



Porez na nekretnine – nova/stara obveza

UVOD

Dana 1. siječnja 2025. godine na snagu je stupio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima¹. Navedenim izmjenama, jedinice lokalne samouprave dužne su uvesti porez na nekretnine.

U bitnome, porez na kuće za odmor koji su do sada jedinice lokalne samouprave mogle uvesti, zamjenjuje se porezom na nekretnine koji su jedinice lokalne samouprave dužne uvesti. Dakle, ukida se dosadašnja opcionalnost jednog poreznog oblika i uvodi obvezatnost drugog.

Drži se bitnim naglasiti kako je zakonodavac u obrazloženju Zakona također naveo kako je u početnoj fazi predviđena transformacija postojećeg poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine. Znači li navedeno kako je zamjena poreza na kuće za odmor sa porezom na nekretnine samo prijelazno razdoblje ili zakonodavac planira eventualno veću poreznu reformu u narednom razdoblju, ostaje za vidjeti.

O tome tko je obveznik plaćanja poreza na nekretnine, a tko može biti oslobođen obveze plaćanja istog, kao i o ključu raspodjele prihoda od navedenog poreza i obvezama jedinica lokalne samouprave, više u nastavku ovog teksta.

OPĆE ODREDBE O POREZU NA NEKRETNINE

Radi lakšeg tumačenja pojmova i izbjegavanja nesporazuma, zakonodavac je pojasnio pojam nekretnina, pa je tako u smislu navedenog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima, nekretnina svaka stambena zgrada ili stambeni dio stambeno-poslovne zgrade ili stan te svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju. Nekretninom se ne smatraju gospodarstvene 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.

Dakle, u smislu ovog Zakona, nekretnine nisu poljoprivredni objekti i zemljišta, poslovne zgrade kao i zgrade koje se koriste isključivo u komercijalne svrhe.

Kao što je uvodno navedeno jedinice lokalne samouprave dužne su uvesti porez na nekretnine, a plaćaju ga domaći i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez. Iznimno, ako se ne može utvrditi vlasnik, porez na nekretnine plaća korisnik nekretnine određen prema odredbama propisa kojim se ure-

¹ NN 152/24

đuje komunalno gospodarstvo. Napominje se kako je prema odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu², obveznik plaćanja cijene komunalne usluge korisnik usluge.

Nadalje, 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. Prema mišljenju autora ovog teksta, ako uporabna dozvola postane izvršna 1. travnja 2025. godine, za nekretninu će se utvrditi porezna obveza tek u 2026.-oj godini budući se porezna obveza utvrđuje na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, a to bi za 2025-tu godinu bio 31. ožujak 2025. godine.

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.

VISINA POREZA NA NEKRETNINE

Prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima³ iz 2023. godine, jedinice lokalne samouprave mogle su svojim odlukama odrediti porez na kuće za odmor u rasponu od 0,60 do 5,00 eura po m². Međutim, stupanjem na snagu novog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima, od 1. siječnja 2025. godine jedinice lokalne samouprave mogu porez na nekretnine odrediti u rasponu od 0,60 do 8,00 eura po m².

Visinu poreza na nekretnine mora propisati u odluci predstavničko tijelo (općinsko ili gradsko vijeće) jedinice lokalne samouprave u prethodno navedenom rasponu. Dakle, predstavničko tijelo ne može propisati visinu poreza na nekretnine ispod iznosa od 0,60 eura po m² niti preko iznosa od 8,00 eura po m².

U slučaju da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave svojom odlukom ne propiše visinu poreza na nekretnine, porez se automatski određuje u iznosu od 0,60 eura/m² korisne površine nekretnina, a Porezna uprava je nadležno porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine.

Zakonodavac je jedinicama lokalne samouprave odnosno njihovim predstavničkim tijelima ostavio mogućnost propisivanja poreza na nekretnine ovisno o mjestu, ulici, naselju i zoni gdje se nekretnina nalazi kao i mogućnost određivanja drugih kriterija koji utječu na vrijednost nekretnine (starost nekretnine i prisutnost sadržaja koji povećavaju vrijednost nekretnine).

