

ANALIZA IMPLEMENTACIJE POREZA NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ 2025. GODINE

Mladen Kolarek¹

Sažetak: U radu se analiziraju odluke jedinica lokalne samouprave o visini stopa poreza na nekretnine i uspoređuju sa srednjim tržišnim vrijednostima stanova u 2024. godini. Statistička i prostorna analiza otkriva obrasce, odstupanja i razlike u pristupu oporezivanju, ističući izazov usklađivanja fiskalne autonomije lokalnih jedinica i načela pravednosti poreznog sustava. Dobiveni rezultati nude temelj za razumijevanje prvih učinaka novog poreza i otvaraju prostor za daljnja istraživanja i unaprjeđenja sustava.

Ključne riječi: porez na nekretnine, jedinice lokalne samouprave, fiskalna autonomija, tržišna vrijednost nekretnine, porezno pravo.

JEL klasifikacija: H23, H71, K34, R31

¹ Autor za korespondenciju: Mladen Kolarek, ovlaštenu inženjer geodezije, certificirani poslovni analitičar CBAP; email: mladen.kolarek.zg@gmail.com

1. UVOD

S prvim danom 2025. godine u Republici Hrvatskoj na snagu je stupio Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima¹ koji je, između ostalog, uveo novi lokalni porez - porez na nekretnine, a ukinuo dosadašnji porez na kuće za odmor. Riječ je o jednoj od značajnijih poreznih novina u okviru aktualne porezne reforme, čiji je cilj pravednije oporezivanje imovine, poticanje dugoročnog najma te osiguravanje dodatnih prihoda jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. Porez se primjenjuje na stambene nekretnine koje se ne koriste za stalno stanovanje niti se daju u dugoročni najam, dok se visina poreza slobodno određuje na razini jedinica lokalne samouprave (općina i gradova), u rasponu od 0,60 do 8,00 €/m² korisne površine godišnje. Kako bismo približili raspon konkretnom poreznom opterećenju, na primjeru stambenog prostora od 50 m², to znači razrez godišnjeg poreza od 30 € do čak 400 €, ovisno na čijem teritoriju jedinice lokalne samouprave se nekretnina nalazi.

Takva zakonski propisana osnova povećava fiskalnu autonomiju jedinica lokalne samouprave, ali istodobno otvara pitanje dosljednosti u odnosu na tržišne vrijednosti nekretnina. Pitanje je, dakle, raspoređuje li se porezni teret doista razmjerno ekonomskoj snazi imovine na pojedinom području? Primjerice, važećim zakonskim izmjenama moguće je da jedinica lokalne samouprave, na čijem su području nekretnine znatno skuplje od državnog prosjeka, propiše najnižu stopu poreza, što dovodi obveznike plaćanja poreza u povoljniji položaj te otvara pitanje dosljedne primjene načela jednakosti i pravednosti poreznog sustava na razini cijele države.

Rezultati analize će pokazati (I) u kojoj su mjeri i kako jedinice lokalne samouprave iskoristile dopušteni raspon stopa, (II) koliko su propisane stope u skladu s tržišnom vrijednošću nekretnina na njihovom području, te (III) gdje postoje značajna odstupanja koja upućuju na potencijalno nepravedan ili neusklađen princip oporezivanja nekretnina. Analiza može poslužiti kao podloga za argumentirano vrednovanje pravednosti, ali i za potencijalne promjene fiskalnog principa oporezivanja u budućim izmjenama lokalnih odluka.

¹ Narodne novine, br. 152/24

2. PREGLED LITERATURE

Tema oporezivanja nekretnina zauzima važno mjesto u raspravama o fiskalnoj decentralizaciji i pravednosti poreznih sustava. U međunarodnoj literaturi brojni autori naglašavaju nužnost da se porezi na imovinu usklade s njihovim tržišnim vrijednostima te da se osigura transparentan i pravedan okvir raspodjele fiskalnog tereta. Nedavni primjeri iz međunarodne prakse, poput rada Hernandi i sur. (2025)², pokazuju kako poboljšanja u prostornom modeliranju i procjeni tržišnih vrijednosti nekretnina mogu značajno povećati pravednost i transparentnost oporezivanja te time potaknuti veću spremnost obveznika na uredno plaćanje poreza, što u konačnici dovodi do stabilnijih i viših prihoda na lokalnoj razini. Taj rad naglašava praktičnu važnost kvalitetnih podataka o nekretninama i njihovim tržišnim vrijednostima za ispravno ciljano oporezivanje i služi kao međunarodni komparativni primjer za raspravu u hrvatskom kontekstu.

Fiskalni i pravni okvir unutar kojeg jedinice lokalne samouprave određuju porez na nekretnine u Hrvatskoj dugo je obilježen ograničenom autonomijom i izraženim razlikama u fiskalnim kapacitetima. Svjetska banka u izvješću o fiskalnoj decentralizaciji u Hrvatskoj³ naglašava da su obveze lokalnih jedinica često veće od njihovih stvarnih prihoda te da sustav financiranja ostaje snažno centraliziran, što ograničava učinkovitost lokalnih fiskalnih instrumenata i povećava osjetljivost na teritorijalne nejednakosti. S druge strane, rad Rašić Bakarić (2014)⁴ u detaljnoj komparativnoj analizi poreza na nekretnine u državama Europske unije ističe kako transparentno određivanje vrijednosti nekretnina i jasna pravila za utvrđivanje porezne osnovice predstavljaju ključne preduvjete pravednog i funkcionalnog poreznog sustava. Najnoviji doprinos domaćem akademskom diskursu daje Matic (2024)⁵, koji pokazuje da stupanj fiskalne decentralizacije ima pozitivan

² Hernandi, A. i sur. (2025). Fair Taxes, Better Revenue: A Case Study on Spatial Approaches to Land Taxation in Lebak Regency, Indonesia. *Land*, 14(1), 125. URL: <https://doi.org/10.3390/land14010125>; pristupljeno: 13.11.2025.

