

Vedran Lovrinčević, dipl. oec.
Doktorand Ekonomskog fakulteta u Osijeku

UDK 336.2(497.5)
Stručni rad

POREZ NA NEKRETNINE U EU-U I IMPLIKACIJE ZA HRVATSKU

SAŽETAK

Analizom podataka zemalja Europske unije (EU) koje imaju porez na nekretnine u primarnom obliku koji obuhvaća stambene i poslovne nekretnine utvrdit će se model za definiranje poreza na nekretnine u Hrvatskoj. Takav porez i njegovo uvođenje mora imati ugrađenu socijalnu komponentu, gdje treba definirati gabarite unutar kojih će takav porez biti primijenjen, odnosno u kojem rasponu vrijednosti i kvadraturi. Koji model treba odabrati i na koji način ne stvoriti preveliki porezni pritisak, no ipak prikupiti prihode od poreza pitanje je na koje treba dati odgovor istraživanje stanja poreza na nekretnine unutar EU-a i kreiranje prijedloga za uvođenje istog u hrvatski porezni sustav.

Ključne riječi: porez na nekretnine, Europska unija, parametri poreza na nekretnine

1. Uvod

U nekim zemljama porez na nekretnine čine: porez na stambene i poslovne nekretnine, zemljišta i ostale nekretnine (kao što je to slučaj kod Češke), dok su u nekim zemljama odvojena oporezivanja nekretnina kako stambenih, tako poslovnih od poreza na zemljište i poreza na transfer nekretnina (što je slučaj u Španjolskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu). Predmet istraživanja je analiza podataka o oporezivanju stambenih i poslovnih nekretnina, ne uključujući zemljišta i porez na transfer nekretnina kako bi se stvorio model za oporezivanja nekretnina u Hrvatskoj. Imovinski porezi¹ u Hrvatskoj plaćaju se prema odredbama financiranja lokalnih i područnih samouprava (odnosno pripadajućeg zakona), gdje se primjenjuju parcijalni porezi na imovinu kao što su porez na cestovna motorna

vozila koji se plaća godišnje prema snazi motora iskazanoj u kW i godinama starosti vozila, porez na plovila na godišnjoj razini prema dužini plovila iskazanoj u metrima, ima li plovilo kabinu te snazi iskazanoj u kW te porez na kuće za odmor u iznosu 5,00 – 15,00 kuna po četvornom metru.

Prilikom istraživanja i analize podataka uočen je problem identificiranja porezne stope jer je u većini slučajeva definirana opća porezna stopa gdje na nižim razinama vlasti od države (regionalna, lokalna samouprava) postoji mogućnost da se te porezne stope korigiraju, no u većini slučajeva one moraju biti u rasponu unutar opće porezne stope utvrđene od strane države, gdje se čak u nekim slučajevima taj iznos razlike između državne porezne stope i one regionalne te lokalne porezne stope mora nadoknaditi iz proračuna tih nižih razina. Porezne olakšice, oslobođenja i ostali povezani elementi izuzeća bit će prikazani u sumarnom obliku jer su slični od države do države. Javne se financije mogu definirati kao ukupnost djelovanja države u vezi s prikupljanjem javnih prihoda kako bi se

¹ Porezi na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište, nekorištene poduzetničke nekretnine i porez na neizgrađeno građevno zemljište ukinuti su odlukom Ustavnog suda. (NN 26/07)

podmirili javni rashodi. U skupinu financijskih disciplina između ostalog pripadaju²: monetarne i međunarodne financije, financijske institucije, tržišta i poslovne financije. Porezi čine najizdašniji i najvažniji instrument prikupljanja prihoda za državni proračun svake zemlje. S druge strane potrebno je ravnomjerno i pravedno rasporediti porezni teret na sve porezne obveznike. Između zaista mnogo definicija poreza najsazetija i najegzaktija je zasigurno: "Porez je obvezno davanje izdvojeno iz imovine pojedinca ili grupe pojedinaca za izvršenje zadataka od strane javne vlasti" (C.F.Bastable, 1892.). U najvećem broju slučajeva pod porezom na imovinu podrazumijeva se neka vrsta novčane vrijednosti određenoga ekonomskog dobra. Ova vrsta poreza pripada subjektivnim porezima (kao što su nasljedstva i darovi i porez na dohodak) te se s drugog stajališta može smatrati direktnim porezom kojim se želi obuhvatiti ekonomska snaga poreznog obveznika³.

2. Porez na stambene i poslovne nekretnine u europskoj uniji

Porez na nekretnine u EU postoji u nekoliko oblika. Postojanje poreza na nekretnine prisutno je uz oporezivanje samo stambenih nekretnina, gdje uz takvu vrstu poreza postoje još i porezi na zemljišta, određene konstrukcije i sličnu imovinu. Sljedeći rezultati istraživanja dat će odgovor u kojem je obliku i na koji način definiran porez na nekretnine, imovina unutar zemalja članica EU te na koji način uspostaviti porez na nekretnine u Hrvatskoj.

Austrija nema definiran porez na stambene nekretnine, no ima uspostavljen porez na najam poslovnih nekretnina/poslovnih površina te porez na prijenos odnosno transakcije nekretninama.

