

# Oporezivanje imovine s naglaskom na nekretnine

---

**Bogdan, Lea**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:529313>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-15**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
„Dr. Mijo Mirković“

LEA BOGDAN

**OPOREZIVANJE IMOVINE S NAGLASKOM NA NEKRETNINE**

Završni rad

Pula, 2019.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
„Dr. Mijo Mirković“

LEA BOGDAN

**OPOREZIVANJE IMOVINE S NAGLASKOM NA NEKRETNINE**

Završni rad

JMBAG: 0303059416, redovita studentica

Studijski smjer: Financijski management

Predmet: Javne financije

Znanstveno područje: Društvene znanosti

Znanstveno polje: Ekonomija

Znanstvena grana: Financije

Mentorica: Prof. dr. sc. Sandra Krtalić

Pula, rujan 2019.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisana Lea Bogdan, kandidatkinja za prvostupnicu ekonomije/poslovne ekonomije, smjera Financijski management ovime izjavljujem da je ovaj Završni rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Završnog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

---

U Puli, 26. rujna 2019. godine



## IZJAVA

### o korištenju autorskog djela

Ja, Lea Bogdan dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj završni rad pod nazivom „Oporezivanje imovine s naglaskom na nekretnine“, koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 26. rujna 2019. godine

Potpis

---

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	6
<b>2. IMOVINA: DEFINICIJA, RAZVOJ I ARGUMENTI U PRILOG OPOREZIVANJU IMOVINE</b> .....	7
2.1. Razvoj poreza na imovinu .....	8
2.2. Oporezivanje imovine .....	9
2.2.1. <i>Klasifikacija i vrste poreza na imovinu</i> .....	10
2.3. Argumenti za i protiv poreza na imovinu .....	13
<b>3. OPOREZIVANJE IMOVINE U REPUBLICI HRVATSKOJ</b> .....	17
3.1. Oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj .....	18
3.2. Analiza poreznih prihoda od imovinskih poreza .....	22
3.2.1. <i>Analiza prihoda od imovinskih poreza u Republici Hrvatskoj</i> .....	29
<b>4. ZAKLJUČAK</b> .....	34
<b>LITERATURA</b> .....	35
<b>POPIS SHEMA</b> .....	37
<b>POPIS SLIKA</b> .....	38
<b>POPIS GRAFIKONA</b> .....	39
<b>POPIS TABLICA</b> .....	40
<b>SAŽETAK</b> .....	41
<b>SUMMARY</b> .....	42

# 1. UVOD

Tema ovog rada je oporezivanje imovine s naglaskom na oporezivanje nekretnina. Kada je riječ o imovini, poznato nam je kako je ona jedan od pokazatelja bogatstva, te imovinu predstavljaju sva nepokretna i pokretna dobra koja su u vlasništvu neke fizičke ili pravne osobe.

Cilj rada je analizirati postojeće porezno opterećenje imovine s posebnim naglaskom na nekretnine u hrvatskome poreznom sustavu.

Za oporezivanje imovine važno je definirati principe kojima opravdavamo njezino oporezivanje. Primjena načela ekonomske snage podrazumijeva da bi bogatiji građani trebali plaćati i više poreza.

Povijesno gledano, porez na imovinu jedan je od najstarijih poreznih oblika. Iako dokazi ukazuju na dobro organizirano oporezivanje imovine još u antičkoj Grčkoj i Rimu, korijeni modernog europskog poreza na imovinu mogu se naći u ad hoc porezima u srednjem vijeku (Almy 2003). Adam Smith i njegovo djelo Bogatstvo naroda iz 1776. godine imalo je poseban utjecaj za razvoj rane moderne ekonomije kao i znanosti o vrednovanju i ulozi bogatstva (imovine).

U prvom poglavlju, definirana je imovina te njezin razvoj kao i argumenti za i protiv oporezivanja. U sljedećem poglavlju, prikazuje se oporezivanje imovine i struktura poreznih prihoda kao i oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj. Ujedno, analizirani su porezni prihodi od imovinskih poreza u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji.

U posljednjoj cjelini analiziraju se udjeli imovinskih poreza u BDP-u u zemljama Europske unije te udjeli imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima zemalja za razdoblje od 2005. do 2017. godine.

Pri izradi rada korišteni su brojni izvori podataka koji su prikupljeni sa službenih stranica Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezne uprave i Eurostata. U radu su korištene sljedeće metode znanstveno – istraživačkog rada: metoda analize, metoda sinteze, metoda dedukcije, statistička metoda, povijesna metoda te metoda komparacije.

## **2. IMOVINA: DEFINICIJA, RAZVOJ I ARGUMENTI U PRILOG OPOREZIVANJU IMOVINE**

Prema Hrvatskoj enciklopediji „Imovina (engl. assets, njem. Vermögen) predstavlja u pravnom smislu, skup svih imovinskih prava jedne osobe. U ekonomskom smislu imovina može biti materijalna ili nematerijalna, odnosno pokretana ili nepokretna dobra i/ili prava vlasništva pravne ili fizičke osobe. Bitna je karakteristika imovine postojanje određenog stupnja izvjesnosti da će se njezinom uporabom ostvariti buduća ekonomska korist“. (Hrvatska enciklopedija, 2019.)

Kada je riječ o pravnom aspektu, imovina jest pravni objekt ili objekt prava. Pravni objekti jesu pravne i fizičke osobe. Svaka pravna ili fizička osoba odgovara za sve svoje obveze nad imovinom. Stoga razlikujemo neto i bruto imovinu.

