

# OPOREZIVANJE NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ

**Nikolina Kovač**

studentica 5. godine Pravnog fakulteta Osijek  
E-mail: nikolina.kovac121@gmail.com

Stručni članak

UDK 336.221:347.214.2(497.5)  
Rad primljen 26. veljače 2018.

## Sažetak

*Porezi su danas jedan od najvažnijih i najizdašnijih prihoda države, ali i nižih razina vlasti. Također, suvremene države uvode, odnosno primjenjuju sve više poreza, a kada govorimo o imovinskim porezima uglavnom pomislimo na njegov najčešći oblik, a to je porez na nekretnine (iako je sam pojam mnogo širi). Sami porezni sustavi razlikuju se od zemlje do zemlje, ali ipak možemo uočiti da određeni porezni oblici imaju istaknutu ulogu u svim modernim poreznim sustavima. Među njima su i već spomenuti imovinski porezi, a u takvom smjeru ide i Republika Hrvatska. Kako je sama tema oporezivanja nekretnina, a potaknuta izmjenama zakona, ali i novim najavljenim reformama trenutačno vrlo aktualna, u ovom radu usredotočit ću se upravo na stanje u Republici Hrvatskoj te isto tako što nam novi prijedlozi mogu donijeti. Kako imovinski porezi nisu predmet harmonizacije članica EU-a, prikazat ću i kako je navedena tematika regulirana u nekim europskim zemljama.*

**Ključne riječi:** oporezivanje, nekretnine, europske zemlje, Republika Hrvatska

## 1. UVOD

Činjenicom da većina stanovnika Republike Hrvatske živi u vlastitim nekretninama, za razliku od npr. Švicarske ili Njemačke u kojima oko polovica stanovništva živi u najmu, zanimljiva nam je tema o samom oporezivanju nekretnina. Riječ porez nerijetko izaziva velike polemike i rasprave, a porez na nekretnine prisutan je u svim suvremenim državama. Također, velika većina tih država u svojim ustavima jamči privatnu imovinu, odnosno pravo vlasništva, pa tako i Ustav Republike Hrvatske.

Porez na nekretnine pripada u skupinu imovinskih poreza, koji su jedni od najstarijih poreznih oblika. Oni su nekada bili glavni porezni prihod države dok se danas uglavnom napušta porez na imovinu kao oblik oporezivanja ukupne imovine pojedinca. Imovinski porezi sada najčešće predstavljaju poreze koji dopunjuju porez na dohodak i porez na promet, pa kao takvi čine malen udio u ukupnim poreznim приходima.

Dakle, porezni sustav Republike Hrvatske poznaje oporezivanje imovine, ali ne kao ukupne, nego u obliku oporezivanja pojedinih oblika. Tako će i tema ovoga rada biti upravo jedan od tih oblika, kao što se da i naslutiti, riječ je o nekretninama. U radu će spomenuti poreze koje susrećemo kod nekretnina, tj. što ako posjedujemo nekretninu, odnosno što kada stječemo nekretninu. Osvrnut će se na Zakon o porezu na promet nekretnina te koje novine donosi, a na kraju će pokušati približiti kako se nekretnine oporezuju u nekim europskim zemljama.

## 2. POREZI KOD NEKRETNINA – VLASNIŠTVO I STJECANJE

Prije samog govora o porezima kod nekretnina, definirat će pojam nekretnina, koje su kao jedne od temeljnih područja pravnoga sustava uređene brojnim propisima.

### 2.1. POJAM NEKRETNINA

Nekretnine možemo definirati kao nepokretne stvari koje se ne mogu premješati s jednog mjesta na drugo, a da se pritom ne povrijedi njihova bit, a prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>1</sup> kao čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Kao takva ona može biti predmet prometa, tj. prijenosa vlasništva odnosno stvarnog prava koje ovlašćuje svog nositelja na najpotpuniju, za svakog mjerodavnu privatnu pravnu vlast nad stvari što je pravni poredak dopušta i jamči.<sup>2</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina,<sup>3</sup> nekretninom smatra zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi dijelovi).

### 2.2. POREZI – VLASNIŠTVO NEKRETNINA

Razlikujemo poreze koji se plaćaju samim time što imamo u vlasništvu neku nekretninu od onih koje plaćamo pri samom stjecanju neke nekretnine, odnosno od prinosa koji imamo od iste. Posjedovanje nekretnina u Republici Hrvatskoj trenutačno se oporezuje samo ako se odnosi na kuće kojima se koristi povremeno i sezonski (te se smatraju kuća-

<sup>1</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014.

<sup>2</sup> Šimović, Jure; Arbutina, Hrvoje; Mijatović, Nikola; Rogić Lugarić, Tereza; Cindori, Sonja, Hrvatski fiskalni sustav, Narodne novine d.d., Zagreb, 2010., str. 138.