Porez na nekretnine u Belgiji kao porez na stambene i poslovne nekretnine, odnosno vlasništvo nad njima, ne postoji (postoji porez na prihod od nekretnina).

U Bugarskoj poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnine. Porezna stopa varira s obzirom na to da li se nekretnina koristi kao mjesto stanovanja ili u poslovne svrhe. Porezna stopa u oba je slučaja fiksirana od strane lokalnih vlasti u rasponu 0,01-0,25%. Obično je iznos poreza oko 150€ godišnje pa i niže u ruralnim krajevima. Bugarska ima i

porez na promet nekretninama.

Unutar Cipra poreznu osnovicu čini tržišna vrijednost nekretnine. Porezna stopa poreza na nekretnine određena je u rasponu 0‰ - 4‰ ovisno o vrijednosti nekretnine.

U Češkoj je porezna stopa određena na tri načina. Porez na zemljište koji obuhvaća poljoprivredna zemljišta i vinograde (0,75%), poslovne šume i ribnjake (0,25%) te građevinska i ostala zemljišta koja se oporezuju sa 0,06-0,60⁴ € po m². Navedena porezna stopa množi se koeficijentom 1,0 - 4,5 ovisno o veličini nekretnine, a lokalne vlasti određuju navedeni koeficijent. Porezna stopa (osnovna) može biti uvećana koeficijentima 2-5%. Porez na nekretnine definiran je za stambene nekretnine u iznosu 0,56 € po m² pomnoženo utvrđenim koeficijentom, rekreacijske nekretnine po 1,68 € te se oporezuju garaže odvojene od stambene nekretnine sa 2,24 € po m². Porez na poslovne nekretnine koje su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, šumarstva i sl. oporezuju se 0,56 € po m², nekretnine industrijske proizvodnje, transporta i energetska postrojenja sa 2,8 €, po m² dok se nekretnine za ostale poslovne aktivnosti oporezuju sa 1,68 € po m². Apartmani i ostale odvojene nerezidencije i objekti 0,56 € po m².

U Danskoj porezna stopa iznosi 1% na oporezivu vrijednost do 3.000.000 € te 3% na iznose koji premašuju tu granicu. Isto tako lokalna samouprava može odrediti da se na nekretnine u kojima se obavlja ekonomska aktivnost plaća određeni iznos poreza s obzirom na zaradu koja se ostvaruje.

Estonija nema porez na stambene i poslovne nekretnine, no ima porez na zemljište.

Porezna stopa u Finskoj varira u rasponu 0,32-2,85% na vrijednost nekretnine. Svaka uprava mora uspostaviti barem dvije porezne stope: generalnu poreznu stopu te stopu za nekretnine korištene za stanovanje. Generalna stopa mora biti između 0,6-1.35%, a za stambene nekretnine 0,32%-0,75%. Isto tako lokalne samouprave mogu odrediti da dodatne nekretnine-vikendice ne mogu biti za 0,6 % više od one stope određene za stambene nekretnine koje su mjesto stanovanja. Lokalna uprava također se može odlučiti za poreznu stopu na energetska postrojenja koja ne može prelaziti 2,85%. Generalna stopa koja se primjenjuje na hidrocentrale i vjetroelektrane čija je maksimalna snaga manja od 10 mW-a.

U Francuskoj poreznu osnovicu čini katastarska vrijednost nekretnine. Također postoje koeficijenti za iznajmljivače nekretnina, gdje je za industrijske nekretnine najam utvrđen umnoškom koeficijenta i cijene nekretnine. Francuska također ima porez na zemljište te porez na bogatstvo⁵ (iznad 760.000 €).

Poreznu osnovicu u Grčkoj čini vrijednost nekretnine, gdje postoje penali za neplaćanje, davanje netočnih podataka tj. 1-2,5% za svaki mjesec kašnjenja. Ako postoje olakšice, nakon njih se utvrđuje porezna osnovica u rasponu 0,3554%-0,944% u odnosu na vrijednost nekretnine. Pravne su osobe oporezivane sa 0.826 % vrijednosti nekretnine i 0.413 % na tuzemne ili reciprocitetne inozemne neprofitne organizacije i javne ustanove. Grčka isto tako ima i jednokratni porez na nekretnine, gdje porezna stopa varira u iznosu 0,1%-0,6% s obzirom na vrstu nekretnine (vlasništvo pravnih osoba, neprofitnih organizacija i sl.)

Irska ima porez na nekretnine koji se primjenjuje na one privatne nekretnine u kojima se ne stanuje, odnosno ne služi kao primarno mjesto stanovanja. Poreznu osnovicu čine privatne stambene nekretnine za najam, vikendice, tj. onaj tip privatnih nekretnina koji nije primarno mjesto stanovanja. Porezna je stopa određena u paušalnom godišnjem iznosu od strane lokalnih vlasti. Kod poreza na ostale nekretnine, tj. opći porez na nekretnine porezni obveznici su vlasnici ili najmoprimci poslovnih i industrijskih nekretnina. Poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnina koju utvrđuje državna vlast za cijelo područje Irske. Poreznu stopu određuje svaka od lokalnih samouprava i podložna je promjenama. U 2009. raspon je bio 41,78-76,50 €.