S ekonomskog stajališta, imovinu čine pokretna i nepokretna dobra i prava, odnosno ukupnost vrijednosti dobara i prava kojom raspolaže fizička ili pravna osoba u nekom razdoblju u kojem se promatra, a koja se može oporezivati. Kada je riječ o pokretnoj imovini, ona je fleksibilna, te ju je lako moguće premjestiti, zbog čega je izbjegavanje plaćanja poreza ili porezna evazija olakšana. U pokretnu imovinu ubrajamo osobna vozila, brodove, namještaj i sl. S druge strane, nepokretna imovina je statična i lako uočljiva, te je kod nepokretne imovine porezna evazija otežana. U nepokretnu imovinu ubrajamo nekretnine (kuće, zgrade, apartmane, vikendice ili kuće za odmor), industrijske pogone, šume, zemljišta (građevinska i poljoprivredna) i dr.

Imovinu je prema vijeku trajanja moguće podijeliti na kratkoročnu, kojoj je rok trajanja do godine dana te dugoročnu imovinu, kojoj je vijek trajanja duži od godine dana.

U nematerijalnu imovinu spadaju patenti, licence, goodwill (ugled), autorska prava i marka, a materijalna imovina se sastoji od građevina, postrojenja i opreme, zemljišta, vozila, materijala i sl.

Osim navedenoga, imovina može posjedovati i novčanu vrijednost. Dijeli se na kratkotrajnu, koja se za vrijeme poslovanja može lako pretvoriti u novac ili potrošiti te dugotrajnu imovinu, gdje je riječ o dobrima kod kojih pretvaranje u novac dovodi do velikih gubitaka, a samim time i pogoršavanja poslovanja.



## 2.1. Razvoj poreza na imovinu

Porezi na imovinu pripadaju najstarijim poreznim oblicima. U povijesti, upravo je porez na imovinu bio među najprihvatljivijim oblicima oporezivanja dohotka. Nije poznato kada je točno nastao porez na imovinu, no međutim, povijesne činjenice pokazuju da se ovaj porez pojavio još 2610. godine prije Krista u Egiptu, 1729. godine prije Krista u Babilonu, 800. godine prije Krista u grčkim gradovima te u Rimu 753. godine prije Krista. (Jelčić Ba. i Jelčić Bo., 1998.)

Od davnina je poznato kako se porez na imovinu javio kako bi se pribavila financijska sredstva koja su bila potrebna u okolnostima opće nestašice ili pak rata. Isto tako, poznato je kako je u Rimu postojalo izvanredno davanje vezano za porezni objekt koji je činilo zemljište, potom i sva ostala imovina, a ubirao se i za potrebe nestašice sredstava u slučajevima rata. U Grčkoj je porez na imovinu predstavljao davanje na imovinu za koju su građani bili vezani, također u slučaju nestašice za vrijeme ratova.

U 15. stoljeću imovina je povezana uz obavljanje (obrtničkog) zanimanja sve više dobivala na značenju, usporedno s procvatom obrta i trgovine, što je dovelo ne samo do mogućnosti da se ostvaruju prihodi neovisno o posjedovanju zemljišta, nego su ih oni čak i sve snažnije premašivali, što je dovelo do toga, da se porezna obveza s nepokretne imovine proširila i na pokretnu imovinu. Tako je poseban porez na imovinu prerastao u opći porez na imovinu, od oporezivanja kojim su većinom bili oslobođeni predmeti kućanstva.

U razdoblju između 15. i polovice 18. stoljeća nastao je proces kojeg je Schanz<sup>1</sup> nazvao „procesom komadanja poreza na imovinu“, a bio je posljedica uvođenja većeg ili manjeg broja posebnih poreza na imovinu (npr. na zemljište, na stoku) kao i skupnog, odnosno jedinstvenog poreza na imovinu, koji su uz direktne poreze predstavljali „prilično zbrkanu mješavinu glavarina i direktnih osobnih i cehovskih poreza s porezom na dohodak i imovinu“. Takvo je stanje u 18. stoljeću dovelo do razlaganja jedinstvenog (skupnog) poreza na imovinu u posebne, odnosno pojedinačne poreze na imovinu, koji su pretežito bili usmjereni na prihod od imovine, a ne (više) na njezinu supstancu. Ovaj proces uspostavljanja sustava poreza na prihod

---

<sup>1</sup> Georg von Schanz (1853.-1931) bio je njemački pravnik koji je izvorno razvio definiciju prihoda (dohotka), danas poznatu kao Haig-Simonsov dohodak.

obrazlaže se argumentom da jedinstveni porez na imovinu nije mogao zadovoljiti ni rastuće potrebe za financijskim sredstvima države, niti se njime mogla ostvariti pravedna raspodjela poreznog tereta. U drugoj polovici 19. stoljeća u najvažnijim europskim državama na prvo je mjesto među porezima došao porez na dohodak, čime su parcijalni porezi na imovinu i porezi na pojedine prihode potisnuti u drugi plan. Od toga je vremena zastupano stajalište, da bi porez na (ukupnu) imovinu trebao imati zadaću dopunskog poreza uz porez na dohodak, kako bi „fundirani“ prihodi bili oporezovani jače od „nefundiranih“ (Jelčić, 1997).

