

## **Porez na nekretnine**

u funkciji rasterećenja cijene rada i  
financiranja decentraliziranih  
funkcija

Ministarstvo financija

# Imovinski porezi

---

- ▶ EU ne postavlja zahtjeve za harmonizacijom imovinskih poreza
- ▶ Porez na ukupnu imovinu pojedinca – napušten (danas primjenjuje Francuska)
- ▶ U poreznim sustavima – vrijednosni **porez na nekretnine** (porez na vlasništvo)
- ▶ Porez na nekretnine = lokalni prihod, naknada za pružene lokalne usluge
- ▶ “LOKALNI POREZ ZA LOKALNE POTREBE”

# Porezi na imovinu u RH

---

## Porezi koji se nameću na nekretnine

- ▶ **Porez na kuće za odmor** – *vlasnici kuća za odmor po odluci JLS (5-15 kn po m<sup>2</sup>)*
- ▶ Porez na promet nekretnina – *5% kod prometa nekretnina*
- ▶ Porez na razliku vrijednosti kod preprodaje nekretnina
- ▶ Druga davanja:
- ▶ **Komunalna naknada** – *na vlasništvo stambenog i poslovnog prostora*
- ▶ Komunalni doprinos – *kod izgradnje građevina*

# Porezi na imovinu u RH

---

## Porezi na ostalu imovinu:

- ▶ Porez na nasljedstva i darove
- ▶ Porez na promet... pokretne imovine
- ▶ Porez na dohodak od dividendi ..
- ▶ Porez na cestovna motorna vozila – *prema starosti i KW*
- ▶ Porez na plovila – *prema snazi motora i tipu plovila*

# Oporezivanje vlasništva nekretnina

---

## ▶ **Komunalna naknada, Porez na kuće za odmor**

➤ utvrđivanje ovisno o **površini i lokaciji**, bez obzira na vrijednost = **bez načela pravednosti, bez načela plaćanja prema gospodarskoj snazi**

➤ komunalna naknada – zakonski ograničena upotreba sredstava

➤ porez na kuće za odmor – ovisan o odluci lokalne samouprave (opcijski porez)

➤ neizdašni, ograničeni prihod

➤ nejasna pravila

➤ bez načela pravednosti, bez načela korisnosti

➤ ne prate stvarnu mogućnost ubiranja

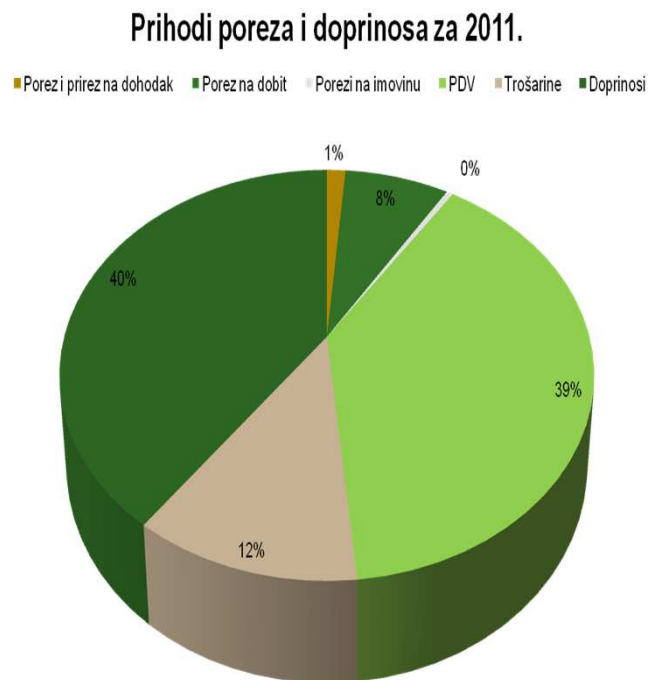
# Prikaz komunalne naknade

<b>STANOVI</b>			
OPIS	ZAGREB	KRAPINA	ŠIBENIK
Površina u m <sup>2</sup>	52	93	60
God. komunalna naknada	439,00	168,00	397,00
<b>Vrijednost</b>	<b>711.686,00</b>	<b>703.911,00</b>	<b>690.000,00</b>
KN kao stopa na vrijednost	0,06%	0,02%	0,05%
<b>KUĆE</b>			
OPIS	ŠIBENIK	VIR	ZAGREB
Površina u m <sup>2</sup>	95	37	55
God. komunalna naknada	<b>276,00</b>	<b>289,00</b>	<b>498,00</b>
Vrijednost	651.440,00	322.670,00	507.995,00
KN kao stopa na vrijednost	0,04%	0,09%	0,10%

# Zašto - porez na nekretnine u RH?

## Struktura poreznih prihoda 2011. god.

Izvor: Ministarstvo financija, Godišnji izvještaj za 2011.