Poreznu osnovicu u Italiji čini vrijednost nekretnine. Vrijednost nekretnine registrirane u registru zemljišta računa se kao katastarski prihod koji je određen prema utvrđenim kriterijima i procedurama. Porezna stopa varira 0,4-0,6%, gdje isto tako lokalna samouprava može smanjiti iznos poreza ako se koriste foto-naponske ćelije na nekretnini. Italija također ima uspostavljen porez na nasljedstva i darove unutar kojih se nalaze nekretnine kao objekti oporezivanja.

Poreznu osnovicu u Latviji čine nekretnine (zemljište i građevine) registrirane u Katastarski registar, gdje je katastarska vrijednost određena od strane lokalnih vlasti. Porezna stopa na nekretnine

određena je u rasponu 0,1-3% katastarske vrijednosti nekretnine gdje postoje i određene progresivne porezne stope u iznosu 0.1% katastarske vrijednosti ispod 28.400 €⁶; 0.2% katastarske vrijednosti 28.400 - 53.250 €; 0.3% katastarske vrijednosti iznad 53.250 €; 1.5% katastarske vrijednosti zemljišta, građevina te inženjerskih konstrukcija; 3% za nekorišteno poljoprivredno zemljište (preko 1 hektar).

Poreznu osnovicu u Litvi čine nekretnine (i njezini dijelovi) u vlasništvu privatnih i pravnih osoba. Oporezivanu vrijednost nekretnine čini prosječna tržišna vrijednost iste. Oporezivana vrijednost nekretnine također može biti tržišna vrijednost utvrđena individualnom procjenom. Porezni obveznici mogu predati zahtjev instituciji za izvršenje procjene nekretnine da uzmu u obzir ovu vrstu procjene ako se ona razlikuje od procjene izvršene prethodnim metodama za više od 10 % vrijednosti nekretnine. Porezna stopa na nekretnine kreće se u rasponu 0,3-1% oporezivane vrijednosti nekretnine. Unutar tog raspona lokalne vlasti imaju mogućnost korigiranja stope poreza.

Luksemburg ima definiran porez na bogatstvo pravnih osoba unutar kojega je također obuhvaćeno posjedovanje nekretnina. Porez na bogatstvo pravnih osoba ukinut je 2006. Porezna je osnovica neto bogatstvo, tj. cjelokupna imovina pravnih osoba umanjena za eventualne dugove, gdje je definiran minimalni iznos poreza od 12.500,00 € za javne pravne osobe i partnerstva te za privatno pravne 5.000,00 €. Porezna je stopa određena u iznosu od 0,5% neto vrijednosti imovine.

Poreznu osnovicu u Mađarskoj čine stambene nekretnine te zgrade i dijelovi zgrada koji se ne koriste za stanovanje. Porezna osnovica ovisi o odlukama lokalne samouprave, i to neto površina u m² i prilagođena tržišna vrijednost. Porezna je stopa⁷ određena maksimalnim iznosom od 25 € / m² ako se promatra neto površina, odnosno 3% prilagođene tržišne vrijednosti ako je porezna baza utvrđena na taj način. Od 2005. lokalne vlasti mogu podići poreznu stopu prema inflaciji. Osim navedenog poreza Mađarska ima definiran porez na transfer nekretnina.

Malta nema definiran porez na stambene ili poslovne nekretnine, no ima uspostavljen porez na prijenos nekretnine, gdje se naplaćuje u iznosu 3,5

2 Jurković, P.: Javne financije, Masmedia, Zagreb: 2002., str. 15.

3 Jelčić, B.: Javne financije, RRiF – plus, Zagreb: 2001., str. 283.

4 Prema srednjem deviznom tečaju na dan 31.12.2008., 1 CZK = 0,04 € (<http://www.x-rates.com>)

5 Porezna je stopa utvrđena za nekoliko razreda u rasponu 0,55-1,80% bogatstva koje se posjeduje

6 Prema srednjem deviznom tečaju na dan 31.12.2008., 1 LVL = 0,3 € (<http://www.x-rates.com>)

7 Prema srednjem deviznom tečaju na dan 31.12.2008., 100 HUF = 0,38 € (<http://www.x-rates.com>)

– 5% s obzirom na vrijednost nekretnine.

Nizozemska nema definiran porez na stambene i poslovne nekretnine, no ima uspostavljen porez na prihod od vlasništva nad nekretninom (davanja u najam i sl.) kao i porez na nasljedstva koji obuhvaća i nekretnine. U Nizozemskoj se također plaća porez na transfer nekretnina⁸ definiran u iznosu od 6% tržišne vrijednosti nekretnine.

Poreznu osnovicu u Njemačkoj čini vlasništvo nekretnine koje ovisi o prirodi nekretnine i vrijednosti, gdje se u nekim slučajevima (nekretnine za poljoprivredu i šumarstvo, privatne i poslovne nekretnine) postoje neka smanjenja porezna stope i oslobođenja. Porezna stopa iznosi 0,26-0,35% za nekretnine unutar prijašnjega federalnog prostora; 0,5-1 % za nekretnine u ostalom području; 0,6 % za sva poljoprivredna i šumska zemljišta. Lokalne vlasti imaju pravo određivanja iznosa poreza u navedenim rasponima. Njemačka osim prethodno navedenog ima i porez na transfer nekretnina i porez na nasljedstva te darove u koje su uključene nekretnine.