## **2.2. Oporezivanje imovine**

Porezni oblici koji kao objekt oporezivanja imaju imovinu, poznati su u financijskoj teoriji pod skupnim nazivom imovinskih poreza. Porez na imovinu jedan je od najstarijih oblika oporezivanja među poreznim oblicima. Nekada, u povijesti kada nisu bile toliko razvijene novčane transakcije kao danas, posjedovanje stoke ili zemlje bilo je glavni izvor koji se je jednostavnije i lakše oporezivao od novčanih dohodaka. Tijekom vremena, takav oblik poreza zamijenio se porezom na dohodak, te je stoga njegovo značenje danas bitno umanjeno u odnosu na prije sto godina. Porez na imovinu zadržao se ipak u većini zemalja u svijetu, te čini bitan prihod na razini lokalnih jedinica vlasti. Među porezima na imovinu ističe se prvenstveno porez na nekretnine. U pojedinim zemljama postoji barem jedan porez na imovinu, a u većini zemalja čak i nekoliko njih.

Porez na imovinu predstavlja vrlo heterogenu skupinu poreza, koje je moguće svrstati primjenom različitih kriterija. Imovinski se porezi međusobno razlikuju kako prema ciljevima odnosno učincima zbog kojih se uvode i zadržavaju u poreznim sustavima, tako i prema oblicima u kojima se pojavljuju (Jelčić, 1997). Svim imovinskim porezima zajedničko je to da su fokusirani na imovinu te sukladno tome nastaje određena obveza plaćanja poreza.

### 2.2.1. Klasifikacija i vrste poreza na imovinu

Među temeljnim kriterijima na osnovi kojih možemo klasificirati porez na imovinu, najčešće se nalaze sljedeći (Jelčić B., 1997.):

1. *Temeljem podjele poreza na imovinu na osnovi izvora oporezivanja, razlikuje se realni i nominalni porez na imovinu. Za realne je poreze na imovinu porezna osnovica imovina, tako da se prilikom oporezivanja zahvaća u samu supstanciju imovine poreznog obveznika. Kod nominalnih poreza je porezna osnovica također imovina, ali se porez na koji je obvezan porezni obveznik plaća iz prihoda od imovine, odnosno iz dohotka.*
2. *Porezi na imovinu mogu se podijeliti i prema kriteriju učestalosti njihova ubiranja. Prema tom se kriteriju porezi na imovinu dijele na periodične (tekuće) poreze na imovinu i jednokratne poreze na imovinu. Tekući, odnosno periodični, porezi na imovinu ubiru se u pravilu svake godine. Jednokratni porezi na imovinu, koji nerijetko ni ne nose naziv poreza nego se zovu nekako drugačije (npr. doprinos, davanje ili sl.), u pravilu se uvode kao realni porezi na imovinu.*
3. *Podjela poreza na imovinu moguća je i prema obuhvatu objekta oporezivanja, na osnovi čega se mogu razlikovati jedinstveni (sintetički, skupni) i parcijalni (analitički, pojedinačni) porezi na imovinu.*
4. *Porezi na imovinu mogu se podijeliti na glavne i sporedne poreze, što proizlazi iz mjesta i uloge koju taj porez (ti porezi) ima unutar poreznog sustava, kojeg je porez na imovinu član.*
5. *I način utvrđivanja porezne osnovice poreza na imovinu jedan je od kriterija za njegovu podjelu, pa se tako razlikuje ad valorem porez na imovinu i specifični porez na imovinu.*
6. *Prema tome tko je determiniran kao porezni obveznik razlikuje se porez na imovinu fizičkih osoba i porez na imovinu pravnih osoba.*
7. *Objekt oporezivanja primjenom poreza na imovinu mogu biti nekretnine i pokretna imovina te prava, što je također kriterij na osnovi kojeg se mogu podijeliti porezi na imovinu. Najčešće su predmet oporezivanja zemljište, šume, zgrade odnosno stanovi i poslovni prostor, industrijska oprema, vozila i plovni objekti. Mogućnost porezne evazije veća je kod oporezivanja pokretne imovine negoli je to slučaj kod oporezivanja nekretnina.*

8. *Prema namjeni trošenja sredstava ubranih oporezivanjem imovine razlikuje se opći porez na imovinu i namjenski (posebni) porez na imovinu.*
9. *Porez na imovinu može biti koncipiran kao subjektni i kao realni porez na imovinu. Subjektni porez je porez na imovinu fizičkih osoba, tj. porez pri čijoj se primjeni vodi računa o nekim osobnim svojstvima poreznog obveznika. Realni porez na imovinu je porez na imovinu pravnih osoba, što znači da se pri takvom načinu oporezivanja imovine vodi računa samo o činjenicama vezanima isključivo uz predmet oporezivanja neovisno o osobi vlasnika.*
10. *Kao kriterij podjele poreza na imovinu mogu se uzeti i primijenjene porezne stope, tako da se razlikuju (nominalni) proporcionalni i progresivni porez na imovinu.*
11. *Prema poreznom tretmanu zaduženja imovine, razlikuje se neto porez na imovinu i bruto porez na imovinu.*

Jedna od značajnijih podjela u današnje vrijeme je podjela imovinskih poreza na imovinske poreze:

- u užem smislu - porez na neto bogatstvo ili neto imovinu (net wealth tax ili, rjeđe, net worth tax) te porez na nepokretnu imovinu - nekretnine (immovable property tax ili real estate tax ili jednostavno property tax),
- te u širem smislu, koji obuhvaćaju porez na darove i nasljedstva te porez na imovinska prava i promet imovine.