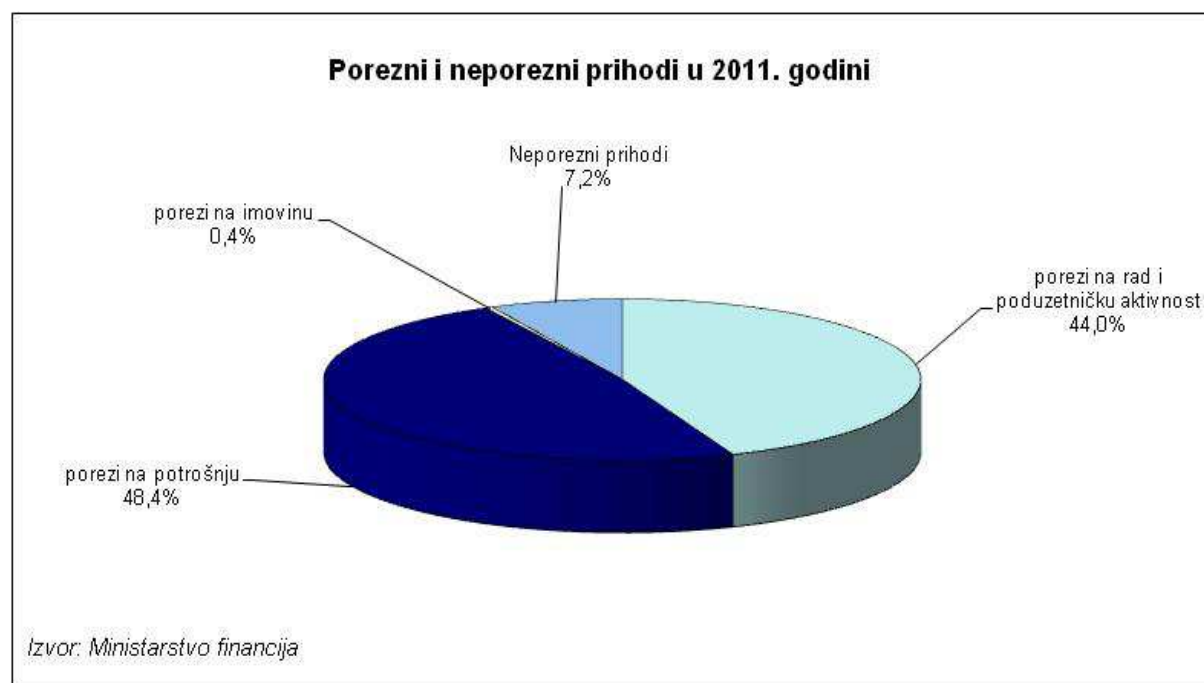


## Imovinski porezi – neznatno iznad 0%

- ▶ Visoko porezno opterećenje cijene rada
- ▶ 1. porezni sustav nije stimulativan za investicije i poticaje
- ▶ 2. gospodarska snaga pojedinaca - ostvareni dohodak; dohodak jedini kriterij platežne sposobnosti pojedinaca

(u kunama)	Ostvarenje 2011.
porezi na rad i poduzetničku aktivnost	47.235
porezi na potrošnju	52.010
porezi na imovinu	448
Neporezni prihodi	7.723
<b>UKUPNO</b>	<b>107.417</b>