<sup>3</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, broj 115/2016.

ma za odmor), ali ne i na nekretnine u kojima se stanuje.<sup>4</sup> Porez na kuće za odmor plaćaju njihovi vlasnici, a definiran je Zakonom o financiranju jedinica lokalne (područne) i regionalne samouprave<sup>5</sup> te kao takav pripada općinskim, odnosno gradskim porezima. Obveza se obračunava prema površini kuća za odmor, a ne prema vrijednosti nekretnine, i to u iznosu između 5,00 i 15,00 kuna po kvadratnom metru.

Osim ovog periodičnog poreza, u tu skupinu možemo dodati i komunalne naknade, koje iako nisu porezi (ni prema nazivu ni prema naravi) imaju određena obilježja periodičnog poreza na vlasništvo nad nekretninama. Plaćaju je vlasnici većeg dijela nekretnina prema površini nekretnine, a visina se određuje u ovisnosti o vrsti, ali i lokaciji nekretnine te se ne može smatrati da ovo davanje počiva isključivo na načelu korisnosti. U tom se smislu komunalna naknada može smatrati porezom, a ne korisničkom naknadom.<sup>6</sup> Kako se često spominje ideja uvođenja periodičnog poreza na nekretnine, smatra se da bi upravo ova dva davanja, porez na kuće za odmor i komunalnu naknadu, trebalo transformirati u navedeni porez.

U samom osvrtu na predloženi porez na nekretnine,<sup>7</sup> autorica teksta smatra da bi se dosadašnji nepravedan obračun (zanemarujući vrijednost nekretnine), trebao zamijeniti porezom koji predstavlja odraz ekonomske snage pojedinca i pokazatelj je sposobnosti za plaćanje javnih davanja. Tako bi tom transformacijom prikupljena sredstva postala opće upotrebljiva u sve svrhe za razvoj lokalne uprave. No, također je i s 1. siječnja 2018. godine najavljeno uvođenje građevinske rente kao jedne od novosti Nacrta prijedloga zakona o komunalnom gospodarstvu. To bi predstavljalo novi namet za građane, a kako sam predlagač kaže: "Građevinska renta je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje već izgrađene komunalne infrastrukture na području cijele jedinice lokalne samouprave i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja građevine ili za izgrađenu građevinu"<sup>8</sup> To bi zapravo bilo umjesto postojećeg komunalnog doprinosa i plaćalo bi se pri ishodu akta za gradnju.<sup>9</sup> Slijedom navedenog, u Hrvatskoj bi se u 2018. godini moglo plaćati, uz postojeće poreze, i doprinos za građenje

<sup>4</sup> Kordić, Gordana; Podborkić, Ruža, Oprezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva, *Ekonomski misao i praksa*, god. 19, br. 1, 2010., str. 106.

<sup>5</sup> Zakon o financiranju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, *Narodne novine*, broj 117/1993, 69/1997, 33/2000, 73/2000, 127/2000, 59/2001, 107/2001, 117/2001, 150/2002, 147/2003, 132/2006, 26/2007, 73/2008, 25/2012, 147/2014, 100/2015, 115/2016.

<sup>6</sup> Kukić, Nenad; Švaljek, Sandra, Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj, *Privredna kretanja i ekonomska politika*, god. 22, br. 132, 2012., str. 80.

<sup>7</sup> Vuraić Kudelj, Marijana, Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf>, str. 97, pristupljeno 12. svibnja 2017.

<sup>8</sup> Uz porez na nekretnine, od 2018. uvodi se i skupa građevinska renta!, <https://www.vecernji.hr/vijesti/uz-porez-na-nekretnine-od-1-1-2018-uvodi-se-i-skupa-gradevinska-renta-1163138>, pristupljeno 14. svibnja 2017.

<sup>9</sup> Porezna pojasnila koeficijent dobi, izračun novog poreza na nekretnine, <https://lider.media/aktualno/porezna-pojasnila-koeficijent-dobi-izracun-novog-poreza-na-nekretnine/>, pristupljeno 14. svibnja 2017.

komunalne infrastrukture, porez na nekretnine i komunalna renta. U nastavku ću obraditi poreze vezane za transakcije i prihode od nekretnina.

### 2.3. POREZI – STJECANJE NEKRETNINA

Periodični porez na vlasništvo nad nekretninama i porez na promet nekretnina čine se sličnima jer oba spadaju u skupinu imovinskih poreza i oba se vezuju uz nekretnine kao specifični oblik imovine. No njihove su ekonomske karakteristike, a stoga i učinci, sasvim različiti. Porez na promet nekretnina plaća se kod svakog prometa nekretnina ovisno o ukupnoj vrijednosti transakcije.<sup>10</sup> Dakle, kod stjecanja ili isporuke nekretnina plaća se porez na promet nekretnina (koji će biti detaljnije objašnjen u nastavku rada) ili porez na dodanu vrijednost (PDV). Porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a kada isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine ili dijelove građevina te ako su iste nastanjenje ili korištene manje od dvije godine, plaćaju PDV po stopi od 25%.<sup>11</sup> Kada se na stjecanje vlasništva ne plaća PDV, obračunava se i plaća porez na promet nekretnina.