Na međunarodnoj razini koristi se OECD-ova klasifikacija poreza na imovinu, koja obuhvaća sljedećih 6 kategorija poreza na imovinu:

1. Porezi na nepokretnu imovinu,
2. Porezi na neto bogatstvo,
3. Porezi na nasljedstva i darove,
4. Porezi na kapitalne transakcije,
5. „Non – recurrent“ porezi su porezi na imovinu plativi jednom (neto bogatstvo),
6. Ostali porezi na imovinu.

OECD poreznu osnovicu poreza na imovinu definira kao:

(1) nekretnine (zemljišta i građevine)

(2) gotov novac, dionice i obveznice, bankarske depozite, osiguravajuće fondove

(3) pokretnine (automobili, brodovi, namještaj i sl.)

(4) „nevidljivu“ imovinu (umjetničke slike, nakit i sl.) te je oporezuje stalnim ili povremenim porezima za korištenje, vlasništvo ili transfer imovine (Kesner Škreb, 2009.).

U suvremenoj su financijskoj teoriji razvijena i tri koncepta za utvrđivanje vrijednosti porezom na imovinu obuhvaćenih objekata koje je prihvatila i praksa, a to su (Jelčić B., 1997.):

- 1.) vrednovanje na osnovi tržišne cijene imovinskih predmeta,
- 2.) vrednovanje prema iznosu (veličini) prihoda od imovinskih predmeta, i
- 3.) vrednovanje prema vrijednosti kapitala.

Kada govorimo o imovinskom porezu u vidu poreza na nekretnine tada možemo govoriti o „europskom“ i „američkom“ tipu poreza na imovinu. „Europski“ tip poreza na nekretnine podrazumijeva primjenu progresivnih poreznih stopa te tretman osobnih svojstava poreznih obveznika. S druge strane, „američki“ tip poreza na nekretnine ne posjeduje sintetičke vrline poreza na neto bogatstvo, a osnovna mu je prednost vidljivost i lakoća obuhvata porezne osnovice (OECD, 2010.).

Kada je riječ o oporezivanju nekretnina, tada se oporezuju nekretnine u statičnom obliku, ali i transfer nekretnina pri nasljeđivanju i darovanju te porast vrijednosti nekretnina. Kod oporezivanja nekretnina prometnim porezima govorimo o primjeni poreza na dodanu vrijednost i alternativnih prometnih poreza poput poreza na promet nekretnina.

Istaknuti možemo sljedeće ekonomske i socijalne osobine poreza na nekretnine:

- ubire se uglavnom godišnje, pa predstavlja veliki jednokratni teret za pojedinca
- prihodi od poreza na nekretnine predstavljaju relativno stabilan izvor sredstava lokalnih proračuna
- često se navodi da porez na nekretnine smanjuje štednju, a povećava potrošnju
- za efikasno provođenje poreza na nekretnine država mora posjedovati kvalitetne popise nekretnina

- poseban problem predstavlja vrednovanje nekretnina, jer su one heterogena kategorija što znači da ne postoje dvije posve identične nekretnine, a njihova vrijednost uključuje blizinu prometnica i opskrbnih centara, postojanje kulturnih i rekreacijskih sadržaja, starost nekretnine, kvalitetu gradnje i opreme, veličinu, kvalitetu okoliša, položaj stana u zgradi, i sl.
- Smatra se da su porezi na nekretnine efikasniji od ostalih poreza, jer je njihov utjecaj na alokaciju resursa u gospodarstvu relativno mali. (Marina Kesner-Škreb, 2009.)

Porez na nekretnine široko je rasprostranjen te ćemo vidjeti u sljedećem poglavlju rada u kojem se obliku primjenjuje u zemljama članicama EU-a. Porez na nekretnine uglavnom određuju lokalne vlasti koje i prikupljaju prihode.