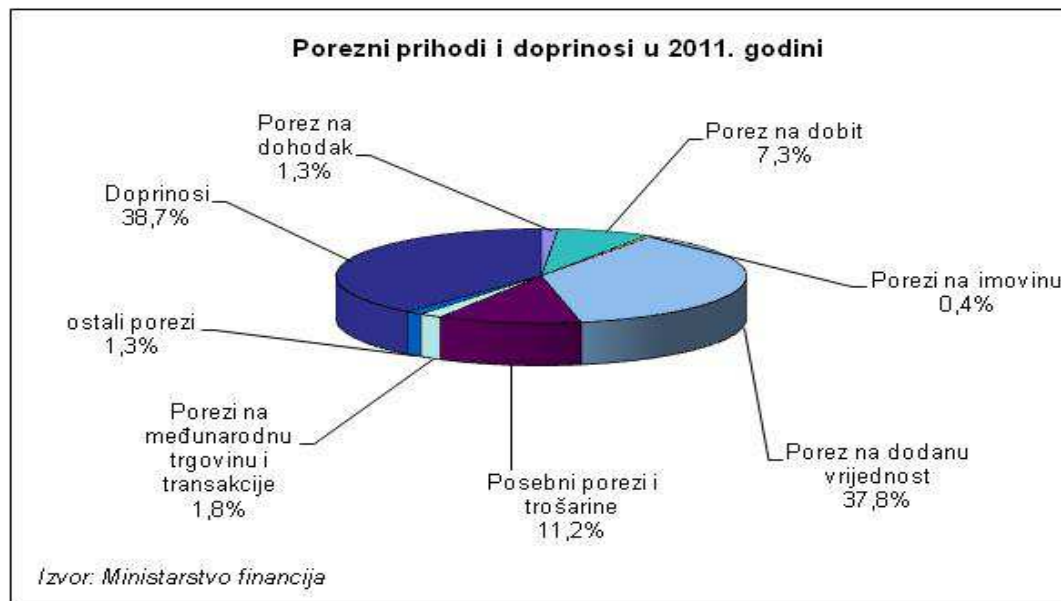
## Ukupni prihodi državnog proračuna u 2011. godini





(u kunama)	Ostvarenje 2011.
<b>Prihodi od poreza</b>	<b>61.088.579.332</b>
Porez na dohodak	1.307.485.860
Porez na dobit	7.288.029.753
Porezi na imovinu	448.489.038
Porez na dodanu vrijednost	37.718.153.978
Posebni porezi i trošarine	11.215.053.503
Porezi na međunarodnu trgovinu i transakcije	1.766.355.801
ostali porezi	1.345.011.398
<b>Doprinosi</b>	<b>38.605.066.634</b>

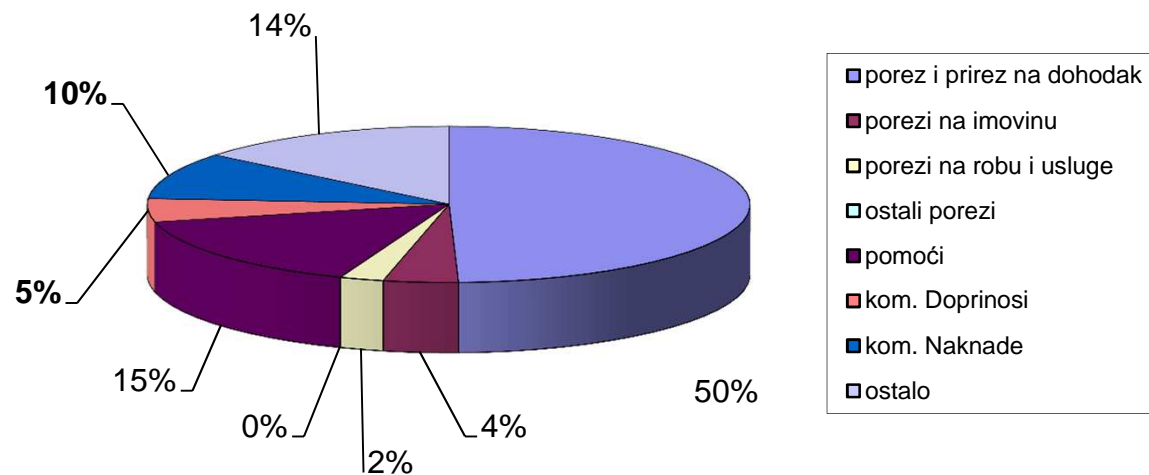
## Porezni prihodi i doprinosi u 2011. godini



	iznos	%
<b>Ukupno</b>	<b>20.252.233.199</b>	<b>100,00</b>
<b>porez i priraz na dohod</b>	<b>10.025.395.012</b>	<b>49,50</b>
<b>porezi na imovinu</b>	<b>809.468.268</b>	<b>4,00</b>
<b>porezi na robu i usluge</b>	<b>473.927.305</b>	<b>2,34</b>
<b>ostali porezi</b>	<b>3.102.377</b>	<b>0,02</b>
<b>pomoći</b>	<b>3.135.127.775</b>	<b>15,48</b>
<b>kom. Doprinosi</b>	<b>972.071.988</b>	<b>4,80</b>
<b>kom. Naknade</b>	<b>1.972.342.324</b>	<b>9,74</b>
<b>ostalo</b>	<b>2.860.798.150</b>	<b>14,13</b>

