

UTVRĐIVANJE POREZA NA NEKRETNINE OD 1. SIJEČNJA 2025. GODINE

Mr. sc. Mirjana Mahović Komljenović
Mr.sc. Miljenko Javorović*

Sažetak: Od 1. siječnja 2025. godine u primjeni je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 115/16.- 152/24.), kojim je uređen sustav utvrđivanja i naplate lokalnih poreza kao izvora financiranja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Glavna izmjena Zakona o lokalnim porezima odnosi se na promjenu naziva poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine. Osim izmjena u nazivu, sve jedinice lokalne samouprave dužne su uvesti porez na nekretnine kojeg porezni obveznici plaćaju godišnje u novo određenom rasponu od 0,60 do 8,00 € po m² korisne površine nekretnine.

Ključne riječi: porez na nekretnine, Zakon o lokalnim porezima, lokalne jedinice

* Autor za korespondenciju: Mr. sc. Miljenko Javorović, Effectus veleučilište, Trg J. F. Kennedyja 2, Zagreb, Hrvatska, mjavorovic@effectus.com.hr

1. UVOD

U novom krugu porezne reforme koji je započeo 1. siječnja 2025. godine, promijenjeno je šest zakonskih propisa, a izmjenama svih poreznih propisa nastoji se rasteretiti gospodarstvo te povećati životni standard građana na način da se **porezno opterećenje prebaci s rada na druge izvore gospodarske snage, i to na imovinu odnosno nekretnine.**

Kratki prikaz najznačajnijih izmjena i dopuna zakonskih odredbi, prikazan je u tabeli u nastavku.

Tabela 1. Promjene Zakona u sklopu novog kruga porezne reforme od 1.1.2025. godine koji su objavljeni u Nar. nov., br. 152/2024. godine

| Red. br. | IZMJENE I DOPUNE | NAJVAŽNIJE ODREDBE |
|----------|----------------------------|--|
| 1 | Zakona o porezu na dohodak | Povećanje iznosa osobnog odbitka na 600,00 €, povećanje iznosa za uzdržavane članove i invalidnost, povećanje mjesečne i godišnje porezne osnovice, izmjena raspona nižih i viših poreznih stopa, uvođenje novog oslobođenja od plaćanja poreza na dohodak od nesamo-stalnog rada na rok od pet godina za iseljene hrvatske državljane koji su povratnici u RH |
| 2 | Zakona o doprinosima | Ukidanje oslobođenja od obveze doprinosa na plaću po osnovi radnog odnosa kojeg su koristili poslodavci za mladu osobu do 30 godine njenog života te po osnovi radnog odnosa – izaslanog radnika mladu osobu |
| 3 | Zakona o lokalnim porezima | Uvođenje od 1. siječnja 2025. poreza na nekretnine kojeg su jediniice lokalne samouprave (dalje: JLS) dužne uvesti, promjena naziva postojećeg poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine u predviđenom rasponu 0,60 do 8,00 € po m ² |
| 4 | Zakona o Poreznoj upravi | Međuinstitucionalna suradnja razmjene podataka o stanovništvu, srodstvu i kućanstvima upisanim u Središnji registar stanovništva, način odgovaranja na usmene i pisane upite poreznih obveznika i građana koji moraju sadržavati OIB podnositelja upita, dodatne ovlasti službenika koji obavljaju poslove nadzora i suzbijanja poreznih prijevара |