Poreznu osnovicu u Poljskoj čine za zemljište površina, za korišteno područje (površina koja se nalazi u uporabi, osim npr. stubišta i lifta), za građevine je vrijednost (stvarajući bazu za izračunavanje vrijednosti preko deprecijacije tržišne vrijednosti). Stopa poreza na nekretnine se kreće u rasponu 0,7 – 36,3 € za određene kategorije koje obuhvaća porez na nekretnine.

Porezna stopa u Portugalu utvrđena je iznosom od 0,8% za ruralne nekretnine te 0,2-0,5% za urbane nekretnine. Ako je porezni obveznik rezident poreznih oaza, rata koja se primjenjuje je 1%. Porezne stope na urbane nekretnine umnožene su ako nisu nastanjene u razdoblju dužem od godinu dana prema zakonu. Osim navedenog poreza Portugal ima definiran i porez na transfer nekretnine.

Poreznu osnovicu u Rumunjskoj čini vrijednost nekretnine po m², za pravne osobe računovodstvena vrijednost nekretnine. Porezna stopa varira 0,1-1,5% prema utvrđenoj poreznoj osnovici. Porez na nekretnine povisuje se za 15% za svaku nekretninu koja nije primarno mjesto stanovanja; za 50% treća nekretnina; za 75% za četvrtu nekretninu; za 100% svaku slijedeću nekretninu u posjedu.

Poreznu osnovicu u Slovačkoj čini vrijednost zemljišta kod poreza na zemljište, dok kod nekretnina poreznu osnovicu čine veličina u m². Stopa poreza na zemljište je 0,25% utvrđene porezne

osnovice (vrijednosti zemljišta), dok za nekretnine iznos poreza čini 0,033 € / m².

Poreznu osnovicu kod poreza na zemljište (obradiva zemljišta, nasadi, građevinska zemljišta i sl.) čini vrijednost zemljišta kao umnoška površine u m² i njegove vrijednosti (što regulira lokalna samouprava). Porez na konstrukcije obuhvaća stambene objekte i druge građevine koje formiraju dodatak glavnoj građevini. Porez na apartmane obuhvaća apartmane i objekte u zgradi s apartmanima u kojem se bar jedan apartman ili nerezidencijalni objekt nalazi u vlasništvu fizičke ili pravne osobe. Porezna stopa poreza na zemljišta iznosi 0,25% vrijednosti nekretnine. Porezna stopa poreza na konstrukcije je 0,033 € / m² izgrađenog zemljišta, a porezna stopa poreza na stambene nekretnine i apartmane je 0,033 € / m² izgrađenog zemljišta. Porezna uprava i lokalna vlast mogu povećati ili smanjiti iznos poreza u određenom postotku.

Slovenija nema definiran porez na stambene / poslovne nekretnine, no ima porez na prijenos odnosno promet nekretnina. Prijenos odnosno transfer nekretnine oporezuje se sa 2% vrijednosti transakcije. Slovenija također ima i porez na nekretnine koje se ne koriste i koje nisu u funkciji, gdje poreznu stopu određuju lokalne vlasti.

Poreznu osnovicu u Španjolskoj čini vrijednost oporezivane nekretnine. Porezna stopa iznosi 0,3-0,4% vrijednosti nekretnine, te je lokalne vlasti mogu korigirati unutar toga raspona. Postoji također i porez koji kao objekt oporezivanja obuhvaća povećanje vrijednosti zemljišta, porez na određene konstrukcije i instalacije na zemljištu, porez na bogatstvo i kapitalne transfere.

Poreznu osnovicu u Švedskoj čini vrijednost nekretnine čija se vrijednost korigira svakih 6 godina. Stopa poreza na nekretnine varira 0,75-2,8%.

Nove su nekretnine izuzete od plaćanja poreza na 5 godina te u narednih 5 godina nakon toga roka plaćaju pola standardne porezne stope određene od strane vlasti. Švedska isto tako oporezuje nekretnine unutar poreza na nasljedstva i darove.

U Ujedinjenom Kraljevstvu poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnine čiji je koeficijent određen od strane lokalnih vlasti u devet vrijednosnih razreda. Porezna stopa je određena na godišnjoj razini od strane lokalne vlasti. Također postoji porez na poslovne nekretnine, porez na transfer nekretnine, porez na zemljište te porez na nasljedstvo koji, između ostalog, uključuje i nekretnine.

3. Rezultati istraživanja

Nakon provedene analize poreza na stambene i poslovne nekretnine te njihovih karakteristika za svaku pojedinu zemlju (ako oni postoje) mogu se donijeti određeni zaključci.

3.1 Definiranje poreza

Prilikom definiranja vrste poreza neminovno je utvrđeno da je riječ o vrsti imovinskih poreza gdje svaka zemlja nema egzaktno definiran porez na

stambene, odnosno poslovne nekretnine. U Češkoj, Irskoj, Italiji, Latviji, Portugalu i Slovačkoj porez na nekretnine je indirektni porez, dok je kod ostalih zemalja utvrđen kao direktni porez.