Nadalje, imamo oporezivanje imovine koje susrećemo kao porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina. On se obračunava i plaća ako fizička osoba nekretninu otuđuje unutar tri godine od dana njezine nabave te ako fizička osoba proda, zamijeni ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od tri nekretnine iste vrste u razdoblju od pet godina od dana njihove nabave.<sup>12</sup> Također imamo i dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi najma ili zakupa nekretnine. Na kraju imamo prirez porezu na dohodak koji se obračunava i plaća ako je u mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta obveznika poreza na dohodak prirez porezu na dohodak propisan gradskom ili općinskom odlukom.<sup>13</sup>

## 3. ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA

Novi Zakon o porezu na promet nekretnina stupio je na snagu 1. siječnja 2017. godine te zamijenio istoimeni Zakon iz 1997. Smisao samog Zakona nije promijenjen. I dalje se oporezuje svaki promet nekretnina na koji se ne plaća PDV. U sklopu cjelovite porezne reforme, išlo se k pojednostavnjenju i pojeftinjenju porezne administracije budući da je

<sup>10</sup> Kukić, N.; Švaljek, S., *op. cit.* (bilj. 6), str. 60.

<sup>11</sup> Oporezivanje prometa nekretnina, <https://www.poreznauprava.hr/HR-publikacije/Prirucnici-brosure/Nekretnine-159.pdf>, pristupljeno 12. svibnja 2017.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*

uočeno da su ta opterećenja značajna u odnosu na sam prihod koji se ostvaruje ovim porzom te se željelo pojednostavniti samu proceduru utvrđivanja poreza na nekretnine.<sup>14</sup>

Predmet oporezivanja je promet nekretnina, a to je svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj. Zakon<sup>15</sup> u čl. 4. navodi da se stjecanjem nekretnine smatra kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje u postupku likvidacije ili stečaja, na temelju odluke suda ili drugog tijela, stjecanje na temelju zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba. Novina je da prihod od tog poreza sada pripada jedinicama lokalne samouprave na području na kojem se nalazi. Obveznikom poreza na promet nekretnina stjecatelj je nekretnine. Ta odredba je kogentne naravi, što znači da je ugovorne strane ne mogu mijenjati, tj. ako i promijene, bit će ništava.<sup>16</sup> Zakon navodi da će se u slučaju zamjene nekretnina sa stjecateljem izjednačiti svaki sudionik zamjene, kod nasljeđivanja to će biti nasljednik ili zapisovnik, kod darovanja ili drugog stjecanja bez naknade to će biti daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade, a kod ugovora o doživotnom, odnosno dosmrtnom uzdržavanju, darovatelj uzdržavanja. Plaćanje poreza na promet nekretnina zasniva se na tzv. teritorijalnom načelu. To znači da porezni obveznici nisu samo domaće fizičke i pravne osobe, nego i strane. Porez se plaća na imovinu koja je stečena na području Republike Hrvatske, tako su domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene glede plaćanja ovog poreza ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.<sup>17</sup>

Zakon,<sup>18</sup> dalje u čl. 9. govori o poreznoj osnovici. To je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koju utvrđuje Porezna uprava iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednaka cijena koja se postižu na tržištu. Ako bi iznos bio manji, Porezna uprava ovlaštena je procjenom utvrditi tržišnu vrijednost, odnosno obaviti očevid.<sup>19</sup> Kod zamjene nekretnina osnovica poreza utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni, dok se kod stjecanja idealnih dijelova, utvrđuje za svakog suvlasnika pojedinačno. Novina u Zakonu je smanjenje porezne stope na 4% (s prijašnjih 5%). Tu se vodilo računa o razini prihoda jedinice lokalne samouprave koja se nije smjela smanjiti, pa tako tom promjenom nije došlo do smanjenja razine prihoda, budući da se isto nadomješta prihodom od poreznih obveznika koji su dosad bili oslobođeni plaćanja poreza radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja.<sup>20</sup>

<sup>14</sup> Pratzner Nikolina, Promjene u oporezivanju prometa nekretnina od 1. siječnja 2017. godine, *Pravo i porezi* (25), br. 12, 2016., str. 117.

<sup>15</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, broj 115/2016.

<sup>16</sup> Šimunović, J.; Arbutina, H.; Mijatović, N.; Rogić Lugarić, T.; Cindori, S., *op. cit.* (bilj.2), str. 140.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, broj 115/2016.

<sup>19</sup> Šimunović, J.; Arbutina, H.; Mijatović, N.; Rogić Lugarić, T.; Cindori, S., *op. cit.* (bilj. 2), str. 142.

<sup>20</sup> Pratzner, N., *op.cit.* (bilj. 14), str. 119.