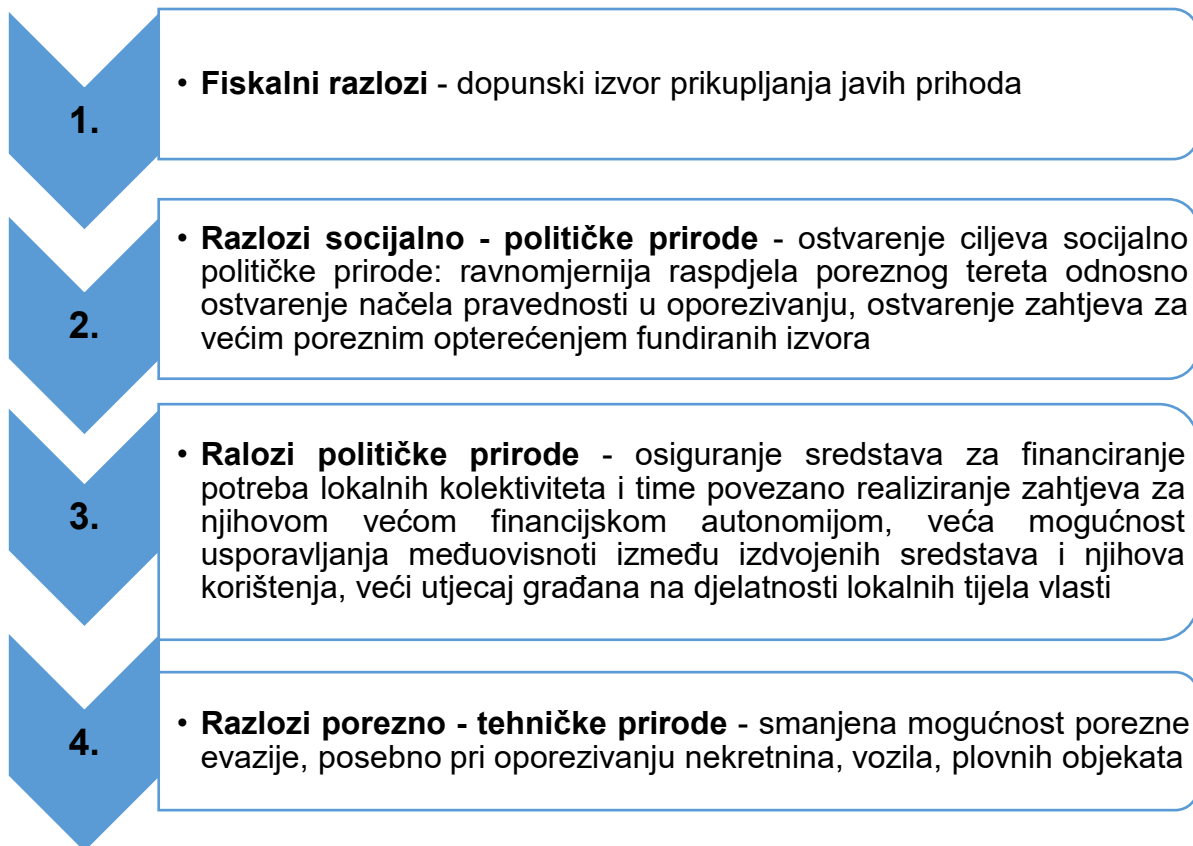
### **2.3. Argumenti za i protiv poreza na imovinu**

Kao što je poznato, imovina se doživljava kao pokazatelj bogatstva ljudi, što znači da ako netko ima više imovine, često se smatra bogatijim od ostalih. S obzirom da se, oporezivanje imovine gleda s aspekta ekonomske snage bogatiji bi građani trebali snositi i više poreze. Može se reći kako je imovina nedvojbeno jedan od indikatora ekonomske snage poreznih obveznika.

Kada govorimo o razlozima postojanja poreza na imovinu činjenice su fiskalne naravi, političke, porezno-tehničke i socijalno-političke.

U nastavku se mogu vidjeti razlozi postojanja poreza na imovinu, koji su razvrstani u nekoliko skupina.

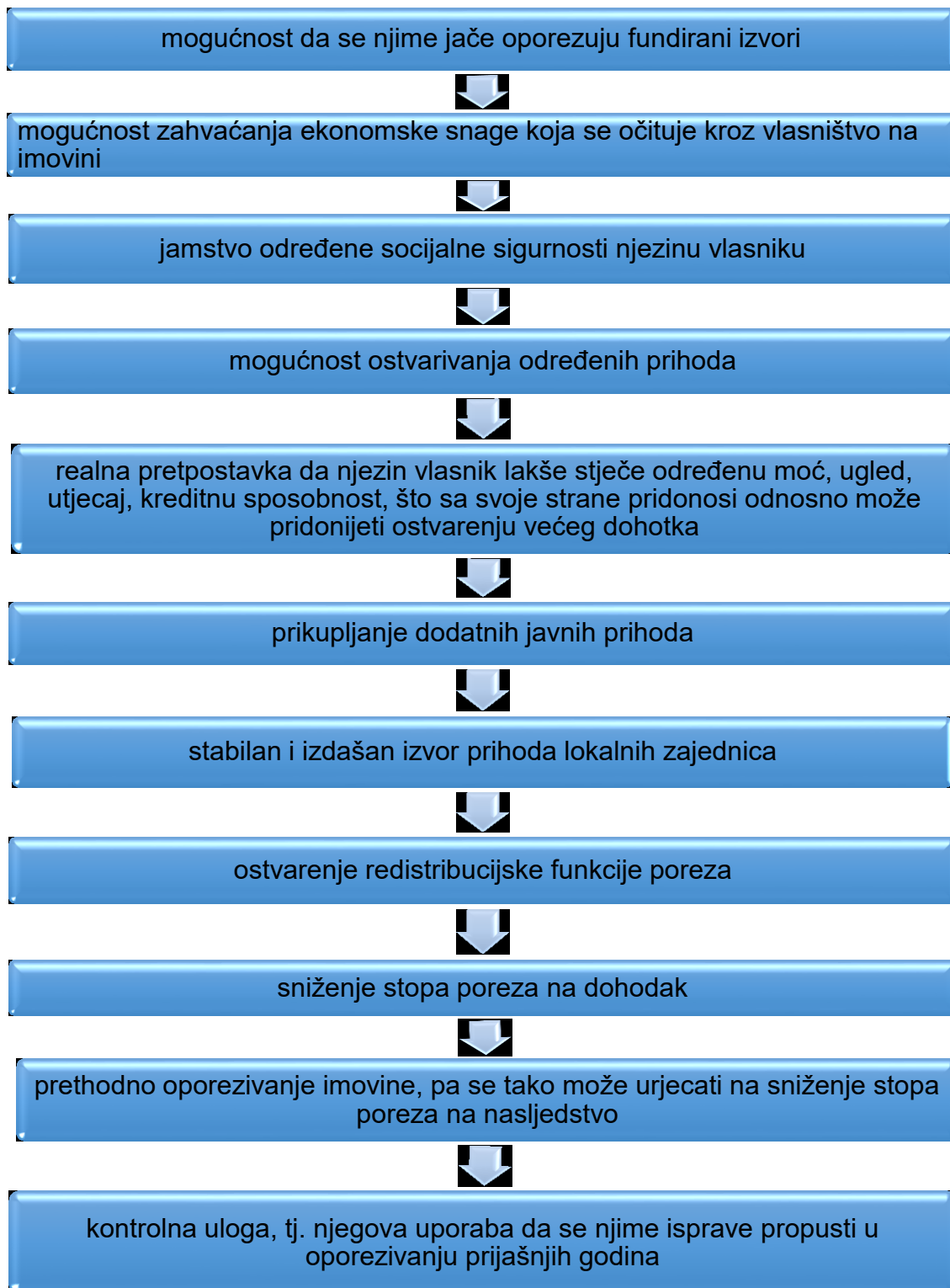
## Shema 1. Razlozi postojanja poreza na imovinu