3.2 Određivanje parametara poreza

Određivanje porezne stope, osnovice ili olakšice definirane su različito od zemlje do zemlje, no ipak se mogu donijeti određeni zaključci što se tiče njih kao i toga prihod koje uprave je prihod od poreza

Tablica 1. Utvrđivanje parametara poreza

	Porezna stopa	Porezna osnovica	Porezna olakšica	Prihod uprave
Bugarska	C	C	C	L
Cipar	C	C	C	C
Češka	C L	C	C	L
Danska	C	C	C	C
Finska	C L	C	C	L
Francuska	R L	C	R L	R L
Grčka	C	C	C	C L
Irska	C L	C	C	L
Italija	C L	C	C	L
Latvija	L	L	C L	L
Litva	C L	C	C L	L
Mađarska	C L	C	C L	L
Njemačka	L	C	C	L
Poljska	L	C	C L	L
Portugal	C R L	C R L	C	L
Rumunjska	C	C L	C L	L
Slovačka	L	L	L	L
Španjolska	C L	C	C	L
Ujedinjeno Kraljevstvo	C L	C	C L	L

Izvor : Autor, prema istraživanju

⁸ <http://english.minfin.nl/>

na stambene i poslovne nekretnine. Sljedeći prikaz će lakše pokazati o kojoj je razini vlasti riječ kod utvrđivanja elemenata poreza (centralna, regionalna ili lokalna razina):

Od ukupno 27 zemalja EU-a uočeno je prilikom istraživanja da 19 zemalja ima definiran porez na stambene i/ili poslovne nekretnine (Luksemburg ima navedeni porez unutar poreza na bogatstvo za pravne osobe). Definiranje stope, osnovice i olakšica različiti su od zemlje do zemlje kao i korisnik prihoda ubranih od poreza, gdje jedino Cipar ima određene parametre od strane centralne vlasti, dok kod Slovačke parametre utvrđuje lokalna samouprava. Kod većine zemalja porezna je stopa utvrđena od strane centralne i lokalne vlasti osim kod Francuske, gdje je određena od strane regionalnih i lokalnih vlasti te kod Portugala, gdje je riječ o centralnoj, regionalnoj i lokalnoj vlasti. Porezna osnovica je kod većine zemalja (njih 15) određena od strane centralne vlasti. Kod Latvije i Slovačke osnovica je određena od strane lokalnih vlasti. U slučaju Portugala osnovicu određuju sve tri razine vlasti, a kod Rumunjske su to centralna i lokalna vlast. Porezne su olakšice kod većine promatranih zemalja određene od strane državne vlasti samostalno ili u suradnji s regionalnom i lokalnom razinom, dok je recimo jedino kod Slovačke definiranje olakšica delegirano prema lokalnoj vlasti. Ako se promatra prihod, odnosno tko ubire prihod od navedenog poreza, kod većine zemalja je u pitanju lokalna samouprava dok je kod Francuske porez prihod lokalne i regionalne razine, a kod Grčke je riječ o prihodu centralne i lokalne razine. Isto tako prihod predstavlja prihod centralne razine vlasti u Cipru i Danskoj.

3.3 Porezni obveznik

Kod promatranih zemalja porezni obveznik je vlasnik predmetne nekretnine podložne oporezivanju, gdje su također osim vlasnika nekretnina definirani kao porezni obveznici i korisnici te njihovi koncesionari. Definiranje poreznog obveznika unutar ove vrste poreza gotovo je identično kod svih zemalja EU-a gdje razlike ima jedino u tome da li je porez na stambene i poslovne nekretnine definiran kao zaseban porez ili je uspostavljen unutar nekoga drugog poreza kao što je to slučaj kod Luksemburga i poreza na bogatstvo. Kod Češke je pak kao što je prethodno navedeno definiran porez na nekretnine unutar kojega se nalazi porez na nekretnine, zemljište i poslovne nekretnine i kao takav porezni

obveznik je definiran kao vlasnik predmetnih objekata oporezivanja. Ako nije definiran kao porezni obveznik egzaktno vlasnik nekretnine, tada ima situacija kada porez plaća korisnik nekretnine (kao što je to slučaj u Češkoj).

3.4 Porezna osnovica

Poreznu osnovicu kod većine zemalja čini vrijednost predmetne nekretnine koja je podložna oporezivanju. Da li je riječ o tržišnoj, računovodstvenoj ili tzv. katastarskoj vrijednosti određeno je od strane svake zemlje članice. Bugarska, Cipar, Češka imaju kao poreznu osnovicu definiranu tržišnu vrijednost nekretnine dok, recimo, Latvija ima katastarsku vrijednost kao utvrđenu poreznu osnovicu. Većina zemalja u svojim detaljnijim propisima ima definiranu prilagođenu tržišnu vrijednost (prema inflaciji) kao što je to slučaj kod Mađarske dok neke zemlje kao što je Rumunjska jasno definiraju da je za privatne osobe porezna osnovica vrijednost nekretnine po m², a za pravne da se porezna osnovica definira kao računovodstvena vrijednost predmetne nekretnine.

3.5 Porezna stopa i iznos prikupljenog poreza

Rezultati istraživanja poreznih stopa prikazali su različite modele oporezivanja. Dok neke zemlje kao poreznu stopu imaju utvrđene iznose po m², druge imaju poreznu stopu definiranu kao postotak ukupne (tržišne, računovodstvene) vrijednosti nekretnine. Ako je riječ o više korisnika odnosno poreznih obveznika, onda se ravnomjerno dijeli teret porezne stope na svakoga od njih.