Određivanje trenutka nastanka porezne obveze važno je zbog utvrđivanja visine porezne obveze, primjene mjerodavnih propisa i procjene tržišne vrijednosti nekretnine.<sup>21</sup> Tako Zakon o porezu na promet nekretnina<sup>22</sup> u petom poglavlju određuje da porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno trenutkom pravomoćne odluke, tj. ako se vlasništvo stječe zakonom, obveza nastaje trenutkom pravomoćne odluke suda o odobrenju upisa, a ako je potrebna suglasnost nadležnoga ministarstva, trenutkom dobivanja te suglasnosti. Radi rasterećenja poreznih obveznika, prema novom Zakonu promet nekretnina smatrat će se prijavljenim dostavom isprave od javnog bilježnika, sudova i drugih tijela koja donose odluke o raspolaganju nekretninama, a koji to i dalje dostavljaju Poreznoj upravi. Ali, u slučaju da javni bilježnik ne ovjeri ispravu niti ju sud ili drugo tijelo izda, porezni obveznik je i dalje u obvezi nadležnoj ispostavi Porezne uprave dostaviti prijavu prometa nekretnine i ispravu. Porez se mora platiti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza.

Ovo poglavlje završit ću poreznim oslobođenjima. Naime, Zakon<sup>23</sup> u svom četvrtom poglavlju prepoznaje tri vrste oslobođenja. Tako u čl. 13. navodi opća oslobođenja od poreza kojih ima osam, a neka od njih su nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i regionalne samouprave, tijela državne vlasti, diplomatska i konzularna predstavništva pod uvjetom uzajamnosti, oduzete nekretnine u postupku vraćanja i komasacije i sl. Drugo oslobođenje je pri unosu nekretnine u trgovačko društvo. Znači, kada se nekretnine unose u kapital društva ili kod spajanja i pripajanja ili kod podjele na više trgovačkih društava ne plaća se porez. I posljednje oslobođenje je pri nasljeđivanju, darovanju ili drugom stjecanju bez naknade. Kako se navodi u čl. 15., oslobođeni su:

- “1. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem
2. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom
3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.”<sup>24</sup>

### 3.1. KUPNJA PRVE NEKRETNINE

Kako bi se izbjeglo daljnje nejednako postupanje u odnosu na osobe koje rješavaju vlastito stambeno pitanje kupnjom nekretnine na koju se plaća PDV i koje tog poreza ne

<sup>21</sup> Šimunović, J.; Arbutina, H.; Mijatović, N.; Rogić Lugarić, T.; Cindori, S., *op. cit.* (bilj. 2), str. 148.

<sup>22</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, broj 115/2016.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

moгу biti oslobođene, novim je Zakonom ukinuta ova odredba, odnosno oslobođenje. Prije samog ukidanja učinjena je analiza o broju korištenja ovog oslobođenja. Kao rezultat uočen je konstantni pad, preciznije od 2007. godine korišteno je 22.000 oslobođenja, dok je 2015. broj pao na 8.000. Iz navedenog se zaključuje da se mlade obitelji odlučuju za kupnju nekretnine na koju se plaća porez na dodanu vrijednost.<sup>25</sup>

Za 2018. godinu predviđeno je subvencioniranje stambenih kredita mladima od 45 godina na način da prve četiri godine država sudjeluje u otplati pola rate kredita. Kamata za navedeno razdoblje neće biti veća od 3,95%, dok nakon proteka te četiri godine ne može biti viša od 10% od kamate određene za te prve četiri godine. Također se određuje da stan ne smije biti skuplji od 100 tisuća eura, odnosno 1.900 eura po kvadratnom metru, a minimalan rok otplate bio bi 15 godina. Predviđeno je i produljenje subvencioniranja od dvije godine za svako rođeno dijete u tom razdoblju, odnosno od jedne godine ako je nekom od članova obiteljskog kućanstva utvrđen invaliditet s više od 50% tjelesnog oštećenja.<sup>26</sup> S obzirom na sveopće stanje u državi došlo je do velikog interesa javnosti glede navedenog prijedloga i samih kritičkih osvrta u vezi s pogodovanjem bankama. U pitanje se dovodi i sam odabir subvencioniranih jer kako je navedeno u prijedlogu, odabir bi se vršio prema kriteriju vremena zaprimanja potpunog zahtjeva. Naravno, dolazi i do problema rasta cijena samih nekretnina.

#### 4. OPOREZIVANJE NEKRETNINA U NEKIM EUROPSKIM ZEMLJAMA

Proces harmonizacije poreznih sustava u zemljama članicama Europske unije primarno je orijentiran na porez na dodanu vrijednost i trošarine, dok ostali porezi, uključujući i oporezivanje imovine, nemaju detaljno reguliranu zakonsku regulativu. Oporezivanje je djelomično regulirano kroz bilateralne ugovore o dvostrukom oporezivanju u dijelu u kojemu se mogu odnositi i na oporezivanje imovine.<sup>27</sup> Raznorodnost poreznih oblika zasigurno je jedan od razloga što imovinski porezi nisu predmet harmonizacije, a dodatni je razlog činjenica da je riječ o porezima čije osnovice nisu mobilne pa ti porezi ne predstavljaju ozbiljnu prijetnju mobilnosti kapitala i ljudi unutar jedinstvenog tržišta, a što je bio osnovni motiv ujednačavanja poreza na potrošnju.<sup>28</sup> U oporezivanju nekretnina u europskim se zemljama zapaža isti trend kao i u Hrvatskoj, što znači da su porezne stope niske, a time je i udio ovih poreza u ukupnim poreznim prihodima bagatelan. Nalazi-

<sup>25</sup> Pratzner, N., *op. cit.* (bilj. 14), str. 123.