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| 5 | Zakona o PDV-u | <p>Povećanje praga za upis u registar obveznika PDV-a na 60.000,00 €, ukidanje uvjeta uzajamnosti pri povratu PDV-a poreznim obveznicima koji nemaju sjedište na području EU, omogućavanje odbitka pretporeza temeljem rješenja PU, usklađenje s direktivom vijeća EU 2020/285 od 18. veljače 2020. u pogledu praćenja ispravne primjene posebne odredbe za mala poduzeća</p> |
| 6 | Izmjene Općeg poreznog zakona | <p>Obveza izdavanja računa u maloprodaji dnevnog tiska, duhana, maraka i dr. vrijednosnica od 1.siječnja 2026., podnošenje prijedloga za sklapanje upravnog ugovor sa PU putem elektroničkog servisa do 10 tisuća € po osnovi dospjelih poreza iz nadležnosti PU, proširenje obveze podnošenja poreznih prijava putem ePorezne na pravne osobe obveznike poreza na dobit, obveznike dohotka od samostalne djelatnosti, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, članova posade broda u međunarodnoj plovidbi, proširenje dostave elektroničkim putem pismena koja nisu porezni akti, npr. porezne potvrde, predlaže se da zastara ne teče u slučaju kada porezno tijelo nije bilo u mogućnosti pokrenuti postupak naplate, digitalizacija postupka poreznog nadzora i dostava poreznog akta u korisnički pretinac, pri čemu zapisnik izdan na papiru treba biti iznimka, ovrha na novčanim sredstvima se neće provoditi za dug manji od 30,00 € a ovrha i osiguranje na pokretinama i nekretninama za iznos duga manji od 135,00 €, za postupanje po rješenju o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave potrebna je samo klauzula ovršnosti a ne i pravomoćnosti.</p> |

2. IZMJENA ZAKONA O LOKALNIM POREZIMA OD 1. SIJEČNJA 2025. GODINE

Prema Zakonu o lokalnim porezima, u RH se do kraja 2024. godine, već utvrđivao porez na imovinu pod nazivom porez na kuće za odmor, kojeg su plaćale pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor koje se koriste povremeno ili se zonski.

No, izmjena Zakon o lokalnim porezima koji je stupio 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.

3. OBVEZA UVOĐENJA POREZA NA NEKRETNINE

Porez na kuće za odmor koji se plaćao do kraja 2024. godine, je bio opcijski porez što znači da je općinama i gradovima dana mogućnost da same odlučuju o uvođenju tog poreza u zakonski propisanim granicama. Međutim, takvim zakonskim određenjem dolazilo je 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 gradovima i općinama koje taj porez nisu uvele.¹ Radi sprječavanja različitog poreznog opterećenja te ujednačavanja položaja poreznih obveznika koji su vlasnici nekretnina na područjima svih JLS, ukinuta je opcionalnost poreza te uvedena **obveza utvrđivanja poreza na nekretnine**. Stoga su JLS u svojim odlukama, od 1. siječnja 2025. godine dužne uvesti porez na nekretnine, pri čemu ako žele, imaju mogućnost 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 opcijski porezi.

¹ Prema dostupnim podacima sa e-Savjetovanja o izmjenama Zakona o lokalnim porezima, 95 JLS nisu u svojim odlukama, uvele obvezu utvrđivanja i plaćanja poreza na kuće za odmor za 2024. godinu.

3.1. Rok za usklađenje odluke o lokalnim porezima općina i gradova do 28. veljače 2025. godine

Prema prijelaznim i završnim odredbama Zakona o lokalnim porezima, uvedena je obveza JLS da usklade vlastite odluke u kojima je propisana visina poreza na kuće za odmor, sa odredbama 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 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.

4. ŠTO SE SMATRA NEKRETNINOM KAO PREDMETOM OPOREZIVANJA

U čl. 2. st. 1. točka 12. Zakona o lokalnim porezima, dana je 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 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.

Zakonsko definiranje nekretnine kao predmeta oporeziva, 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 gospodarstvene i poslovne zgrade.

5. 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,
- korisnici nekretnine, te
- nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja nekretninom.

Prema čl. 25. st. 1. 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.

5.1. Porez na nekretnine za novoizgrađene nekretnine

Prema čl. 25. st. 3. 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.

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

Prema čl. 25. st. 4. 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. 27. 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.

6. VISINA POREZA NA NEKRETNINE

Vlasnici nekretnina plaćaju 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 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 euro/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.

7. KOJE NEKRETNINE SU OSLOBOĐENE OD PLAĆANJA POREZA NA NEKRETNINE

Prema čl. 27. 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 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

9. koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje.

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

7.1. 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. – 152/24. dalje: OPZ). Navedenim odredbama OPZ-a, 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 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.

8. 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.

9. PRIJAVA PODATAKA POTREBNA ZA UTVRĐIVANJE POREZA NA NEKRETNINE

Prema čl. 49.a i 49.b. Zakona 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-a 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.