Kao što je vidljivo iz prethodne tablice, kod svake je zemlje različito utvrđena porezna stopa, primjerice kod Češke i Slovačke stopa poreza utvrđena je na način da se određeni iznos izdvaja za svaki kvadratni metar površine vlasništva nad nekretninom. Francuska nema egzaktno univerzalno utvrđene stope poreza na nekretnine jer su podložne konstantnim promjenama te su pod ingerencijom lokalnih vlasti.

3.6 Olakšice i oslobođenja

U radu nisu prikazane olakšice i oslobođenja za svaku pojedinu zemlju jer se kod svih zemalja one svode na, ako ne jednake skupine, onda barem slične. Olakšice i potencijalna oslobođenja kod poreza na nekretnine predstavljaju jedan od najvažnijih koraka na koji treba obratiti dodatnu pozornost i

Tablica 2. Porezna stopa i prihod od poreza

	Stopa	Prihod od poreza (2008. / mil. €)
Bugarska	0,01-0,25%	70,1
Cipar	0-0,4%	11,7
Češka	0,06-2,24 € / m ²	207
Danska	1-3%	1.600
Finska	0,32-1,35%	914
Francuska	lokalne vlasti	22.012
Grčka	0,354-0,944%	218
Irska	41,78-76,50 €	1.375
Italija	0,4-0,6%	10.000
Latvija	0,1-3%	21
Litva	0,3-1%	76
Mađarska	max.25€/m ² ili 3%	235
Njemačka	0,26-1,0%	10.810
Poljska	0,7-36€ / 2%	24.600
Portugal	0,2-1,0%	1.100
Rumunjska	0,1-1,5%	622,2
Slovačka	0,033 € / m ²	228,8
Španjolska	0,3-0,4%	7.600
Švedska	0,4-2,2%	16.000
Ujedinjeno Kraljevstvo	0,43-0,55 €	25.500
Hrvatska	Porez na imovinu	88,1

Izvor : Autor, prema istraživanju

temeljito ih definirati iz razloga što treba osloboditi određene skupine i "situacije" od plaćanja poreza na nekretnine. Kod svih zemalja nekretnine različitih razina vlasti, one lokalne, regionalne i državne nisu podložne oporezivanju porezom na nekretnine kao i određene vjerske i socijalne institucije te neprofitne organizacije. Dvije od općeraširenih

olakšica su one prema međunarodnim ugovorima i konvencijama gdje strane ambasade i konzulati odnosno njihove površine ne podliježu naplati poreza na nekretnine te površine i nekretnine za široku javnu uporabu / javna dobra kao što su crkve, škole, bolnice i sl. Isto tako dodatnu pažnju treba posvetiti definiranju olakšicama za starije stanovništvo/umirovljenike te naravno obitelji s više djece, gdje treba pojačati census ili potpuno ukinuti plaćanje poreza na nekretnine ovisno o kupovnoj moći i imovini koja se posjeduje.

4. Preporuke za Hrvatsku

Ono što je zajedničko porezu na stambene i poslovne nekretnine unutar zemalja EU-a jest da čini većinom prihod lokalnih samouprava te stoga može predstavljati značajan prihod za lokalne samouprave u Hrvatskoj.

Što se tiče definiranja vrste poreza, poreznog obveznika i porezne osnovice, oni su definirani na način da je porezni obveznik vlasnik ili korisnik nekretnine, gdje se porezna osnovica uzima kao tržišna vrijednost, prilagođena tržišna vrijednost s obzirom na inflaciju ili katastarska i računovodstvena vrijednost.

Hrvatska je 2008. realizirala od poreza na imovinu 635.930.000 kn (1€=7,22kn⁹) = 88.078.947 €. Nominalna razina BDP-a u 2008 = 342,20 mlrd. kn = 47,40 mlrd. €. Dakle potrebno je jasno definirati olakšice kod stambenih nekretnina, gdje se u početku mogu definirati smjerovi uvođenja porezne stope kod stambenih nekretnina u kojima porezni obveznik koristi mjesto stanovanja s npr. početnih neoporezivih 30 m² i svakih daljnjih 20-25 m² po članu kućanstva, gdje bi se ipak koristila oslobođenja kod obitelji s puno djece i članova kućanstva da ne podliježu plaćanju poreza. Tamo gdje samci i fiktivni stanari stanuju u prostorima od nekoliko stotina m² trebaju plaćati porez na višak stambenih kvadrata zbog činjenice da takva vrsta stanovanja ipak predstavlja luksuz i kao takvo treba biti ravnopravno oporezivano. Prihodi koje uvođenjem poreza na nekretnine dobivaju lokalne samouprave ostavljaju mogućnost kasnijeg ukidanja raznih poreza koji opterećuju dohodak od rada zaposlenika kako bi se smanjio pritisak na rad i povećao porezni pritisak na imovinu i luksuz. Kada bi se slijevao u lokalne proračune značajan iznos poreza od

9 Ministarstvo financija Republike Hrvatske : Godišnje izvješće Ministarstva financija za 2008. Ministarstvo financija , Zagreb : 2009., str. 26.