³ World Bank (2021): Fiscal Decentralization in Croatia, Washington, D.C.; URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/582501644400447803/pdf/Fiscal-Decentralization-in-Croatia.pdf>; pristupljeno: 13.11.2025.

⁴ Rašić Bakarić, I. (2014): Osnovne značajke poreza na nekretnine: njegova primjena u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama EU, *Ekonomski pregled*, 65(5), str. 385.-415.; URL: <https://hrcak.srce.hr/file/189161>; pristupljeno: 13.11.2025.

⁵ Matic, R. (2024): Fiscal decentralization and impact on economic growth in the Republic of Croatia; *Zbornik Veleučilišta u Rijeci*, 12(1), str. 49.-69.; URL: <https://hrcak.srce.hr/file/458935>; pristupljeno: 13.11.2025.

utjecaj na ukupan ekonomski rast države. Međutim, razine fiskalne autonomije u Hrvatskoj i dalje su neujednačene te lokalni prihodi, uključujući one od poreza na imovinu, imaju ograničen kapacitet pratiti razvojne potrebe jedinica lokalne samouprave.

Ovaj rad nadovezuje se na postojeću literaturu time što donosi prvu sustavnu prostornu i empirijsku analizu stvarnih odluka jedinica lokalne samouprave o visini stopa poreza na nekretnine te njihovu usporedbu s aktualnim tržišnim vrijednostima nekretnina. Time doprinosi boljem razumijevanju fiskalne pravednosti u hrvatskom kontekstu i otvara prostor za buduća istraživanja o učinkovitosti lokalnih poreznih politika.

3. METODOLOŠKI PRISTUP

Analiza je podijeljena u dva dijela. U prvom dijelu provodi se deskriptivno-statistička analiza propisanih stopa i tržišnih vrijednosti nekretnina na razini jedinica lokalne samouprave (raspon, medijan, distribucija i prostorni obrasci). U drugom dijelu polazi se od hipoteze da je pravednost zadovoljena ako jedinice lokalne samouprave s višim vrijednostima nekretnina određuju više stope, dok jedinice lokalne samouprave s nižim vrijednostima određuju niže stope — uz razuman prostor odstupanja u kontekstu lokalne razvojne politike.

Cilj istraživanja je ispitati u kojoj mjeri propisane stope poreza na nekretnine odražavaju tržišnu vrijednost stambenih nekretnina na razini jedinica lokalne samouprave. Za tu svrhu tržišne vrijednosti normalizirane su na propisani zakonski raspon poreznih stopa (0,60-8,00 €/m²) primjenom linearne transformacije. Takav pristup zadržava izvorno ekonomsko značenje veličina izraženih u €/m² i omogućuje izravnu, jednostavnu i interpretativno jasnu usporedbu s propisanim poreznim stopama na razini pojedine jedinice lokalne samouprave. U drugom koraku istraživanja određena je njihova međusobna razlika za svaku jedinicu lokalne samouprave, pri čemu je korištena apsolutna vrijednost razlike kao mjera odstupanja. Time je omogućena procjena u kojoj su mjeri pojedine jedinice lokalne samouprave uskladile visinu stope poreza s tržišnim uvjetima na njihovom području.

4. IZVORI PODATAKA

Za analizu su korišteni podaci iz dva ključna izvora koji omogućuju sustavno istraživanje implementacije poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj. Prvi izvor čine važeće odluke jedinica lokalne samouprave o lokalnim porezima. Svaka jedinica donosi vlastitu odluku o porezima, a objedinjene verzije svih važećih odluka dostupne su na web stranicama Porezne uprave⁶. Ovi podaci omogućuju precizan uvid u stvarno primijenjene porezne stope po pojedinoj jedinici lokalne samouprave i predstavljaju temelj za deskriptivno-statističku analizu implementacije poreza.

Drugi izvor čine izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu, koja županije i veliki gradovi imaju obvezu objaviti do 31. ožujka tekuće godine, za prethodnu godinu. Izvješća se sastoje od podataka tržišnih vrijednosti nekretnina na razini jedinica lokalne samouprave koje teritorijalno pripadaju županiji odnosno velikom gradu. Svim izvješćima može se pristupiti pojedinačnim pretraživanjem web stranica županija i velikih gradova, a objedinjeno iz poveznica sadržanih u dokumentu „Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada 2015. - 2024.“, objavljenog na web stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine⁷. Iz tih izvješća mogu se dobiti srednje tržišne vrijednosti različitih kategorija nekretnina, uključujući, između ostalih, stanove, kuće s okućnicom i građevinsko zemljište. Iako iskazani podaci imaju svoja ograničenja, predstavljaju trenutno najbolji javno dostupni službeni pokazatelj tržišne vrijednosti imovine koji može poslužiti za usporedbu s poreznim stopama.