## Analiza prihoda jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u 2011. godini

Struktura prihoda JLP(R)S u 2011. (detaljnije)



# Porez na nekretnine – cilj

Smanjenje poreznog opterećenja cijene rada, postupni proces koji se u odvija u fazama

- ▶ I. faza - prebacivanje dijela poreznog opterećenja s cijene rada na oporezivanje nekretnina = uvođenje poreza na nekretnine - ukidanje komunalne naknade i poreza na kuće za odmor



# Porez na nekretnine – cilj

---

1. prikupljanje prihoda lokalne uprave za financiranje javnih izdataka – u prvoj fazi zadržati razinu prihoda; **visina poreza za trajno stanovanje u razini komunalne naknade**

2. korištenje izuzetaka i olakšica - porez u funkciji korištenja imovine/razvoja

# Porez na nekretnine – cilj

Smanjenje poreznog opterećenja cijene rada,  
postupni proces koji se u odvija u fazama

- ▶ II. faza - daljnji razvoj sustava oporezivanja nekretnina, kroz decentralizaciju i povećane usluge lokalne samouprave vidljive u poboljšanoj kvaliteti života

- ▶ **LOKALNI POREZ ZA LOKALNE POTREBE**

- ▶ LOKALNI POREZ =



LOKALNA ŠKOLA

# Porez na nekretnine – cilj

Smanjenje poreznog opterećenja cijene rada,  
postupni proces koji se u odvija u fazama

- ▶ III. faza - konačno smanjenje ili ukidanje suvišnih i opterećujućih poreza i/ili drugih parafiskalnih davanja

- ~~▶ **Priraz poretu na dohodak**~~
  - ~~▶ **Spomenička renta**~~

# Porez na nekretnine – načela

---

- ▶ **Načelo pravednosti**
- ▶ plaćanje prema vrijednosti, veća vrijednost uz istu stopu veći porez



# Porez na nekretnine – načela

---

- ▶ **Načelo mogućnosti plaćanja**
- ▶ imovina odraz ekonomske snage i sposobnosti za plaćanje





# Porez na nekretnine

OPIS	i
<b>POREZNI OBVEZNIK</b>	DOMAĆA I STRANA, FIZIČKA I PRAVNA OSOBA VLASNIK, STANAR ILI KORISNIK, POSJEDNIK, NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA, OBVEZNIK NEKRETNINA, porezni obveznik = <b>STVARNI KORISNIK</b>
<b>PREDMET OPOREZIVANJA</b>	NEKRETNINE (izgrađene i neizgrađene) prema stvarnom stanju izgrađenosti; osim nekretnina izvan granica građevinskog područja
<b>POREZNA STOPA</b>	1,5%
<b>POREZNA OSLOBOĐENJA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Institucijsko, po tipu nekretnine</li> <li>2. Po socijalnim programima- prema odlukama lokalne samouprave ovisno o raspoloživom dohotku (umirovljenici, nezaposleni, branitelji, invalidi – za jedinu nekretninu)</li> </ol>
<b>POREZNA OSNOVICA</b>	70% FISKALNE VRIJEDNOSTI umanjenja za propisane olakšice
<b>POREZNA OSNOVICA NAKON UMANJENJA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Porezne olakšice za trajno stanovanje (umanjenje od 88% do 95% - odluka lokalne samouprave)</li> <li>2. Porezne olakšice za povremeno stanovanje (umanjenje od 70% do 85% - odluka lokalne samouprave)</li> <li>3. Porezne olakšice za djelatnost – ovisno o djelatnosti (zakonska) olakšica 80%, 60%, 40% i 20%;</li> </ol>