Tablica 3. Prikaz poreza

	Stopa poreza	Prihod (2008./mil. €)	%-tak od BDP-a	%-tak Σ prihoda od poreza
Bugarska	0,01-0,25%	70,1	0,20	0,61
Cipar	0-0,4%	11,7	0,06	0,17
Češka	0,06-2,24 € / m2	207	0,14	0,38
Danska	1-3%	1.600	0,69	1,44
Finska	0,32-1,35%	914	0,49	1,14
Francuska	lokalne vlasti	22.012	1,12	2,63
Grčka	0,354-0,944%	218	0,09	0,29
Irska	41,78-76,50 €	1.375	0,75	2,58
Italija	0,4-0,6%	10.000	0,63	1,48
Latvija	0,1-3%	21	0,43	1,50
Litva	0,3-1%	76	0,22	0,75
Luksemburg	0,5%	169	0,42	1,20
Mađarska	max.25€/m2 ili 3%	235	0,23	0,57
Njemačka	0,26-1,0%	10.810	0,43	1,10
Poljska	0,7-36€ / 2%	24.600	1,09	3,17
Portugal	0,2-1,0%	1.100	0,66	1,81
Rumunjska	0,1-1,5%	622,2	0,44	1,58
Slovačka	0,033 € / m2	228,8	0,35	1,21
Španjolska	0,3-0,4%	7.600	0,69	2,10
Švedska	0,4-2,2%	16.000	0,75	1,61
Ujedinjeno Kraljevstvo	0,43-0,55 €	25.500	1,67 (1,47)*	4,49 (3,95)*
EU prosjek			0,55	1,514762

Izvor : Autor, prema prikupljenim podacima

* iznosi za poslovne nekretnine

nekretnina, postoji realna mogućnost ukidanja prireza gradova i općina koji opterećuju plaće. Možda na prvu ruku manji iznos veće plaće koji bi se dobio ukidanjem stope prireza ipak bi pridonio većoj

potrošnji i psihološko manjoj frustraciji prevelikim poreznim pritiskom na rad u Hrvatskoj. Da bi se definirale sve skupine i oblici olakšica, potrebno je uključiti ne samo akademsku zajednicu već i širu javnost kako bi se pravedno i ravnomjerno raspore-

dio porezni teret uvođenja i provođenja poreza na nekretnine. Temeljna svrha ovakve vrste imovinskog poreza jest svakako oporezivanje, uvjetno rečeno, bogatijeg sloja stanovništva (uvjetno zato što je potrebno dodatno utvrditi koja je to skupina stanovništva). Primarno načelo kojim se treba voditi prilikom uvođenja poreza na nekretnine jest načelo pravednosti i ravnomjernog rasporeda poreznog tereta. Dakle potrebno je jasno definirati "krovni" imovinski porez koji bi kao takav obuhvaćao nekoliko vrsta imovine: nekretnine (stambene, poslovne, vikendice i sl.); zemljišta (neobrađena poljoprivredna i građevinska zemljišta); Plovila i vozila te luksuz. Naravno prilikom definiranja svakog od poreza potrebno je jasno definiranje svih potencijalnih poreznih olakšica i pomne analize utjecaja povećanja / smanjenja određenog poreza i porezne stope kako bi se dobila šira slika primjene i dobrobiti prikupljanja prihoda od prikupljanja poreza. Kako je predmet rada i pratećeg istraživanja porez na stambene i poslovne nekretnine, on bi se mogao uvesti u hrvatski porezni sustav kao dio poreza na imovinu pomoću sljedećih koraka:

- Prikupljanje podataka o stanju vlasništva nad nekretninama (Porezna uprava i Ministarstvo unutarnjih poslova)
 - Utvrđivanje svih parametara poreza od porezne stope, osnovice i sl.
 - Posebnu pozornost treba obratiti na definiranje olakšica i eventualnih oslobođenja, gdje je potrebno definirati temelje objekta oporezivanja i utvrđivanja poreznih osnovica, gdje je jedan od smjerova uvođenja olakšica svakako utvrđivanje cenzusa za veličinu i vrijednost nekretnina koje služe kao primarno mjesto stanovanja
 - Konzultacije svih interesnih strana
 - Definiranje kojoj razini uprave treba ići prihod od poreza
 - Kreiranje poreza te analiza potencijalnog ishoda
- Imajući u vidu sadašnje stanje gospodarstva, potrebno je barem u prvoj fazi uvođenja poreza na stambene i poslovne nekretnine oporezivati one nekretnine koje po članu kućanstva ne prelaze određeni cenzus. Npr. ne oporezivati stambenu nekretninu početnih 30 m² i svakih daljnjih 20-25 m² za svakog člana kućanstva. Cenzus mora uzeti u obzir sve zakonitosti i socijalno stanje poreznog obveznika kako bi se ostvarila pravednost u oporezivanju i raspršivanje ravnomjernijega poreznog tereta tj. pritiska.