10. RASPODJELA PRIHODA OD POREZA NA NEKRETNINE

Prema izmjenama 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 na:

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

11. PREKRŠAJNE ODREDBE

Odredbama čl. 56. prekršajnih odredbi izmjena 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.

Tabela 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 primjenjivao do 31. prosinca 2024. godine, završiti prema odredbama toga Zakona.

12. USPOREDNI PRIKAZ ZAKONSKIH ODREDBI PRI UTVRĐIVANJU POREZA NA KUĆE ZA ODMOR TE 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.

Tabela 3. Odredbe Zakona o lokalnim porezima koje su bile na snazi do 31. prosinca 2024. i odredbe koje su stupile na snagu 1. siječnja 2025. godine

| ZAKON O LOKALNIM POREZIMA PRIMJENA DO 31. prosinca 2024. godine | IZMJENE ZAKONA O LOKALNIM POREZIMAPRIMJENA OD 1. siječnja 2025. godine |
|--|--|
| Porez na kuće za odmo | 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 € m ² korisne površine kuće za odmor | Raspon poreza 0,60 do 8,00 € m ² korisne površine nekretnine Ako JLS ne propiše visinu poreza na nekretnine ► 0,60 eura/m ² 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 koriste 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 gospodarstvene 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 |

| | |
|---|--|
| <p>Porezni obveznici poreza na kuće za odmor ► pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor</p> | <p>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 propisa kojim se uređuje komunalno gospodarstvo - osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom</p> |
| <p>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.</p> | <p>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 čl. 27. Zakona o lokalnim porezima.</p> |

13. ZAKLJUČAK

Izmjenama Zakona o lokalnim porezima koji se primjenjuje od 1. siječnja 2025. godine, 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. Porez na nekretnine plaća se godišnje od 0,60 do 8,00 eura/m² korisne površine nekretnine, 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.

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. Nekretninom se ne smatraju gospodarstvene i poslovne zgrade.

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.

LITERATURA

1. Opći porezni zakon („Narodne novine“ broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22)
2. Zakon o izmjenama i dopunama općeg poreznog zakona („Narodne novine“ broj 152/2024)
3. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o poreznoj upravi („Narodne novine“ broj 152/2024)
4. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 152/2024)
5. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 152/2024)
6. Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima („Narodne novine“ broj 152/2024)
7. Zakon o izmjenama Zakona o doprinosima („Narodne novine“ broj 152/2024)
8. Zakon o lokalnim proračunima („Narodne novine“ broj 115/16, 101/17, 114/22, 114/23)
9. Zakon o porezu na dohodak („Narodne novine“ broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22, 114/23)
10. Porezna uprava, Lokalni porezi – Porezi jedinica lokalne samouprave, dostupno na: https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/misljenje33/Display.aspx?ID=19807&Source=https%3A%2F%2Fwww%2E porezna%2D uprava%2E hr%2F hr%5F publikacije%2F lists%2F misljenje33%2F miljenja%2520 unesena%2520 od%2520 172013%2E asp&ContentTypeId=0x0100EC713B67E7E91E4CB070B8F49D6747B1
11. Porezna uprava, Porez na dohodak – Dohodak od imovine i imovinskih prava, dostupno na: https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/misljenje33/Display.aspx?ID=19672&Source=https%3A%2F%2Fwww%2E porezna%2D uprava%2E hr%2F hr%5F publikacije%2F lists%2F misljenje33%2F miljenja%2520 unesena%2520 od%2520 172013%2E asp&ContentTypeId=0x0100EC713B67E7E91E4CB070B8F49D6747B1

DETERMINATION OF THE PROPERTY TAX AS OF 1. JANUARY 2025

Abstract: Since January 1. 2025, the Act on Amendments to the local tax Act has been enforced (Nr. Nov., No. 115/16.- 152/24.), which regulates the system for determining and collecting local taxes as sources of financing local and regional (regional) self-government units. The title of the amendment to the local tax Act refers to the change of the name of the holiday home tax to the real estate tax. In addition to changes in the name, all local self-government units are obliged to introduce the real estate tax that taxpayers pay annually in the newly determined range of €0.60 to 8.00 per m² of useful real estate area.

Key words: real estate tax, local tax Act, local units