Izvor: Izrada autorice prema: Barbara Jelčić, Božidar Jelčić (1998.), Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 263.

U poreznom sustavu uvođenje poreza na imovinu objašnjava se argumentima koji su vidljivo navedeni u nastavku (Shema 2.).

## Shema 2. Argumenti za uvođenje poreza na imovinu

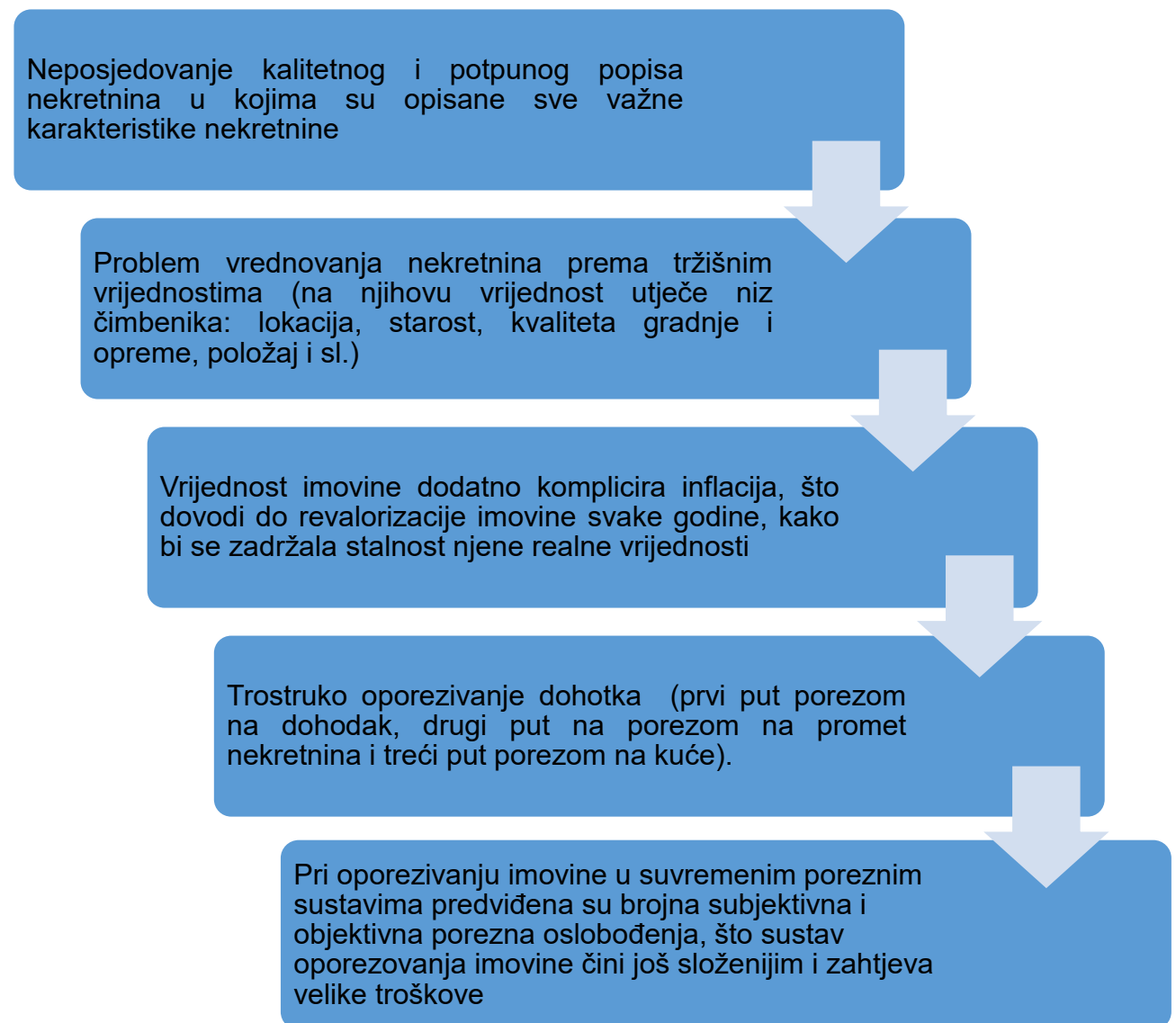


Izvor: Izrada autorice prema: Barbara Jelčić, Božidar Jelčić (1998.), Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 263.