<sup>26</sup> Prijedlog zakona o subvencioniranju stambenih kredita, <https://esavjetovanja.gov.hr/Econ/MainScreen?entityId=4492>, pristupljeno 13. svibnja 2017.

<sup>27</sup> Kordić, G.; Podborkić, R., *op. cit.* (bilj. 4), str. 113.

<sup>28</sup> Kukić, N.; Švaljek, S., *op. cit.* (bilj. 6), str. 53.

mo ga u gotovo svim sustavima, uglavnom u obliku parcijalnog poreza na imovinu.<sup>29</sup> U nastavku ću pokušati približiti oporezivanje nekretnine u Austriji i Njemačkoj te Italiji.

#### 4.1. AUSTRIJA I NJEMAČKA

U Austriji razlikujemo porez na nekretnine i porez na promet nekretnina. Zakonom o porezu na nekretnine (Grundsteuergesetz, GrSt<sup>30</sup>) iz 1995. godine oporezuju se tuzemne nekretnine (imovina poljoprivrednog i šumskog gospodarstva, nekretnine i pogonska imovina), a porezni dužnik je vlasnik imovine, odnosno kako je člankom 9.<sup>31</sup> propisano to je i korisnik (ako je oporezivi predmet pravo na nekretninu). Kao porezna osnovica služi mjerodavna jedinstvena vrijednost, koja se utvrđuje prema propisima Zakona o procjeni. Ukupno porezno opterećenje utvrđuje se tako da se najprije za oporezivu imovinu utvrdi visina poreznog faktora koja načelno iznosi 2‰ te na tako utvrđeni iznos općine primjenjuju prirrez koji ne smije prijeći 500% čime se dobiva konačan iznos poreza. Nakon takvog izračuna, okvirna visina poreza na nekretnine iznosi 1%. Zakonom su predviđena i porezna oslobođenja, a porez je isključivi prihod općina.<sup>32</sup>

Porez na promet nekretnina uređen je Zakonom o porezu na promet nekretnina (Grunderwerbsteuergesetz, GrEStG<sup>33</sup>) iz 1987., kojim je obuhvaćeno stjecanje tuzemnih nekretnina (zemljište i tlo, prirodni prirast zemljišta, građevine sagrađene na zemljištu, pripadajuće sporedne stvari). Također se člankom 3.<sup>34</sup> nabrajaju sva porezna oslobođenja, a prema članku 9.<sup>35</sup> ovoga Zakona porezni dužnici su sudionici pravnog prometa u kojem se stječe nekretnina. Za razliku od RH ovdje su prodavatelj i kupac zajednički porezni dužnici pa je korisno ugovoriti tko snosi porez. Kao porezna osnovica služi vrijednost nekretnine koja se stječe, a porezna stopa načelno iznosi 3,5%. Porez ubire Savez (4%), ali prihodi u cijelosti priteču općinama (96%).<sup>36</sup>

<sup>29</sup> Kordić, G.; Podborkić, R., *op. cit.* (bilj. 4), str. 113.

<sup>30</sup> Zakon o porezu na nekretnine (Grundsteuergesetz), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Mijatović Nikola, Oporezivanje imovine s posebnim osvrtom na oporezivanje nasljedstva i darova, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 2004., str. 83.–84.

<sup>33</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina (Grunderwerbsteuergesetz), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Mijatović, N., *op. cit.* (bilj. 3), str. 83.–84.



Njemačka isto tako ima Zakon o porezu na nekretnine (Grundsteuergesetz, GrStG<sup>37</sup>) i Zakon o porezu na promet nekretnina (Grunderwerbsteuergesetz, GrEStG<sup>38</sup>), oba iz 1997. Za potrebe prvoga promatraju se svojstva i vrijednosti nekretnine, a plaćanju poreza podliježe zemljišni posjed koji se nalazi u tuzemstvu (pogoni poljoprivrednog i šumskog gospodarstva kao i nekretnine). Oslobođenja su naročito u korist države, crkve i općekorisnih tijela što je navedeno u članku 3. i 4.<sup>39</sup> spomenutog Zakona. Porezna stopa za nekretnine u starim saveznim zemljama ovisno o vrsti nekretnine iznosi između 2,6‰ i 3,5‰, a u novim saveznim zemljama između 5‰ i 10‰. Za pogone poljoprivrednog i šumskog gospodarstva iznosi 6‰. Općine na utvrđeni iznos poreza ubiru još i pririz čija se visina utvrđuje slobodno, pa se zato i njegova visina uvelike razlikuje od općine do općine. U Njemačkoj porez na nekretnine u cijelosti pripada općinama.<sup>40</sup>