5. ANALIZA ODLUKA O LOKALNIM POREZIMA

Ukupno je obrađeno svih 556 odluka jedinica lokalne samouprave o lokalnim porezima te su prikupljeni sljedeći podaci:

1. Službeni glasnik, broj i godina objave važeće odluke
2. Predmet oporezivanja (vezano samo uz nekretnine)
3. Porezno tijelo nadležno za utvrđivanje i naplatu poreza
4. Porezna stopa.

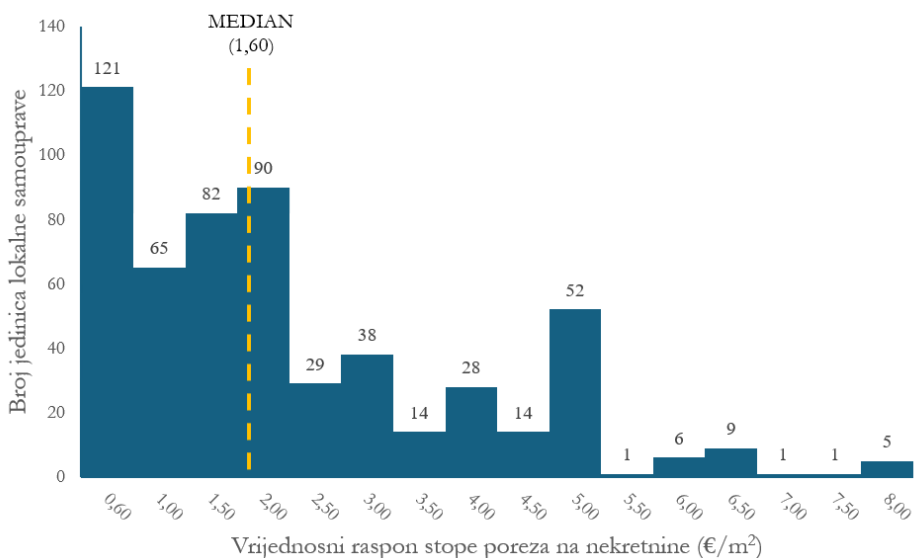
⁶ URL: <https://porezna-uprava.gov.hr/Propisi#1|1715|1721>; pristupljeno 13.11.2025.

⁷ URL: https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2025_05_23_Publikacija_indeksi.pdf; pristupljeno 13.11.2025.

Analiza odluka jedinica lokalne samouprave pokazuje različite pristupe u organizaciji provedbe novog poreza na nekretnine. Dvije trećine lokalnih jedinica donijele su nove odluke usklađene sa zakonskim okvirom, dok je trećina ostala na starim odlukama. Velika većina (92 %) obuhvatila je nekretnine kao predmet oporezivanja, dok je manji broj jedinica propustio to učiniti te im je propisana zakonski najniža stopa poreza. Također, oko dvije trećine jedinica lokalne samouprave prepustile su obvezu utvrđivanja i naplatu poreza uredima Porezne uprave, iako prepuštanje obveze znači odricanje od dijela vlastitih prihoda od poreza.

Stope poreza na nekretnine su različito definirane odlukama o lokalnim porezima svake jedinice lokalne samouprave. Najčešći pristup bio je propisivanje jedinstvene porezne stope. Sve nekretnine koje ispunjavaju uvjet oporezivanja oporezuju se s obzirom na površinu i istu stopu, bez obzira na lokaciju unutar jedinice lokalne samouprave ili nekog drugog uvjeta. U dijelu odluka (10 %), stopa poreza je dodatno raščlanjena s obzirom na lokaciju nekretnine, bilo da je riječ o naseljima s većom ili manjom stopom te ulicama unutar teritorija jedinice lokalne samouprave. U nekoliko odluka stopa je raščlanjena s obzirom na starost nekretnine gdje je najčešće uzeta veća stopa za nekretnine do 50 godina starosti. Nastavno su razmatrane aritmetičke sredine stopa poreza kod onih slučajeva kada su stope raščlanjene.

Graf 1 – Distribucija poreznih stopa prema vrijednosnim razredima

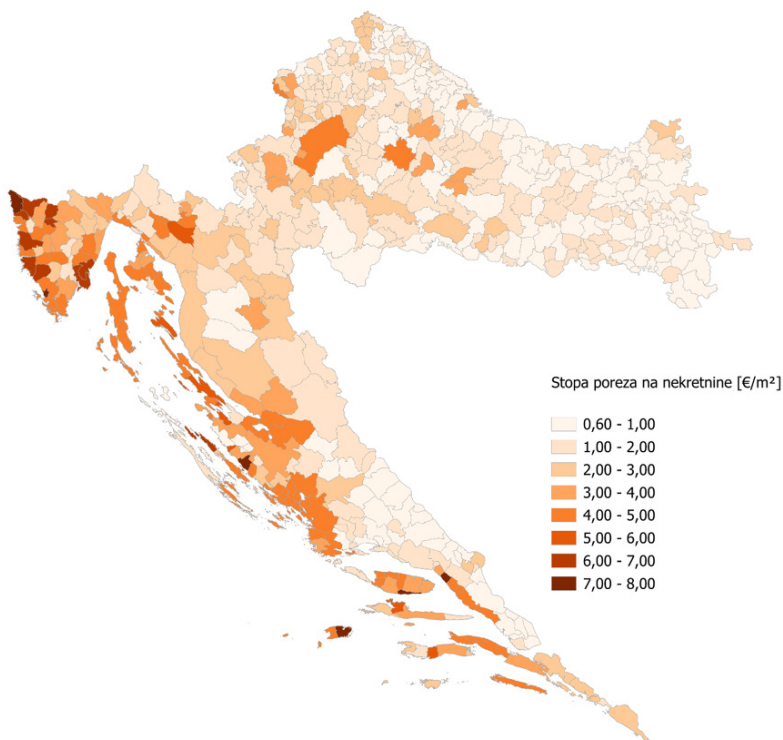


Izvor: autorova obrada na temelju odluka o lokalnim porezima (Porezna uprava)