Uz navedeno, kod oporezivanja imovine postoje i određeni nedostaci, među koje se ubrajaju činjenice kako se oporezivanjem previše zadire u privatnost poreznih obveznika. Isto tako, jedan od nedostataka je problem utvrđivanja porezne osnovice. Nekada je to vrlo lako učiniti, npr. lako je utvrditi cijenu neke zgrade ili pak stana, ali kada je riječ o npr. cijeni neke umjetnine, onda je to problem učiniti. Isto tako, jedan od problema koji se javlja je razgraničenje fundiranih od nefundiranih izvora ekonomske snage. Uvođenje mjera socijalne politike kao što su invalidnine, dječji doplatak, porodiljski dopust, naknade za nezaposlene i slično, izgubljena je valjanost tog argumenta. Razlozi protiv uvođenja poreza na imovinu prikazani su u Shemi 3, u nastavku.

### Shema 3. Razlozi protiv poreza na imovinu (s naglaskom na nekretnine)



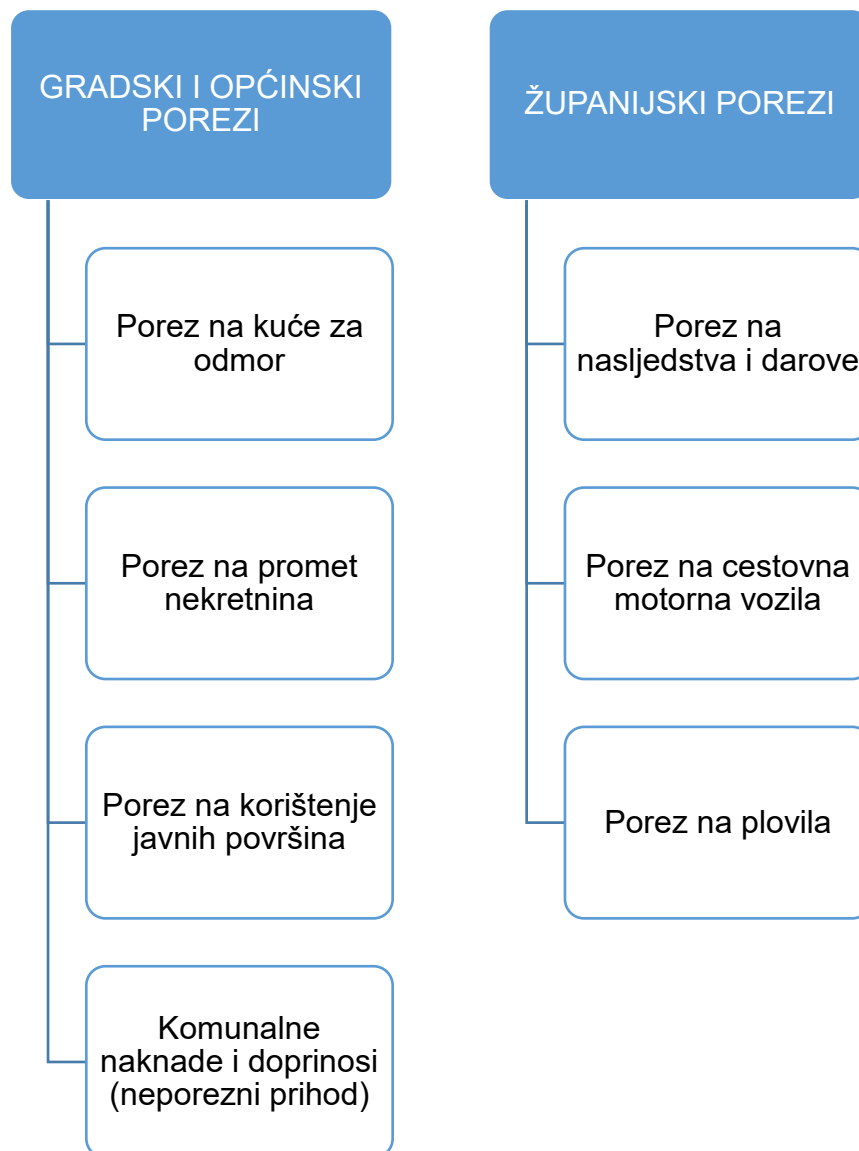
Izvor: izrada autorice prema: (Fatur i Živković,2009.)

### 3. OPOREZIVANJE IMOVINE U REPUBLICI HRVATSKOJ

U Republici Hrvatskoj imovinski porezi dio su poreznog sustava Republike Hrvatske, te se prvenstveno prikupljaju na razini regionalne i lokalne uprave, odnosno prikupljaju se u vidu općinskih i/ili gradskih te županijskih poreza. Isto tako, postoje i komunalne naknade koje su neporezni prihodi.

U nastavku, prikazana je podjela općinskih (gradskih) i županijskih poreza.

#### Shema 4. Podjela gradskih i županijskih poreza



Izvor: Izrada autorice

Oporezivanje nekretnina vrši se kroz sljedeće porezne oblike:

- 1.) Porez na promet nekretnina
- 2.) Porez na kuće za odmor
- 3.) Porez na korištenje javnih površina
- 4.) Porez na nasljedstva i darove
- 5.) Kao izvor dohotka pri čemu je dio poreza na dohodak te obuhvaća:
  - dohodak od imovine i imovinskih prava temeljem otuđenja nekretnine,
  - dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi najma ili zakupa nekretnine,
    - dohodak od imovine s osnove iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranje kampova na vlastitom zemljištu,
    - vremenski ograničeno ustupanje autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava
- 6.) Oporezivanje imovine kroz komunalnu naknadu.