Plaćanju poreza na promet nekretnina podliježu pravni prometi tuzemnih nekretnina, ako su usmjereni na stjecanje vlasništva ili sličnih prava na nekretnini. Za potrebe oporezivanja s nekretninama izjednačena su prava gradnje na tuđem zemljištu kao i građevine na tuđem zemljištu. Kao i kod Austrije, porezni dužnici koje zakon navodi u članku 13.<sup>41</sup> osobe su koje sudjeluju u postupku prometa nekretnina, pa tako kupac i prodavatelj mogu ugovoriti teret plaćanja samo za jednog od njih. Porezna stopa je isto 3,5% kako je navedeno u odjeljku 4.,<sup>42</sup> a predviđena su i neka oslobođenja. Isto tako, porez na promet nekretnina ubiru savezne zemlje, ali one mogu prihode u cijelosti ili djelomično prenijeti na općine i saveze općina.<sup>43</sup>

## 4.2. ITALIJA

Za razliku od prethodnih zemalja, talijanski je porezni sustav nešto kompleksniji. Neki autori govore o čak 1.800 različitih akata kojima se uređuje porezno opterećenje građana u toj zemlji. Italija poznaje uz imovinske poreze, porez na inozemne nekretnine, porez na promet nekretnina koji se plaća pri kupoprodaji, postoji i porez na naslijeđene ne-

<sup>37</sup> Zakon o porezu na nekretnine (Grundsteuergesetz), <https://www.gesetze-im-internet.de/grstg-1973/BJNR109650973.html>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>38</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina (Grunderwerbsteuergesetz), <https://www.gesetze-im-internet.de/grestg-1983/BJNR017770982.html>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>39</sup> Zakon o porezu na nekretnine (Grundsteuergesetz), <https://www.gesetze-im-internet.de/grstg-1973/BJNR109650973.html>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>40</sup> Mijatović, N., *op. cit.* (bilj. 3), str. 76.–79.

<sup>41</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina (Grunderwerbsteuergesetz), <https://www.gesetze-im-internet.de/grestg-1983/BJNR017770982.html>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Mijatović, N., *op. cit.* (bilj. 3), str. 76.–79.

kretnine (uzima se u obzir nasljedni red) te porez na darovne nekretnine. Također se oporezuje i dohodak ili dobit pri prodaji, odnosno najma.<sup>44</sup>

Porez na nekretnine pogađa samo vlasništvo nekretnine u statičnom obliku, a postoji još od 1992. godine i cjelokupni prihod bio je namijenjen lokalnim područjima. Od 1. siječnja 2012. godine Italija uvodi novi porez na promet nekretnina, odnosno dosadašnji "ICI" (*Imposta comunale sugli immobili*) zamijenjen je s "IMU-om" (*Imposta Municipale Propria*). Ovakve promijene potaknute su istragom Europske komisije koja je utvrdila da je bivši talijanski sustav oporezivih poreznih olakšica za nekretnine dodijeljen nekomercijalnim subjektima za specifične svrhe (ICI) između 2006. i 2011. godine bio nespojiv s pravilima EU-a o državnim potporama.<sup>45</sup> Novi porez pogađa i nekretnine namijenjene trajnom stanovanju, a prihodi djelomično sad pripadaju i državnom proračunu te se prvi put otad u Italiji oporezuju i poljoprivredna zemljišta.

Predmet oporezivanja nekretnine su na teritoriju Italije, a poreznim obveznicima smatraju se sve fizičke ili pravne osobe koje posjeduju nekretninu na temelju prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava. Tako se u članku 8.<sup>46</sup> navodi da to može biti vlasnik nekretnine, nositelj prava plodouživanja, nositelj prava uporabe stanovanja, emfiteuze ili superficijarnog prava. Ako postoji koncesija to bi bio korisnik koncesije, u slučaju *leasinga* – korisnik *leasinga*. Postoji li suvlasništvo, svaka od tih osoba smatra se poreznim obveznikom poreza na nekretnine za svoj suvlasnički dio. Nema razlike između domaćih i stranih fizičkih i pravnih osoba.<sup>47</sup>

Porezna osnovica određuje se na temelju vrijednosti nekretnine, ali se dobiva na specifičan način. Svakako bih trebala spomenuti da talijanski katastarski sustav poznaje dvije vrste katastra. Jedan za zgrade i građevine (gdje su nekretnine određene prema kategorijama, kategorije prema grupama koje se dalje određuju prema brojevima) i drugi za zemljišta. Tako svakoj nekretnini koja je upisana u katastar katastarski ured dodjeljuje određenu fiskalnu vrijednost. Ta vrijednost označava pretpostavljeni godišnji prihod koji bi se mogao ostvariti od takvih nekretnina u normalnim uvjetima (u obzir se uzima veličina, površina, vrsta nekretnine te područje na kojem se nalazi). Taj prihod se množi s propisanim koeficijentom i tako se dobije stvarna vrijednost. Kod građevinskih zemljišta poreznu osnovicu također čini vrijednost nekretnine, ali ovaj put tržišna vrijednost (gleda se lokacija, postotak izgrađenosti, urbanistički uvjeti, troškovi za dovođenje u adekvatno stanje za gradnju te tržišne vrijednosti nekretnina sličnih karakteristika). U Italiji redovna

<sup>44</sup> Dikandić, Desanka, Oporezivanje nekretnina u Republici Italiji, Informator, br. 6328, 2014., str. 10.–12.

