djelatnosti iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima prema odredbama Zakon o porezu na dohodak, nije od utjecaja na utvrđivanje poreza na nekretnine, jer se radi o dva različita poreza, koji se utvrđuju s dvije različite osnove na temelju dva različita zakona.

Navedeno je PU potvrdila i u ranijim mišljenjima pod brojem: 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, u kojima je istaknuto da su porez na kuće za odmor (a sada porez na nekretnine) 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 (a sada vlasniku nekretnine) utvrđuje obveza plaćanja poreza na kuće za odmor (odnosno poreza na nekretnine) ako se nekretnina koristi povremeno ili sezonski (odnosno ako se nekretnine ne koristi za stalno stanovanje vlasnika).

Prema tome, vlasnik nekretnine se ne oslobađa od obveze plaćanja poreza na nekretnine, bez obzira što je i obveznik plaćanja poreza na dohodak s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja, jer su to dva različita porezna oblika.

7. Visina poreza na nekretnine

Vlasnici nekretnina plaćat će porez na nekretnine godišnje u povećanom rasponu od **0,60 do 8,00 eura/m²** korisne površine nekretnine, određene propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine, umjesto dosadašnjih 0,60 do 5,00 eura/m² korisne površine u kojoj visini se plaćao porez na kuću za odmor. Stvarnu visinu poreza na nekretnine u određenim zakonskim granicama, propisuje svojom odlukom predstavničko tijelo JLS.

Utvrđena **korisna površina nekretnina** koja se određuje propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine, koristi se i kod utvrđivanja obveze komunalne naknade. To znači da se jednom utvrđena korisna površina koristi i u postupku utvrđivanja poreza na nekretnine i u postupku utvrđivanja komunalne naknade.

Međutim, ako JLS svojom odlukom ne propiše visinu poreza na nekretnine, porez se određuje u iznosu od **0,60 eura/m²** korisne površine nekretnina. U tom slučaju se PU smatra nadležnim tijelom za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine.

Visinu poreza na nekretnine, svojim odlukama JLS mogu propisati **različito** ovisno o:

- mjestu, ulici, naselju ili zoni gdje se nekretnina nalazi.

Pri tome je odlukom moguće propisati da na visinu poreza na nekretnine utječu i **drugi kriteriji** kao što je starost nekretnine i prisutnost sadržaja koji povećavaju vrijednost nekretnine, ali sve u zakonski određenom rasponu, najviše do 8,00 eura/m² korisne površine nekretnine.

8. Koje nekretnine su oslobođene od plaćanja poreza na nekretnine

Prema čl. 27. prijedloga Zakona o lokalnim porezima, utvrđeno je da se porez na nekretnine ne plaća na stambene nekretnine:

1. koje služe za stalno stanovanje
2. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje, što znači da je nekretnina u određenom poreznom razdoblju iznajmljena najmanje 10 mjeseci.
3. javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba
4. koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao nekretnine namijenjene prodaji, ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
5. preuzete u zamjenu za nenaplaćena potraživanja, ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
6. koje uslijed proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor
7. u ostalim slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine, što je porezni obveznik dužan dokazati
8. u vlasništvu RH
9. u vlasništvu JLS koje se nalaze isključivo na teritoriju te JLS. Za nekretnine koje JLS ima na teritoriju neke druge JLS, plaćao bi se porez na nekretnine.

Od obveze plaćanja poreza na nekretnine mogu se osloboditi socijalno ugroženi građani pod uvjetima koje svojom odlukom odredi predstavničko tijelo JLS.

8.1. Dokazivanje stambene namjene nekretnine

Radi dokazivanja da se radi o stambenoj nekretnini koja služi za stalno stanovanje i koja je oslobođena od plaćanja poreza na nekretnine, porezni obveznik je na poziv poreznog tijela dužan dokazati činjenicu stalnog stanovanja, pri čemu se **činjenica stalnog stanovanja ne smatra dokazanom, ako porezni obveznik samo prijavi prebivalište na nekretnini.**

Naime, u poreznom postupku a pri utvrđivanju poreza na nekretnine, nadležno porezno tijelo je ovlašteno koristiti odredbe **Općeg poreznog zakona** (Nar. nov., br. 115/16. – 114/22. dalje: OPZ). Navedenim odredbama OPZ, propisano je da u poreznom postupku teret dokaza za činjenice koje smanjuju ili ukidaju porez, snosi porezni obveznik. Stoga nadležno porezno tijelo za potrebne dokazivanja činjenica stalnog stanovanja, treba uzeti u obzir i činjenice o **središtu životnih interesa** poreznog obveznika kao što su mjesto njegova zaposlenja, mjesto izabranog obiteljskog liječnika, mjesto školovanja djece, mjesto prebivališta uže obitelji te ostalih bitnih činjenica koje je potrebno sveobuhvatno promatrati, a koje mogu poreznog obveznika osloboditi od plaćanja poreza na nekretnine.