S obzirom na kratkoću roka u kojem se trebaju donijeti odluke o visini poreza za 2025. godinu, a o čemu ćemo dalje u tekstu, preporuka autora ovog teksta je radi jednostavnosti obračuna za 2025. godinu odrediti visinu poreza prema zonama komunalne naknade.

NA KOJE NEKRETNINE SE NE PLAĆA POREZ?

Porez na nekretnine neće se plaćati za nekretnine: koje služe za stalno stanovanje, koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje, javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba, 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, 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, koje uslijed proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor, u slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine, u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koje se nalaze isključivo na teritoriju te jedinice lokalne samouprave i koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje.

Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave svojom odlukom to odredi, od obveze plaćanja poreza na nekretnine može se osloboditi socijalno ugroženi građanin. Za jedinice lokalne samouprave koje se odluče na prednje navedenu mogućnost, predlaže se da kao kriterij koriste uvjete koje utvrđuju za priznavanje prava na zajamčenu minimalnu naknadu.

Nadalje, bitno je istaknuti kako će porezni obveznik na poziv poreznog tijela morati dokazati činjenicu da se radi o nekretnini koja služi za stalno stanovanje, pri čemu se činjenica stalnog stanovanja ne smatra prijavom prebivališta na nekretnini. Ujedno, porezno tijelo je ovlašteno prikupljati podatke potrebne za dokazivanje činjenice stalnog stanovanja od drugih osoba koje raspolažu tim podacima, a osobito od osoba koje raspolažu s podacima o korištenju dije-

² NN 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24

³ NN 114/23

lova infrastrukture. Dakle, teret dokazivanja stalnog stanovanja je na poreznom obvezniku, a isti stalno stanovanje može dokazati na primjer na temelju dostavljenih računa o potrošnji vode, električne energije, odvoza komunalnog otpada, potrošnji plina i tako dalje.

Nastavno, smatra se bitnim istaknuti kako će porezno tijelo uvažiti činjenicu da se nekretnina iznajmljuje na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje ako je u određenom poreznom razdoblju iznajmljena najmanje deset mjeseci.

ČIJI JE PRIHOD POREZ NA NEKRETNINE?

Raspodjela prihoda izazvala je dosta polemike u e-Savjetovanju, pa se odredba kojom se definira raspodjela sredstava mijenjala čak tri puta. Tako je u Nacrtu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima bilo navedeno kako se prihod od poreza na nekretnine raspodjeljuje na način da je udio općine odnosno grada 80% i udio države 20%. U Prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima koji je bio upućen u Hrvatski sabor na prvo čitanje bilo je navedeno kako je porez na nekretnine lokalni porez čiji se prihod dijeli: 80% udio jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi i 20% uplaćuje se u državni proračun i koristi se za pomoć jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

U konačnoj verziji Zakona navedeno je kako je porez na nekretnine lokalni porez čiji se prihod dijeli: 80% udio jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi i 20% udio jedinice područne (regionalne) samouprave na čijem se području nekretnina nalazi.

Smatra se važnim naglasiti kako prema Europskoj povelji o lokalnoj samoupravi⁴ lokalne jedinice imaju pravo na svoje odgovarajuće prihode kojima slobodno raspolažu u obavljanju svojih ovlasti pa se postavlja pitanje je li zakonodavac određujući kako je 20% prihoda od poreza na nekretnine, a kojeg utvrđuju, obračunavaju i naplaćuju gradovi i općine, prihod županija na čijem se području nekretnine nalaze, povrijedio odredbe navedene Povelje.

RJEŠENJE O POREZU NA NEKRETNINE

Porezno tijelo donosi rješenje o porezu na nekretnine za svaku kalendarsku godinu prema stanju, namjeni i vlasništvu nekretnine utvrđenih na dan 31. ožujka

godine za koju se utvrđuje porez. Međutim, iznimno, rješenje o porezu na nekretnine neće se donositi u slučaju kada se poreznog obveznika oslobađa od obveze poreza na nekretnine.