<sup>45</sup> State aid: Commission finds Italian ICI real estate tax exemptions for non-commercial entities incompatible and clears amended exemptions under new IMU law, <http://europa.eu/rapid/press-release-IP-12-1412-en.htm>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>46</sup> *Regolamento "IMU"*, <http://www1.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/tributi-locali/dati/2016/1106-CIMUNIC-03mb16c820d.pdf>, pristupljeno 3. travnja 2018.

<sup>47</sup> *Ibid.*

porezna stopa iznosi 0,76%, a lokalne vlasti mogu je modificirati, tj. povisiti ili sniziti za najviše 0,3%, a u slučaju najma mogu je sniziti za najviše 0,4%. Postoje i razne olakšice i oslobođenja nabrojani u članku 4.<sup>48</sup> kao npr. olakšice za poljoprivredna zemljišta ili oslobođenje od poreza za nekretnine u državnom ili lokalnom vlasništvu, u vlasništvu institucija za javno zdravstvo, oslobođenje kod javnih vjerskih obreda kao i kod nekretnina u vlasništvu Svete Stolice itd. Prihod od poreza pripada državnom proračunu onih nekretnina za specifične namjene, a ostali prihodi pripadaju lokalnim proračunima.<sup>49</sup>

## 5. ZAKLJUČAK

Porezi danas čine glavninu javnih prihoda, a oporezivanje imovine sastavni je dio suvremenih poreznih sustava. Vidljivo je kako većina zemalja Europske unije poznaje oporezivanje nekretnina koji danas preuzimaju ulogu glavnih i vlastitih prihoda lokalnih jedinica. Te trendove prati i Hrvatska, pa sada prihod od poreza na promet nekretnina pripada upravo njima te je tako vrlo dobar izvor financiranja lokalnih vlasti. No, upravo zbog te činjenice da porez pripada lokalnim jedinicama kao i zbog skromne izdašnosti takvog poreza, možemo zaključiti da bi on kao takav teško bio uporište financijskih prihoda zemlje. Iako sama riječ oporezivanje izaziva netrpeljivost, gledajući globalno, možemo primijetiti da iz dana u dan dolazi do povećanja složenosti poreznih sustava i rasta poreznog tereta, pri čemu ipak treba ukazati na činjenicu da je suvremeni svijet prihvatio plaćanje poreza kao nešto neizbježno i nešto što omogućuje funkcioniranje države i svih razina vlasti.

U ovom radu opisana je postojeća hrvatska regulativa glede oporezivanja nekretnina te mogućnost njezina proširenja uvođenjem poreza na nekretnine i građevinske rente. Kako je i navedeno u radu, europske zemlje poznaju porez na nekretnine uz porez na promet nekretnina. Republici Hrvatskoj bi svakako uvođenje poreza na nekretnine pridonijelo u kontekstu fiskalnih potreba, ali bi došlo i do ponovnog opterećenja stanovništva. Neizbježni bi bili snažni otpori jer je društvo trenutačno preosjetljivo s obzirom na stanje u državi te bi se svakako trebalo pristupiti s velikim oprezom i prije svega detaljnim analizama.

Moramo primijetiti i da su stalne izmjene i dopune zakona u posljednjih nekoliko godina unijele poreznu nestabilnost i nesigurnost, a na nižim razinama vlasti dolazi i do neujednačenih i nedorečenih postupanja što naravno dovodi do stalne skeptičnosti društva vezanih za najavu novih promjena i reformi glede poreza. Sukladno navedenom kroz ovaj rad prikazane su i novine koje nam je donio novi Zakon o porezu na promet nekretnina. Kod njega u biti ne vidimo neke bitne promjene, ali uz već spomenute novine gdje prihodi od poreza pripadaju lokalnim vlastima, tu je i smanjenje porezne stope za jedan postotni bod. Imamo i promjene kod poreznih oslobođenja gdje je ukinuto

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> Đikandić, D., *op. cit.* (bilj. 15), str. 10.–12.

plaćanja poreza na promet nekretnina za građane koji su stjecali nekretninu kojom su rješavali vlastito stambeno pitanje koje sam pojasnila u zasebnom poglavlju, a prošireno je oslobođenje kada vlasnik ili član društva nekretninu unosi u trgovačko društvo, neovisno o tome hoće li se nekretnina evidentirati u temeljni kapital ili u kapitalne rezerve društva (za razliku od odredbe prijašnjeg Zakona kojim se moglo osloboditi plaćanja poreza samo u slučaju unosa nekretnine u osnivački ulog ili radi povećanja temeljnog kapitala). Radi rasterećenja nepotrebnih administrativnih opterećenja građana, stjecatelji nekretnina oslobođeni su obveze prijave prometa nekretnina, a nastanak porezne obveze sada prijavljuju javni bilježnici te sudovi i druga javnopravna tijela.