Nadalje, porezno tijelo je ovlašteno prikupljati podatke potrebne za dokazivanje činjenice stalnog stanovanja i od drugih osoba koje raspolažu tim podacima, a osobito od osoba koje raspolažu s podacima o korištenju dijelova infrastrukture.

U suprotnom, porezni obveznik je dužan dokazati da je **onemogućena stambena namjena nekretnine**, koja se u smislu prijedloga Zakona o lokalnim porezima utvrđuje temeljem

nemogućnosti korištenja infrastrukture ili opreme ili uređaja koji zamjenjuju priključak na infrastrukturu.

Prema tome, porezni obveznik koji nekretninu koristi za stalno stanovanje ili dugoročni najam, može biti oslobođen plaćanja poreza na nekretnine, te je na poziv poreznog tijela dužan isto dokazati koristeći se odgovarajućim dokaznim podacima.

9. Donošenje rješenja o porezu na nekretnine

Neovisno o tome je li nadležno porezno tijelo JLS ili PU, radi utvrđivanje i naplate poreza na nekretnine, donosi se **rješenje za svaku kalendarsku godinu** i to prema stanju, namjeni i vlasništvu nekretnine utvrđenom na dan **31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez**. Porez na nekretnine plaća u roku od 15 dana od dostave rješenja o utvrđivanju poreza, pri čemu izjavljena žalba ne odgađa njegovo izvršenje.

Međutim, sve promjene koje nastanu tijekom godine, a od utjecaja su na utvrđivanje porezne obveze, primjenjuju se od sljedeće kalendarske godine.

Pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina, a o čijim se obvezama odlučivalo u prvostupanjskom poreznom postupku i koji su od nadležnog poreznog tijela zaprimili rješenje kojim se utvrđuje obveza plaćanja poreza na nekretnine, imaju pravo podnijeti **žalbu** u propisanom roku od dana primitka rješenja, ako nisu zadovoljni izrekom rješenja te visinom utvrđenog poreza. Žalba se podnosi nadležnoj ispostavi PU ili nadležnom općinskom ili gradskom tijelu koje je donijelo rješenje, a predaje se elektronički, neposredno ili preporučeno putem pošte. Osim u roku, žalba na porezno rješenje mora biti dopuštena te izjavljena od ovlaštene osobe koja je žalbu obvezna i potpisati.

U žalbi, pravna ili fizička osoba kao žalitelj, treba navesti svoje ime i prezime, OIB, porezni akt protiv kojeg podnosi žalbu – klasu i urudžbeni broj, žalbene razloge radi kojih se zahtjeva poništenje, izmjena ili ukidanje rješenja, kao i dokaze kojima se žalbeni navodi obrazlažu.

Ako se žalbeni navodi prihvate, nadležno porezno tijelo će u ponovnom postupku doneseno rješenja o porezu na nekretnine zamijeniti novim rješenjem. Međutim, u slučaju da se žalbeni navodi ne mogu prihvatiti, tada se žalba zajedno sa svim prilogima, proslijeđuje Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak na daljnji postupak.

Iznimno, nadležno porezno tijelo neće donositi rješenje o porezu na nekretnine u slučaju kada se poreznog obveznika oslobađa od obveze plaćanja poreza na nekretnine.

10. Prijava podataka za utvrđivanje poreza na nekretnine

Prema čl. 49.a i 49.b. prijedloga Zakon o lokalnim porezima, utvrđeno je da je obveznik poreza na nekretnine dužan **do 31. ožujka godine** za koju se utvrđuje porez, nadležnom poreznom tijelu prijaviti promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine, a osobito:

- promjenu obračunske površine nekretnine,
- promjenu namjene nekretnine koja utječe na obračun poreza, te
- dokaze koji utječu na ostvarivanje uvjeta za oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine.