Jednostavno rečeno, one porezne obveznike s većom imovinom više oporezivati s obzirom na

njihovu kupovnu moć, naravno vodeći računa o tome da se opet s druge strane ne stvori (pre) jaki pritisak i na bogatiji sloj poreznih obveznika. Prednosti uvođenja poreza najviše se očituju u pravednosti oporezivanja, gdje bi se u pravilu trebalo donekle rasteretiti dohodak i primanja zaposlenika (poreznih obveznika), a opteretiti imovinu koja nije egzistencijalne naravi za poreznog obveznika kao što su vikendice, dodatne nekretnine i sl. Kao prednost poreza na imovinu M. Kesner Škreb (2009.) navodi da stanove i nekretnine ne posjeduju samo imućniji sloj stanovništva već preko 80% ukupnih stanovnika – poreznih obveznika. Kao jedan od smjerova analize i konzultacija navedeno je u radu i uvođenje olakšice za nekretnine koje obitelji uzimaju za primarno mjesto stanovanja, dakle za stambeno zbrinjavanje te takve nekretnine ne bi trebale biti podložne oporezivanju u godinama u kojima se otplaćuje kredit. To treba povezati s prometom na nekretnine gdje, ako obitelj realizira nekretninu putem stambenog kredita, a dobije nekretninu na dar ili nasljedstvo, onda ona mora biti oporezivana bez obzira ne nekretninu koja je pod kreditom. Svakako je također važna prednost u (ako sustav to omogućuje) relativno jednostavnom, konzistentnom prikupljanju poreza. Nedostaci uvođenja poreza najviše se očituju u nespremnosti sustava u smislu nepostojanja točne evidencije vlasništva nad nekretninama. Preduvjet za to je stabiliziranje i uređivanje grunтовnice i katastra, što u Hrvatskoj predstavlja veliki problem kojemu se godinama ne pristupa na adekvatan način. Moguće je da jedan od najvećih nedostataka bude egzaktno utvrđivanje vlasništva nad nekretninom, što se lako može regulirati uvođenjem određenih cenzusa u površini i vrijednosti kako bi se izbjeglo da se fiktivno prijavljuje nekretnina na određenu osobu, a ta osoba ne boravi u nekretnini niti ju koristi. Da li odabрати oporezivanje u iznosima po kvadratnom metru ili u određenom postotku od vrijednosti nekretnine treba detaljnije analizirati. S druge strane treba uzeti u obzir inflaciju i stoga je ipak s te strane pravednije utvrditi porez kao postotak od vrijednosti nekretnine podložne inflatornim korekcijama svakih 5-6 godina. Kao nedostatak može se javiti i nedefiniranost same porezne osnovice u smislu da li će se oporezivanje vršiti prema tržišnoj vrijednosti, računovodstvenoj vrijednosti ili samo po površini. Kao što je naglasila M. Kesner Škreb (2009.) u svom razmatranju, potrebna je i temeljita analiza sustava tržišne vrijednosti, gdje ona mora biti korigirana za iznos inflacije.

Dakle prije uvođenja bilo kojeg poreza potrebna je temeljita analiza svih posljedica i sudjelovanje interesnih skupina u njegovoj izradi, primjeni i održavanju.

REAL ESTATE TAX IN EU AND IMPLICATIONS FOR CROATIA

SUMMARY

Analysis of the data of the countries in European Union (EU) which have the property tax on residential and commercial properties gives a fundament for determining the model to define

property tax in Croatia. Such tax must be built on the social component and has to define dimensions within which the tax will be applied, as well as the range of tax rates and floor area that will be taxed. Which model to choose and how not to create too much tax pressure but still collect the income from the tax is the answer on which should research on state property tax within the EU give. Final goal is to create a proposal for implementing the property tax in the Croatian tax system.

Key words: property tax, the European Union, the parameters of real estate tax

LITERATURA

1. Jelčić, B. : *Javne financije, RRiF – plus*, Zagreb, 2001.
2. Jurković, P. : *Javne financije, Masmedia*, Zagreb, 2002.
3. *European Commission: Taxation trends in the European Union – main results (2008.-2010.)*, Publication Office of the European Communities, Luxembourg, 2008-2010.
4. *Ministarstvo financija Republike Hrvatske : Godišnje izvješće Ministarstva financija za 2008, Ministarstvo financija*, Zagreb, 2009.
5. Kesner-Škreb, M.: *Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina*, Newsletter Instituta za javne financije br 46, 2009, ISSN 1333 – 4263.
6. <http://www.taxes.at/>
7. <http://www.fiscalreform.net/>
8. <http://www.lowtax.net/>
9. <http://www.worldwide-tax.com/>
10. <http://www.internationaltaxreview.com/>
11. http://ec.europa.eu/taxation_customs/
12. <http://www.x-rates.com>
13. <http://www.mfin.hr/> <http://english.minfin.nl/>

(FOOTNOTES)

1. Podatak za 2007.
2. Za svaki euro vrijednosti nekretnine
3. Podatak za 2007.
4. Porez na nekretnine dio je poreza na bogatstvo
5. Za svaki euro vrijednosti nekretnine

Vedran Lovrinčević, dipl.oec.

Doctoral candidate, Faculty of Economics in Osijek

PROPERTY TAX IN THE EU AND ITS IMPLICATIONS FOR CROATIA

ABSTRACT

The model for defining property tax in Croatia shall be determined by analysing data from EU countries having property tax in its primary form. This form includes housing and business property. Such tax and its introduction must include the social component, i.e. the range of its application should be defined (according to the value of homes and their size). What model to choose, but still to gather tax income without creating excessive tax pressure is the question that should be answered by a research on property tax within the EU and by creating proposals for introduction of this tax in the Croatian tax system.

Key words: property tax, European Union, property tax parameters