Kada govorimo o oporezivanju nekretnina, trebamo obratiti pozornost i na stupanj gospodarskog razvoja naše zemlje kao i razvijenosti samog tržišta nekretnina. Ne postoji idealni sustav oporezivanja, no svakako treba posvetiti veliku pozornost usklađenosti poreznog sustava i mjera porezne politike s potrebama i mogućnostima hrvatske društvene zajednice.

Ovaj rad završila bih izrekom Benjamina Franklina: "Ništa nije sigurno osim smrti i poreza," koja nam možda najbolje prikazuje koliko je važno i prisutno oporezivanje svuda u svijetu.

## POPIS LITERATURE

### Knjige:

1. Mijatović, Nikola, Oporezivanje imovine s posebnim osvrtom na oporezivanje nasljedstva i darova, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 2004.
2. Šimunović, Jure; Arbutina, Hrvoje; Mijatović, Nikola; Rogić Lugarić, Tereza; Cindori, Sonja, Hrvatski fiskalni sustav, Narodne novine d.d., Zagreb, 2010.

### Članci:

1. Đikandić, Desanka, Oporezivanje nekretnina u Republici Italiji, Informator, br. 6328, 2014., str. 10.–12.
2. Kordić, Gordana; Podborkić, Ruža, Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, god. 19, br. 1, 2010., str. 105.–120.
3. Kukić, Nenad; Švaljek, Sandra, Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj, Privredna kretanja i ekonomska politika, god. 22, br. 132, 2012., str. 49.–91.
4. Pratzner, Nikolina, Promjene u oporezivanju prometa nekretnina od 1. siječnja 2017. godine, Pravo i porezi (25), br. 12, 2016., str. 117.–123.

**Izvori prava:**

1. Zakon o financiranju jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, Narodne novine, broj 117/1993, 69/1997, 33/2000, 73/2000, 127/2000, 59/2001, 107/2001, 117/2001, 150/2002, 147/2003, 132/2006, 26/2007, 73/2008, 25/2012, 147/2014, 100/2015, 115/2016.
2. Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, broj 115/2016.
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014.

**Mrežni izvori:**

1. Oporezivanje prometa nekretnina, <https://www.poreznauprava.hr/HR-publikacije/Pri-rucnici-brosure/Nekretnine-159.pdf>, pristupljeno 12. svibnja 2017.
2. Porezna pojasnila koeficijent dobi, izračun novog poreza na nekretnine, <https://lider.media/a-ktualno/porezna-pojasnila-koeficijent-dobi-izracun-novog-poreza-na-nekretnine/>, pristupljeno 14. svibnja 2017.
3. Prijedlog zakona o subvencioniranju stambenih kredita, <https://esavjetovanja.gov.hr/Econ/MainScreen?entityId=4492>, pristupljeno 13. svibnja 2017.
4. Regolamento "IMU", <http://www1.finanze.gov.it/dipartimento-politichefiscali/fiscali-talocale/tributi-locali/dati/2016/1106--CIMUNIC-03mb16c820d.pdf>, pristupljeno 3. travnja 2018.
5. State aid: Comission finds Italian ICI real estate tax exemptions for non-commercial entities incompatible and clears amended exemptions under new IMU law, <http://europa.eu/rapid/press-release.IP-12-1412-en.htm>, pristupljeno 3. travnja 2018.
6. Uz porez na nekretnine, od 2018. uvodi se i skupa građevinska renta!, <https://www.ve-ternji.hr/vijestiuz-porez-na-nekretnine-od-1-1-2018-uvodi-se-i-skupa-gradevinska-renta-1163138>, pristupljeno 14. svibnja 2017.
7. Vuraić Kudeljan, Marijana, Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, str. 95.–109. <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf>, str. 97, pristupljeno 12. svibnja 2017.
8. Zakon o porezu na nekretnine (Grundsteuergesetz), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>, pristupljeno 3. travnja 2018.
9. Zakon o porezu na promet nekretnina (Grunderwerbsteuergesetz), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531>, pristupljeno 3. travnja 2018.

## REAL ESTATE TAXATION IN THE REPUBLIC OF CROATIA

### *Abstract*

Taxes are today one of the most important and most profitable revenues of both the state and lower levels of government. Modern states are introducing more and more taxes every day, and when we talk about property taxes, we usually think of its most common form – the real estate tax, although the term itself is much wider. Tax systems vary from country to country, but we can still notice that certain tax forms have a prominent role in all modern tax systems. The aforementioned property taxes are among them, and the Republic of Croatia also follows that path. Since real estate taxation, prompted by the amendments to the law and recently announced reforms, is currently a topical issue, this paper will focus on the situation in the Republic of Croatia and what these new proposals might bring. Since property taxes are not the subject of EU harmonisation, we will also present how this issue is regulated in some European countries.

**Key words:** taxation, real estate, European countries, Republic of Croatia