# Porezna oslobođenja i porezne olakšice

oslobođenja	Olakšice za stanovanje	Olakšice za djelatnost
<p><b>I. Institucijsko:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. diplomatska i konzularna predstavništva</li> <li>2. međunarodne organizacije i</li> <li>3. Crveni križ</li> </ol> <p><b>II. Po tipu nekretnine</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. na miniranom području,</li> <li>2. javna dobra,</li> <li>3. kulturna dobra,</li> <li>4. groblja,</li> <li>5. deponiji smeća,</li> <li>6. područje javnih zooloških vrtova,</li> <li>7. zemljišta zračne luke,</li> <li>8. zemljišta na kojem su spomen obilježja i spomen područja,</li> <li>9. zemljišta nacionalnih parkova</li> <li>10. športskih objekata i pripadajućih nekretnina u vlasništvu RH i JLS,</li> <li>11. koje se upotrebljavaju za djelatnost vatrogasnih službi i</li> <li>12. vjerske objekte.</li> </ol>	<p><b>I. Trajno stanovanje</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. koje služe vlasniku za trajno stanovanje uz uvjet prijavljenog prebivališta, (olakšice i za nekretnine u kojim trajno stanuju djeca i roditelji)</li> <li>2. u kojima su prijavljeni i trajno stanuju zaštićeni najmoprimci,</li> <li>3. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu, prijavljenog nadležnoj ispostavi <u>PU</u></li> <li>4. na temelju sklopljenog ugovora o dosmrtnom uzdržavanju</li> </ol> <p><b>II. Povremeno stanovanje</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jedna nekretnine koju vlasnik povremeno koristi za stanovanje, a kojima se osobito smatra kuća za odmor, apartman, stan i slična nekretnina i</li> <li>2. nekretnine koje građani iznajmljuju na temelju odobrenja za pružanje usluga u domaćinstvu te po toj osnovi plaćaju paušalni porez</li> </ol>	<p>Porezna osnovica poreza na nek.umanjuje se</p> <p>80% za nekretnine: - za industriju i proizvodnju, zdravstvenu skrb, obrazovanje, neprofitnih organizacija pod uvjetom da se u njima ne obavlja poduzetnička djelatnost</p> <p>Umanjuje 60% za nekretnine: u zakupu, građevinarstvo, prijevoz i skladištenje, ugostiteljstvo</p> <p>Umanjuje 40% za nekretnine: trgovina</p> <p>Umanjenje 20% za sve ostale nekretnine u kojima se obavlja djelatnost</p>

# Porez na nekretnine – SAŽETAK

OPIS	POREZ NA NEKRETNINE
NADLEŽNO TIJELO	JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE I POREZNA UPRAVA ; POREZNA UPRAVA VODITELJ FISKALNOG KATASTRA
REGISTAR	FISKALNI KATASTAR
PRIHOD	LOKALNI PRORAČUN, iznimno za porez utvđen gradovima i općinama –prihod državnog proračuna
UTVRĐIVANJE POREZA	Godišnje, plaćanje poreza u mjesečnim iznosima Ponovne procjene fiskalne vrijednosti svakih pet godina, iznimno po zahtjevu grada ili općine svake tri godine
ODLUKA GRADA, OPĆINE	VISINA OLAKŠICA ZA TRAJNO I POVREMENO STANOVANJE ODLUKA - Socijalni programi
OVRHA	Obvezatnost upisa hipoteke prije nastupa zastare

# Porez na nekretnine

---

- ▶ Fiskalna vrijednost nekretnina – vrijednost nekretnine utvrđena ovisno o kretanju tržišnih cijene ili o cijeni nove izgradnje, nekretnina sličnih namjena – primjena u nepromjenjivom iznosu do slijedeće obvezne zakonske procjene (pet godina)
- ▶ Procjena nekretnina – sustav masovne procjene



# Porezna osnovica i porezna stopa

---

- 70% fiskalne vrijednosti umanjene za:
- 1. olakšice za trajno stanovanje (od 88% do 95% porezne osnovice) ili
- 2. olakšice za povremeno stanovanje (od 70% do 85% porezne osnovice) ili
- 3. olakšice za djelatnost



- 4. bez umanjenja za nekorištene nekretnine
- Porezna osnovica nakon umanjenja x 1,5% =
- Porez na nekretnine

# Posebne odredbe

---

- ▶ Republika Hrvatska, županija, gradovi i općine – obveznici poreza na nekretnine
- ▶ Porezna osnovica - 70% fiskalne vrijednosti uz olakšicu za djelatnost
- ▶ Porez na nekretnine od poreznog obveznika: grad i općina – prihod državnog proračuna