Distribucija stopa poreza (Graf 1) govori o tome koliko je jedinica lokalne samouprave propisalo određenu vrijednost stope poreza ili im je zakonski određena najniža stopa poreza. Većina jedinica lokalne samouprave propisivala je niže stope poreza. Polovina njih u rasponu 0,60–1,60 €/m², a druga polovina u mnogo širem rasponu 1,60–8,00 €/m².

Prostorna distribucija stopa poreza (Slika 1) prikazuje prema intenzitetu boje u kojim jedinicama lokalne samouprave su propisane niže porezne stope (svjetlija boja), a u kojima više stope (tamnija boja). Iz prikaza je razvidno kako su visoke stope prisutne na obalnom dijelu, posebno u Istarskoj županiji, preko središnje Hrvatske gdje se ističu područja većih gradova, sve do istočnog dijela Hrvatske gdje su prisutne niže stope poreza na nekretnine. Unutar pojedinih regija, zamjetna su odstupanja u visini stopa prikazana kao značajna razlika intenziteta svjetlije i tamnije boje susjednih jedinica lokalne samouprave.

Slika 1 - Prostorna distribucija stopa poreza na nekretnine prema vrijednosnim razredima



Izvor: autorova obrada podataka o poreznim stopama (Porezna uprava); karto-grafska osnova: Državna geodetska uprava.

6. ANALIZA IZVJEŠĆA O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU

U svrhu usporedbe s propisanim stopama poreza nužno je razmotriti i skup podataka o tržišnim vrijednostima nekretnina. Temeljni izvor za tu svrhu jesu godišnja izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu. Izvješća obuhvaćaju podatke o ostvarenim kupoprodajama, prosječnim cijenama i tržišnim trendovima na razini jedinica lokalne samouprave, s ciljem pružanja transparentnog pregleda kretanja vrijednosti nekretnina.

Međutim, pri korištenju ovih podataka uočava se niz ograničenja, primarno zbog strukture, cjelovitosti i kvalitete podataka sadržanih u Informativnom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine)⁸. Kod kategorije stanova, cijene su iskazane po m² stambenog prostora, što je metodološki usporedivo sa stopama poreza, no obuhvat je ograničen jer nešto više od polovine (51 %) jedinica lokalne samouprave ima evidentirane transakcije u 2024. godini⁹. Kod obiteljskih kuća s okućnicom podaci postoje za većinu jedinica lokalne samouprave (91 %), ali su upitni jer se površine stambenog prostora i okolnog zemljišta (okućnice) zbrajaju, pa iskazane prosječne vrijednosti po m² značajno variraju. Podaci o građevinskom zemljištu dostupni su u 90 % slučajeva, no teško su upotrebljivi jer srednje vrijednosti uključuju i dio zemljišta koja nikada neće biti izgrađen.

Pregledom svih izvješća uočava se razlika u kvaliteti iskazanih podataka. U većini slučajeva izvješća sadrže automatizirani ispis podataka iz sustava eNekretnine¹⁰, bez dodatne interpretacije, što ostavlja otvoren prostor za različita tumačenja o njihovoj pouzdanosti. Izuzetak je Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije, čija izvješća¹¹ već duži niz godina uključuju detaljnu interpretaciju, čime se postiže znatno viša razina pouzdanosti. Takav pristup može poslužiti kao primjer dobre prakse za cjelokupni sustav vrednovanja nekretnina.

⁸ Pravilnik o informativnom sustavu tržišta nekretnina, Narodne novine, br. 68/20, 12/24

⁹ Obuhvaća slučajeve kada na teritoriju jedinice lokalne samouprave stanovi ne postoje ili u promatranoj godini nije bilo transakcija.

¹⁰ Primjeri izvješća o tržištu nekretnina Grada Zagreba, URL: <https://zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>; pristupljeno 13.11.2025.

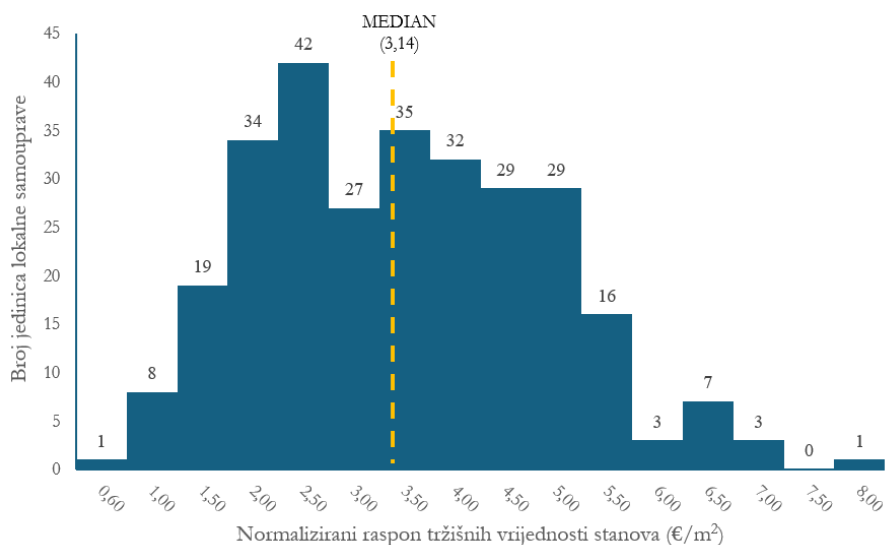
¹¹ Primjeri izvješća o tržištu nekretnina Sisačko-moslavačke županije, URL: <https://www.smz.hr/enekretnine>; pristupljeno 13.11.2025.