Nadalje, za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine, nadležna porezna tijela prikupljat će podatke o poreznim obveznicima i predmetu oporezivanja iz raspoloživih evidencija, te su ovlaštena izvoditi dokazne postupke radi utvrđivanja porezne obveze.

Stoga su JLS na čijem se području nalazi nekretnina i PU, dužne razmjenjivati podatke o nekretnini i poreznom obvezniku.

- **Ako se JLS smatra nadležnom poreznim tijelom**, PU će omogućiti nadležnoj JLS dohvat podataka iz Evidencije OIB i Evidencije prometa nekretnina, koristeći podatke iz Informacijskog sustava PU kao i ostale podatke koji mogu utjecati na utvrđivanje poreza na nekretnine.
- **Ako se PU smatra nadležnim poreznim tijelom**, nadležna JLS dostavlja PU podatke iz evidencije komunalne naknade, te ostale podatke koji mogu utjecati na utvrđivanje poreza na nekretnine uključujući podatke o osobama koje su oslobođene od plaćanja poreza na nekretnine kao socijalno ugrožene osobe, te podatke o starosti nekretnine i podatke o prisutnosti sadržaja koji povećavaju vrijednost nekretnine.

11. Raspodjela prihoda od poreza na nekretnine

Prema odredbama Zakona o lokalnim porezima koji se primjenjuje do kraja 2024. godine, prihod od porez na kuće za odmor u cijelosti pripada JLS.

Međutim, prema prijedlogu Zakona o lokalnim porezima, porez na nekretnine je zajednički porez čiji se prihod dijeli između države i JLS na čijem se području nekretnina nalazi.

Prihod od poreza na nekretnine raspodjeljuje se:

1. 80% ► udio JLS na čijem se području nekretnina nalazi
2. 20% ► udio državnog proračuna, a koji se koristi za pomoć jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Naime, zadržavanjem 20% prihoda od poreza na nekretnine u državnom proračunu, omogućit će se da država kroz instrument fiskalnog izravnjanja ispravlja fiskalne nejednakosti koje postoje između pojedinih općina i gradova.

12. Prekršajne odredbe

Odredbama čl. 56. prekršajnih odredbi prijedloga Zakona o lokalnim porezima, propisane su novčane kazne za pravne i fizičke osobe te građane, koji nadležnom poreznom tijelu do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, ne prijave promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine. Visina visokih novčanih kazni prikazana je u tabeli u nastavku.

Tablica 2. Novčane kazne

Porezni obveznici	Novčana kazna u €
pravna osoba	1.000,00 do 6.630,00
odgovorna osoba u pravnoj osobi	1.000,00 do 6.630,00
fizička osoba obrtnik ili fizička osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost	1.000,00 do 6.630,00
fizička osoba	1.000,00 do 6.630,00

Posebno se napominje da će se postupci utvrđivanja i naplate lokalnih poreza uključujući i prekršajne odredbe, koji su započeti po Zakonu o lokalnim porezima koji se još primjenjuje do 31. prosinca 2024. godine, završiti prema odredbama toga Zakona.

13. Usporedni prikaz utvrđivanja poreza na kuće za odmor i poreza na nekretnine

Koje se razlike pojavljuju pri utvrđivanju poreza na kuće za odmor u odnosu na porez na nekretnine, prikazano je u tabeli u nastavku.

Tablica 3. Odredbe Zakona o lokalnim porezima koje se primjenjuju do 31. prosinca 2024. i od 1. siječnja 2025. godine