# Porez na nekretnine kao instrument

---

- **Decentralizacije** - financiranje jedinica lokalne samouprave
- **Socijalne politike** – vidljiva nekretnina i njezina vrijednost, imovinski cenzus
- **Sprječavanje sive ekonomije** – prijava djelatnosti
- **Sređivanja zemljišno-knjižnog stanja** – sređeni vlasnički papir; preduvjet kreditne sposobnosti
- **Legalizacije nekretnina** – olakšice samo za legalizirane nekretnine
- **Pokretanje tržišta** – skupi stanovi, skupi najam – porez odluka o korištenju nekretnine, stavljanje na tržište – pad cijena = jeftinije stambeno pitanje, jeftiniji najam
- **Razvoj investicija** – porez poticaj za odluke

# Usporedba komunalne naknade i porez na nekretnine uz korištenje olakšice za trajno stanovanje prema odluci lokalne samouprave

OPIS	Fiskalna vrijednost	Porezna osnovica- 70% fiskalne vrijednosti	Porezna osnovica nakon olakšice od 88% do 95%	Iznos poreza na nekretnine po stopi 1,5%	Kom. naknada danas
Zadar Stan - Višnjik zona 63,51 m <sup>2</sup>	589.521	412.664	20.633 49.519	od 309 do 743	438
Zagreb stan Centar 11m <sup>2</sup>	1.867.870	1.307.509	65.375 156.901	od 980 do 2.354	1.151
Krapina stan- 54m <sup>2</sup>	184.450	129.115	6.456 15.493	Od 96 do 232	97,65
Vodice stan- 48m <sup>2</sup>	410.865	287.606	14.380 34.513	Od 215 do 517	316
Osijek - stan Divaltova - 66 m <sup>2</sup>	660.332	462.232	23.112 55.468	Od 347 do 832	462



# Usporedba komunalne naknade i porez na nekretnine uz korištenje olakšice za povremeno stanovanje prema odluci lokalne samouprave

OPIS	Fiskalna vrijednost	Porezna osnovica- 70% fiskalne vrijednosti	Porezna osnovica nakon olakšice od 70% do 85%	Porez na nekretnine – po stopi 1,5%	Komunalna naknada porez na kuće za odmor
Apartman Lučica otok Vir 28,5 m <sup>2</sup>	150.000	105.000	15.750 31.500	Od 236 do 472	222 428 650 uk.
Vikendica prezida otok Vir 73m <sup>2</sup>	379.600	265.720	39.858 79.716	Od 598 do 1.195	574 1.104 1.678 uk
Donja Stubica – vikendica 39m <sup>2</sup>	71.690	50.183	7.527 15.055	Od 112 do 225	70 468 538 uk
Apartman Split Bačvice 40m <sup>2</sup>	761.116	532.781	79.917 159.834	Od 1.198 do 2.397	336

Porez na nekretnine 22.II.2012.

# Usporedba komunalne naknade i porez na nekretnine bez korištenja olakšice - “treća” nekretnina

OPIS	Fiskalna vrijednost	Porezna osnovica- 70% fiskalne vrijednosti	Porez na nekretnine po stopi od 1,5%	Komunalna naknada - danas
Apartman Split 80 m <sup>2</sup>	1.012.000	708.400	10.626	518
Apartman Rijeka, Bulevar osl. 55 m <sup>2</sup>	386.980	270.886	4.063	198
Apartman Krk - 54m <sup>2</sup>	607.500	425.250	6.379	195
Vodice stan- 48m <sup>2</sup>	410.865	287.606	4.314	316
Zagreb stan Ruđeš 103 m <sup>2</sup>	1.176.081	823.257	12.349	866

Porez na nekretnine 22.11.2012.

# Usporedba:

## porez na nekretnine ovisno o olakšici

Opis	Vrijednost	Porezna Osnovica – 70% vrijednost	Nekretnina za trajno stanovanje – iznos poreza	Nekretnina za povremeno stanovanje – iznos poreza	Ostale stambene nekretnine – iznos poreza
Stan u Zagrebu Pov.31, st.do 5	419.829	293.880	<b>Od 220 do 529</b>	661-1.323	4.408
Stan u Zagrebu, pov. 89, star. 20g.	738.000	516.600	<b>388 – 930</b>	1.162-2.324	7.749
Stan u Splitu. Gripe 80m2	1.012.000	708.400	<b>531 – 1.275</b>	1.539 – 3.187	10.626
Kuća Prvić Luka površine 105 m2	1.046.700	732.690	<b>549-1.318</b>	1.648-3.297	10.990
Kuća Rogoznica 169 m2	1.304.227	912.959	<b>685-1.643</b>	2.054-4.108	13.694