Zbog navedenih ograničenja analiza se primarno usmjerava na tržište stanova/apartmana sadržanih u izvješćima o tržištu nekretnina za 2024. godinu, gdje su podaci metodološki prikladni, omogućuju pouzdanu usporedbu s propisanim poreznim stopama i prostorno su razvedeni po cjelokupnom teritoriju Republike Hrvatske. Time se ipak može dobiti kvalitetan uvid u odnos između fiskalne politike lokalnih jedinica i tržišnih vrijednosti nekretnina, u okvirima obuhvata podataka jedinica lokalne samouprave. Ukupno njih 286 (51 %).

Prikupljeni su podaci srednjih tržišnih vrijednosti stanova/apartmana za 2024. godinu i normalizirani na raspon propisanih stopa 0,60-8,00 €/m². Najjeftinijem kvadratnom metru stana pripisuje se vrijednost 0,60 €/m², najskupljem 8,00 €/m², a svima između linearno vrijednost sukladno njihovoj srednjoj tržišnoj vrijednosti u 2024. godini.

Distribucija normaliziranih tržišnih vrijednosti stanova gotovo je prirodna, uz blagi pomak prema nižim vrijednostima (Graf 2). Polovina broja jedinica lokalne samouprave nalazi se u rasponu 0,60–3,14 €/m², a druga polovina u rasponu slične širine 3,14–8,00 €/m². Takva raspodjela ukazuje da su normalizirane tržišne vrijednosti stanova uravnotežene i time predstavljaju pouzdanu osnovu za usporedbu s propisanim poreznim stopama.

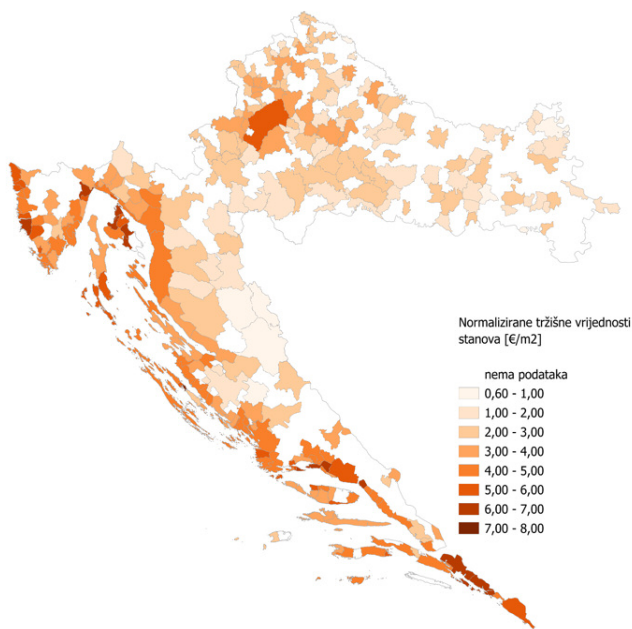
Graf 2 – distribucija normaliziranih tržišnih vrijednosti stanova prema vrijednosnim razredima



Izvor: autorova obrada na temelju izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu (županije i veliki gradovi).

Prostorno gledajući (Slika 2), distribucija normaliziranih tržišnih vrijednosti stanova je očekivana. Više vrijednosti prate obalnu liniju u kontinuitetu bez značajnih odstupanja između susjednih jedinica lokalne samouprave. Prema unutrašnjosti vrijednosti postupno padaju s izuzetcima urbanih sredina gdje su više, ali ne toliko visoke koliko je to slučaj na obali. Opisana prostorna raspodjela potvrđuje da su normalizirane tržišne vrijednosti stanova pravilno raspoređene na razini cijele države te odražavaju očekivane regionalne razlike. Iz svega se može zaključiti kako drugi dio podataka čini kvalitetnu osnovu za nastavak analize i usporedbu sa stopama poreza.

Slika 2 - prostorna distribucija normaliziranih tržišnih vrijednosti stanova u 2024. godini



Izvor: autorova obrada na temelju izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu (županije i veliki gradovi); kartografska osnova: Državna geodetska uprava.

7. USPOREDBA POREZNIH STOPA I TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI STANOVA

Nakon što su zasebno analizirani rasponi stopa poreza na nekretnine koje su propisale jedinice lokalne samouprave te tržišne vrijednosti stanova iz izvješća za 2024. godinu, logičan je sljedeći korak njihova međusobna usporedba.