Zakon o lokalnim porezima primjena do 31. prosinca 2024. godine	Prijedlog zakona o lokalnim porezima primjena od 1. siječnja 2025. godine
• Porez na kuće za odmor	• Promjena u nazivu – porez na nekretnine
• Opcijski porez ► porez na kuće za odmor -porez na potrošnju -porez na korištenje javnih površina	• Obvezno uvođenje ► porez na nekretnine za sve JLS Opcijski porez – porez na potrošnju - porez korištenje javnih površina
• Pripadnost prihoda JLS na čijem području se nalazi kuća za odmor	• Zajednički prihod - porez na nekretnine se dijeli u omjeru 80% JLS i 20% RH
• Raspon poreza 0,60 do 5,0 € m2 korisne površine kuće za odmor	• Raspon poreza 0,60 do 8,00 € m2 korisne površine nekretnine Ako JLS ne propiše visinu poreza na nekretnine ► 0,60 eura/m2 korisne površine nekretnine
• Rok donošenja Odluke predstavničkog tijela JLS, najkasnije do 15. prosinca tekuće godine za primjenu od 1. siječnja slijedeće godine	• Usklađenje Odluke predstavničkog tijela JLS s odredbama Zakona o lokalnim porezima, najkasnije do 28. veljače 2025. za primjenu od 1. siječnja 2025. godine
• Predmet oporezivanja ► kuća za odmor = svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koristi povremeno ili sezonski	• Predmet oporezivanja ► nekretnina = svaka stambena zgrada ili stambeni dio stambeno-poslovne zgrade ili stan te svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju
• Kućom za odmor ne smatraju se gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora	• Nekretninom ne smatraju se gospodarske zgrade koje služe samo se za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora te nekretnine za koje se prema odluci o komunalnoj naknadi određuje koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor
• Porezni obveznici poreza na kuće za odmor: ► pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor	• Porezni obveznici poreza na nekretnine: ► domaće i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, - korisnici nekretnina prema propisu kojim se uređuje komunalno gospodarstvo - osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom
• Oslobođenja od plaćanja poreza na kuće za odmor - zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda (poplava, požar, potres) te starosti i trošnosti -za vrijeme smještaja prognanika i izbjeglica -na odmarališta u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece u dobi do 15 godina.	• Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine -stambene nekretnine koje služe za stalno stanovanje -koje se iznajmljuju najmanje 10 mjeseci na temelju ugovora o najmu, -socijalno ugroženi građani prema odlukama JLS, te druga oslobođenja prema prijedlogu čl. 27. Zakona o lokalnim porezima.

IMATE
PITANJE?

pitajcentar@tim4pin.hr

14. Zaključak

Kako bi se povećala fiskalna autonomija te smanjila ovisnost JLS o prijenosima središnje države, predlaže se promjena u Zakonu o lokalnim porezima, kojim se odredbama mijenja naziv poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine, te propisuje obveza uvođenja poreza na nekretnine u svim JLS. Porez na nekretnine utvrđuje se prema podacima o vlasniku nekretnine i stanju nekretnine na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, pri čemu je pitanje vlasništva nad nekretninama, utvrđeno u zemljišnim knjigama. Nekretninom se ne smatraju gospodarstvene i poslovne zgrade. Porezni obveznik koji nekretninu koristi za stalno stanovanje ili dugoročni najam, može biti oslobođen od plaćanja poreza na nekretnine, te je na poziv poreznog tijela, isto dužan dokazati koristeći se odgovarajućim dokaznim podacima.

Obveznik poreza na nekretnine dužan je do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez poreznom tijelu prijaviti promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine, a osobito promjenu obračunske površine nekretnine odnosno promjenu namjene nekretnine.

Za potrebe plaćanja poreza na nekretnine, predstavničko tijelo svojom odlukom utvrđuje:

- visinu poreza na nekretnine ovisno o mjestu, ulici, naselju ili zoni gdje se nekretnina nalazi - starost i prisutnost sadržaja kao drugim kriterijima
- uvjete kojima se ostvaruje oslobođenje za socijalno ugrožene osobe,
- nadležno porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine.

Porez na nekretnine plaća se godišnje od 0,60 do 8,00 eura/m² korisne površine nekretnine, određene propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine, a koja se obveza utvrđuje rješenjem koje donosi nadležno porezno tijelo. Iznimno, porezno tijelo neće donositi rješenje o porezu na nekretnine u slučaju kada se poreznog obveznika oslobađa od obveze plaćanja poreza na nekretnine.

Nadalje, porezno tijelo ovlašteno je prikupljati podatke potrebne za dokazivanje činjenice stalnog stanovanja od drugih osoba koje raspolažu tim podacima, te od osoba koje raspolažu s podacima o korištenju dijelova infrastrukture. Jednako tako, JLS na čijem se području nalazi nekretnina i PU, dužne su razmjenjivati podatke o nekretnini i poreznom obvezniku.

Porezni obveznici koji nadležnom poreznom tijelu do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, ne prijave promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine, mogu se kazniti novčanom kaznom u visini od 1.000,00 do 6.630,00 €.

www.tim4pin.hr

tim⁴pinmagazin



Narudžbenicu za pretplatu na časopis možete pronaći na našoj internet stranici www.tim4pin.hr



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

www.tim4pin.hr