Promjene koje nastanu tijekom godine, a od utjecaja su na utvrđivanje porezne obveze, primjenjuju se od sljedeće kalendarske godine. Porezni obveznik dužan je u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza, platiti navedeni porez. Žalba izjavljena na rješenje o utvrđivanju poreza na nekretnine ne odgađa izvršenje rješenja.

ULOGA POREZNE UPRAVE

Za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi i Porezna uprava ili drugo nadležno porezno tijelo dužne su razmjenjivati podatke o nekretnini i poreznom obvezniku.

Porezna uprava će omogućiti nadležnoj jedinici lokalne samouprave ili drugom nadležnom poreznom tijelu dohvat podataka iz Evidencije OIB i Evidencije prometa nekretnina Informacijskog sustava Porezne uprave te ostale podatke koji mogu utjecati na utvrđivanje poreza na nekretnine.

Pod pretpostavkom da je Porezna uprava ili županija nadležno porezno tijelo, nadležna jedinica lokalne samouprave u obvezi je dostaviti nadležnom poreznom tijelu podatke iz evidencije komunalne naknade, kao i podatke koji mogu utjecati na utvrđivanje poreza na nekretnine odnosno oslobađanja od plaćanja istog.

ROKOVI

Jedinice lokalne samouprave dužne su svoje odluke uskladiti s odredbama Zakona te ih dostaviti Poreznoj upravi najkasnije do 28. veljače 2025. za primjenu tijekom 2025. godine.

Za jedinice lokalne samouprave koje su svojim odlukama propisale visinu poreza na kuće za odmor primjenjivu u 2024. godini, a do 28. veljače 2025. godine ne usklade svoje odluke, za potrebe utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine smatrat će se da je donesena odluka o visini poreza na nekretnine, a u visini poreza na kuće za odmor utvrđenom prema tim odlukama.

Ako jedinica lokalne samouprave ne postupi kako je prethodno navedeno, odluka jedinice lokalne samouprave donesena na temelju Zakona o lokalnim porezima, primjenjuje se samo u dijelovima koji nisu u suprotnosti s odredbama Zakona.

⁴Zakon o potvrđivanju Europske povelje o lokalnoj samoupravi, NN - Međunarodni ugovori, 14-95/97

Ako su Porezna uprava ili jedinica lokalne samouprave odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave nadležno porezno tijelo, nadležna jedinica lokalne samouprave dužna je nadležnom poreznom tijelu dostaviti podatke za obračun poreza na nekretnine najkasnije do 30. lipnja 2025. godine.

UMJESTO ZAKLJUČKA

Prema podacima kojima raspolaže Porezna uprava i koje je zakonodavac objavio u obrazloženju ovog Zakona, 95 jedinica lokalne samouprave nema uveden porez na kuće za odmor pa bi tom analogijom, „samo“ 95 jedinica lokalne samouprave do 28. veljače 2025. godine trebalo donijeti Odluku o porezu na nekretnine ili će u protivnom naplatu poreza za 2025. godinu preuzeti Porezna uprava i to u minimalno propisanoj visini od 0,60 eura po m².

Važno je zaključno istaknuti kako jedinice lokalne samouprave imaju izuzetno kratak rok za donošenje Odluke posebno uzimajući u obzir kako Zakon stupa na snagu 1. siječnja 2025. godine, a prema Zakonu o pravu na pristup informacijama, dužne su provesti savjetovanje sa zainteresiranom javnosti u trajanju od 30 dana.

S obzirom na navedeno, predlaže se svim jedinicama lokalne samouprave koje su donijele Odluku o porezu na kuće za odmor, a koja je primjenjiva u 2024.-oj godini da za 2025. godinu istu preimenuju i eventualno izmijene visinu poreza te tako u roku provedu savjetovanje sa zainteresiranom javnosti i zadovolje zakonsku normu.

Zaključno, prema mišljenju autora ovog teksta, uvođenje poreza na nekretnine je svakako dobrodošla novina, iako će se u narednom razdoblju zakonske odredbe vjerojatno mijenjati i prilagođavati.

Vilma Plavčić, dipl.iur.
LIBUSOFT CICOM d.o.o.