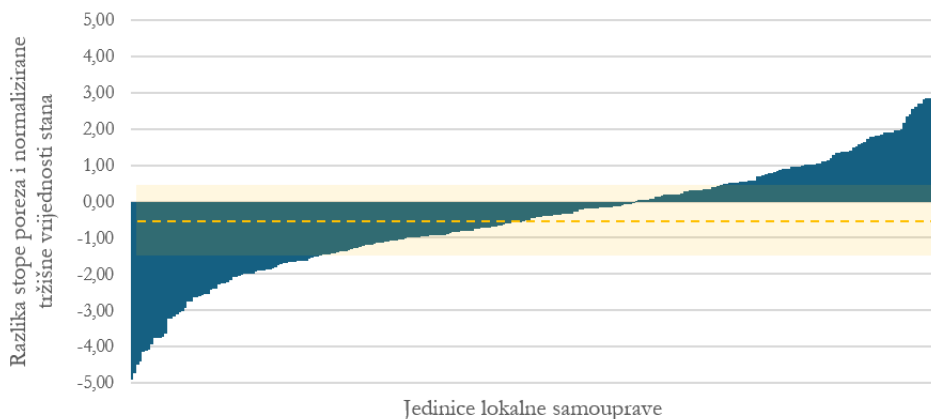
Ti me se nastoji ispitati u kojoj mjeri odabrane stope poreza odražavaju realno stanje na tržištu nekretnina i je li porezno opterećenje raspodijeljeno na način koji se može smatrati jednakim i pravednim. Ovakav pristup omogućuje ne samo kvantitativnu usporedbu, nego i kvalitativno sagledavanje pravednosti implementacije poreza na nekretnine 2025. godine.

Za tu svrhu korišten je postupak određivanja razlika propisanih stopa i normaliziranih vrijednosti, za svaku jedinicu lokalne samouprave posebno. Tako je omogućena izravna usporedba dvaju različitih skupova podataka, pri čemu se razlike promatraju preko apsolutne vrijednosti odstupanja. Usporedba se ograničava na polovinu jedinica lokalne samouprave (286) iz prethodno opisanih razloga.

Za lakše praćenje analize, sve pozitivne vrijednosti razlika znače da je propisana stopa poreza veća od normalizirane srednje tržišne vrijednosti stanova, na istom području jedinice lokalne samouprave.

Iz Graf 3 vidljiva je distribucija razlika između propisanih stopa poreza i normaliziranih tržišnih vrijednosti stanova, po svakoj promatranoj jedinici lokalne samouprave. Ukupno gledajući, razlike uglavnom prevladavaju u negativnom dijelu grafa što daje zaključak kako su jedinice lokalne samouprave većinom propisivale niže stope poreza od onih koje proizlaze iz tržišnih vrijednosti. Srednja vrijednost kao i medijan su vrlo slične i pomaknute u negativno područje (-0,47 €/m²) što govori u prilog navedenom zaključku.

Graf 3 - distribucija razlika stope poreza i normalizirane tržišne vrijednosti stana, po jedinicama lokalne samouprave

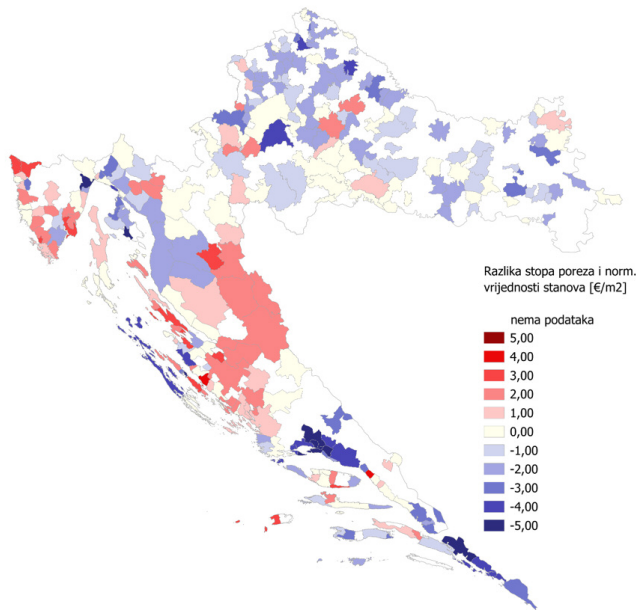


Izvor: autorova obrada na temelju odluka o lokalnim porezima i izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu.

Širina pojasa razlika u kojem se nalazi polovina svih jedinica lokalne samouprave kumulativno iznosi približno 2 €/m² (od -1,44 do +0,51 €/m²). S obzirom na ukupni zakonom propisani raspon stopa, pojas predstavlja oko četvrtine cjelokupnog rasapa. Takvo odstupanje može se smatrati razumnim, jer pokazuje da polovina općina i gradova održava relativno usklađen odnos između propisanih poreznih stopa i normaliziranih tržišnih vrijednosti. Međutim, druga polovina jedinica nalazi se izvan tog pojasa, s razlikama koje dosežu nekoliko eura po kvadratnom metru.

Prostorni prikaz (Slika 3) govori o teritorijalnoj distribuciji razlika gdje intenzitet boje označava količinu pojave, a definirani spektar boja smjer razlika odnosno pozitivnu (crvena) i negativnu vrijednost (plava). U sjevernoj, dijelu središnje i istočnoj Hrvatskoj intenzitet razlika je ujednačen i blago negativan te ne postoje značajne razlike između jedinica lokalne samouprave. S druge strane, prema obalnom dijelu vidljivo je raznoliko stanje s većim intenzitetom i većim razlikama u spektru boja. To govori o neusklađenom principu propisivanja stopa poreza odnosno izraženijem odstupanju od principa pravednosti raspodjele poreznog opterećenja.

Slika 3 - prostorna distribucija razlika stope poreza i normalizirane tržišne vrijednosti



Izvor: autorova obrada na temelju odluka o lokalnim porezima i izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu; kartografska osnova: Državna geodetska uprava.

Ovakva analiza sugerira da, iako dio jedinica lokalne samouprave propisuje porezne stope u skladu s tržišno utemeljenim vrijednostima stanova, unutar razumnog odstupanja, znatan broj njih odstupa u oba smjera – prema višim i nižim stopama. To upućuje na činjenicu da usklađenost poreznih stopa i tržišnih vrijednosti nije ravnomjerna te da postoje značajna odstupanja u pojedinim lokalnim sredinama. U konkretnom slučaju, na primjeru stambenog prostora od 50 m², u jedinicama lokalne samouprave s najizraženijim razlikama propisanih i normaliziranih tržišnih stopa, razlika razreza poreza može biti i preko 200 € godišnje, u smjeru viših ili nižih stopa.

Najizraženiji primjer niske stope poreza uočen je kod Grada Splita¹², koji je propisao stopu poreza od 1,99 €/m², dok bi prema normaliziranim tržišnim vrijednostima stanova odgovarajuća stopa trebala iznositi 6,90 €/m². To znači da će vlasnici stana od 50 m² u Splitu godišnje plaćati oko 100 € poreza, dok bi porez, kada bi stopa pratila tržišne vrijednosti, iznosio približno 345 €.

Suprotan primjer nalazi se u Općini Baška Voda¹³, gdje je propisana maksimalna stopa od 8,00 €/m², iako normalizirane tržišne vrijednosti upućuju na stopu od 4,37 €/m². U ovom slučaju razlika od 3,63 €/m² znači da će vlasnici promatrane nekretnine godišnje platiti oko 400 €, dok bi tržišno usklađena vrijednost poreza bila približno 220 €.

S druge strane, postoje i primjeri gotovo potpune usklađenosti. Grad Sisak¹⁴ je propisao stopu u rasponu od 2,00 do 3,00 €/m² (sredina 2,50 €/m²), dok je normalizirana tržišna vrijednost 2,49 €/m². Razlika od svega jednog centa po kvadratnom metru pokazuje da se stopa poreza može odrediti u gotovo potpunom skladu s tržišnim vrijednostima.

Zanimljivo je da se spomenute jedinice nalaze na različitim dijelovima države, ali jednako upućuju na ključnu poruku: dok pojedine jedinice lokalne samouprave uspijevaju uskladiti porezne stope s realnim tržišnim kretanjima, druge od toga značajno odstupaju.

¹² Odluka o izmjenama i dopuni Odluke o porezima Grada Splita, Narodne novine, br. 35/25, URL: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2025_02_35_435.html; pristupljeno: 13.11.2025.

¹³ Odluka o općinskim porezima Općine Baška Voda, Narodne novine, br. 35/25, URL: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2025_02_35_438.html; pristupljeno: 13.11.2025.

¹⁴ Odluka o izmjenama Odluke o porezima Grada Siska, Službeni glasnik Grada Siska, br. 6/25, URL: <https://sisak.hr/wp-content/uploads/2025/02/SGGS-broj-6.pdf>; pristupljeno: 13.11.2025.

Kako bi se provjerilo postoji li načelo razmjernosti na razini cjelokupnog sustava, uspoređen je poredak jedinica lokalne samouprave prema normaliziranim tržišnim vrijednostima stanova s poretkom prema propisanim poreznim stopama.

Rezultat pokazuje umjerenu pozitivnu usklađenost¹⁵ između ta dva poretka (Spearmanov koeficijent korelacije, $r_s = 0,59$; $n = 286$), što znači da je trend uočen, ali povezanost nije dovoljno snažna da bi se mogla smatrati sustavnom na razini svih promatranih jedinica lokalne samouprave.

8. ZAKLJUČAK

Analiza podataka poreza na nekretnine 2025. godine pokazala je da su jedinice lokalne samouprave vrlo različito pristupile određivanju poreznih stopa unutar zakonski propisanog raspona. Dok je većina općina i gradova donijela nove odluke i pritom odabrala niže stope, značajan broj odlučio se za više vrijednosti ili je zadržao ranije odluke čime im se automatski primjenjuje zakonski propisana najniža stopa.

Prema rezultatima analize može se zaključiti da su jedinice lokalne samouprave doista ostvarile fiskalnu autonomiju pri određivanju stopa poreza na nekretnine, ali pritom nisu uvijek slijedile jedinstven obrazac usklađenosti s tržišnim vrijednostima. U jednoj polovini jedinica lokalne samouprave odstupanja od tržišnih vrijednosti mogu se smatrati razumnima, dok u drugoj ta odstupanja postaju prevelika da bi se mogla zanemariti. Upravo ta podijeljenost otvara ključno pitanje – kako uskladiti lokalnu fiskalnu samostalnost s ustavnim načelom jednakosti i pravednosti poreznog sustava. Načelo se ne može promatrati parcijalno, samo na razini pojedinih jedinica lokalne samouprave, nego u cjelini – na razini države i svih njezinih građana. Unatoč činjenici da je porez na nekretnine lokalni prihod, njegova primjena mora biti u skladu s ustavnim načelima jednakosti i razmjernosti, koja su obvezujuća za sva porezna davanja neovisno o razini vlasti, čime se osigurava minimalna razina pravednosti u oporezivanju imovine na području cijele države. Za razliku od dosadašnjeg poreza na kuće za odmor, koji je bio opcionalan, novi porez na nekretnine obavezan je za sve jedinice lokalne samouprave, što dodatno naglašava potrebu za dosljednim i pravednim određivanjem poreznih stopa. Pri tome valja podsjetiti da porezno pravo uključuje i

¹⁵ Pozitivna usklađenost u ovom kontekstu znači da se s porastom tržišne vrijednosti stanova povećavaju i propisane porezne stope.

pravo poreznih obveznika da ih se oporezuje na način koji je u skladu s ustavnim jamstvima, a da se njihova prava ne žrtvuju zbog interesa državne blagajne i učinkovite provedbe poreznog nadzora¹⁶. Tek u takvom okviru porezni sustav može ispuniti svoju svrhu jednakog i pravednog opterećenja za sve.

U tom kontekstu rezultati analize pokazuju da se načelo pravednosti u sadašnjoj primjeni još ne ostvaruje u potpunosti, što otvara prostor za daljnje prilagodbe i usklađivanje.

Ova analiza ne nastoji dati konačne odgovore, već predstavlja početak dijaloga o pravednosti poreza na nekretnine i načinima njegova usklađivanja s ekonomskom snagom imovine na različitim područjima Republike Hrvatske. Omogućuje svakome da procijeni u kojoj se mjeri sadašnja rješenja približavaju ravnoteži između fiskalne autonomije i pravednosti te potiče daljnja istraživanja i raspravu. Za preciznije i pouzdanije zaključke nužan je nastavak rada – unaprijeđenjem metodologije te poboljšanjem kvalitete, pouzdanosti i dostupnosti podataka, što bi dugoročno moglo voditi i prema redefiniranju načina određivanja poreznih stopa, pa čak i mogućim doradama samog zakonskog okvira. Na taj bi se način osiguralo da porezni sustav ne bude samo fiskalno učinkovit, nego jednak i pravedan za sve građane neovisno u kojem se dijelu Republike Hrvatske njihova nekretnina nalazi.

¹⁶ Ofak L. (2018): Zaštita ustavnih jamstava poreznih obveznika u poreznim postupcima, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 55(1), str. 153.-168. URL: <https://hrcak.srce.hr/file/287338>; pristupljeno: 13.11.2025.

LITERATURA

1. Hernandi, A., Meilano, I., Saptari, A. Y., Suwardhi, D., Abdulharis, R., Handayani, A. P., Nurmaulia, S. L., Putri, N. S. E., Widyastuti, R., Merdekawati, P., & Cahyani, F. N. (2025). Fair Taxes, Better Revenue: A Case Study on Spatial Approaches to Land Taxation in Lebak Regency, Indonesia. *Land*, 14(1), 125.; dostupno na: <https://doi.org/10.3390/land14010125>; pristupljeno: 13.11.2025.
2. Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba, dostupno na: <https://zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426> (13.11.2025.)
3. Izvješće o tržištu nekretnina Sisačko-moslavačke županije, dostupno na: <https://www.smz.hr/enekretnine> (13.11.2025.)
4. Matić, R. (2024): Fiscal decentralization and impact on economic growth in the Republic of Croatia; *Zbornik Veleučilišta u Rijeci*, 12(1), str. 49.-69.; dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/458935> (13.11.2025.)
5. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine - Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu, objedinjene poveznice u dokumentu „Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada 2015. - 2024.“, dostupno na: https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2025_05_23_Publikacija_indeksi.pdf (13.11.2025.)
6. Odluka o izmjenama i dopuni Odluke o porezima Grada Splita, *Narodne novine*, br. 35/25, dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2025_02_35_435.html (13.11.2025.)
7. Odluka o izmjenama Odluke o porezima Grada Siska, *Službeni glasnik Grada Siska*, br. 6/25, dostupno na: <https://sisak.hr/wp-content/uploads/2025/02/SGGS-broj-6.pdf>; (13.11.2025.)
8. Odluka o općinskim porezima Općine Baška Voda, *Narodne novine*, br. 35/25, dostupno na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2025_02_35_438.html (13.11.2025.)
9. Ofak L. (2018): Zaštita ustavnih jamstava poreznih obveznika u poreznim postupcima, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 55(1), str. 153.-168.; dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/287338> (13.11.2025.)
10. Porezna uprava, objedinjene verzije svih važećih odluka o lokalnim porezima jedinica lokalne samouprave, dostupno na: <https://porezna-uprava.gov.hr/Propisi#1|1715|1721> (13.11.2025.)
11. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina, *Narodne novine*, br. 68/20, 12/24

12. Rašić Bakarić, I. (2014): Osnovne značajke poreza na nekretnine: njegova primjena u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama EU, *Ekonomski pregled*, 65 (5), str. 385.-415.; dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/189161> (13.11.2025.)

13. World Bank (2021): *Fiscal Decentralization in Croatia*, Washington, D.C.; dostupno na: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/582501644400447803/pdf/Fiscal-Decentralization-in-Croatia.pdf>; pristupljeno: 13.11.2025

14. Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima, *Narodne novine*, br. 152/24

ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF PROPERTY TAX IN 2025 IN THE REPUBLIC OF CROATIA

Abstract: This paper analyzes the decisions of local government units regarding the property tax rates and compares them with the average market values of apartments in 2024. Statistical and spatial analysis identify patterns, deviations, and differences in taxation approaches, highlighting the challenge of balancing local fiscal autonomy with the principle of fairness within the tax system. The results provide a foundation for understanding the initial effects of the new tax and open up space for further research and system improvement.

Keywords: property tax, local government units, fiscal autonomy, market value of real estate, tax law.