U analizi koja slijedi, vidjet ćemo da su porezi na nekretnine u Hrvatskoj kao i u mnogim drugim zemljama vrlo niski s aspekta fiskalne izdašnosti, ali svejedno predstavljaju izvor povećanja prihoda te se smatraju najmanje štetnim po ekonomski rast s obzirom na imobilnost porezne osnovice. Hrvatska za razliku od ostalih zemalja članica EU-a nema direktan porez na imovinu, već oporezuje nepokretnu imovinu kroz gore navedene oblike. Također, i u Hrvatskoj kao i u ostalim zemljama članicama donosi bagatelne porezne prihode u proračune.

### **3.1. Oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj**

Porez na nekretnine tereti korištenje ili vlasništvo nekog oblika nekretnine. Ovaj se porez razlikuje od ostalih poreza kojim se oporezuju nekretnine, poput poreza na promet nekretnina, ili poreza na dohodak od nekretnine, tj. poreza na najamninu. Porez na nekretnine ubire se na vlasništvo/korištenje nekretnine na području gdje se ona nalazi, bez obzira na mjesto prebivališta njezina vlasnika. Nekretnina obuhvaća izgrađeno i neizgrađeno zemljište i građevine. Osnovica ovog poreza može biti tržišna, procijenjena ili rentna vrijednost nekretnine. Porez na nekretnine uglavnom je prihod proračuna lokalne samouprave. (M. Kesner - Škreb, 2009.)

Kada je riječ o oporezivanju nekretnina uglavnom se taj oblik oporezivanja opravdava kriterijima mogućnosti plaćanja i kriterijima koristi. Ako oporezivanje u ovom slučaju promatramo s kriterija mogućnosti plaćanja, to znači da vlasnik nekretnine ima veću platežnu moć, odnosno da je bogatiji pa prema tome mora platiti i veći porez. Isto tako, bogatiji imaju više sigurnosti u slučajevima depresije, a samim time i veći stupanj likvidnosti. S druge strane, kriterij koristi odnosi se na pretpostavku da vlasnici nekretnina imaju koristi od države u kojoj žive, pa samim time moraju platiti porez državi, jer ona ima zadatak zaštititi vlasništvo te tako vlasnici moraju platiti državi troškove brige o nekretninama i zaštitu istih. Primjerice policija, ostale državne službe, sudstvo i ostali. Sve su to razlozi zbog kojih se uvodi porez na nekretnine.

#### *a) Porez na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj*

Porez na promet nekretnina pripada u skupinu lokalnih poreza, gdje lokalna vlast na čijem se području nekretnina nalazi ima pravo prikupljanja prihoda od tog poreza. Porez na promet nekretnina obračunava se i plaća prema odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Porezni obveznici u skladu sa Zakonom jesu stjecatelji nekretnina, pri zamjeni nekretnina svaki sudionik u zamjeni te pri nasljeđivanju nasljednik ili zapisovnik, a pri darovanju daroprimatelj.

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina, osnovica poreza na promet nekretninama je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku kada nastaje porezna obveza. Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Stopa poreza na promet nekretnina iznosi 3%.

U skladu sa člankom 13. Zakona, porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu;
2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim

ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina;

3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina;
4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu;
5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište) na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu;
6. osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva;
7. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju;
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

#### *b) Porez na kuće za odmor*

Porez na kuće za odmor (Zakon o lokalnim porezima NN 115/16, 101/17) je vrsta poreza koja spada u općinski, odnosno gradski porez koji plaćaju sve fizičke i pravne osobe koje posjeduju kuće za odmor. Kuća za odmor je stan, kuća ili zgrada koja se koristi sezonski ili povremeno po potrebi. Porezna stopa na kuće za odmor kreće se u iznosu od 5 do 15 kuna po četvornom metru zavisno o tome gdje se kuća nalazi, a grad ili općina sama odlučuje o visini poreza po četvornom metru korisne površine.

U skladu sa člankom 27. Zakona, porez na kuće za se ne plaća u situaciji kada se u istoj nalaze izbjeglice, kada kuća nije u mogućnosti korištenja zbog starosti iste te prirodnih nepogoda kao što su požar, potres ili poplava. Isto tako, porez se ne plaća u slučaju da je kuća u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koja pritom služi za

smještaj djece dobi do 15 godina te u slučaju da grad ili općina potpiše druga oslobođenja koja se odnose na socijalne razloge i sl.

### *c) Porez na nasljedstva i darove*

Porez na nasljedstva i darove (Zakon o lokalnim porezima NN 115/16, 101/17) porez je koji pripada skupini županijskih poreza. Ova vrsta poreza plaća se ukoliko fizička ili pravna osoba dobije ili pak naslijedi novac, vrijednosne papire ili pokretnine ukoliko je tržišna vrijednost istih veća od 50.000,00 kuna na dan kada se utvrđuju porezne stope.

U trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju nasljedstva ili darova, nastaje i obveza plaćanja poreza, pri čemu porezna stopa iznosi 4%. Isto tako, prema Zakonu navedeni porez se mora platiti u roku 15 dana od dostave rješenja prema kojem je vidljivo utvrđenje tog poreza. U slučaju da se porez ne plati u zakonski određenom razdoblju, tada počinje i naplata godišnjih zateznih kamata koje iznose 18%. Isto tako, ako pravna ili fizička osoba ne dostavi podatke za utvrđivanje poreza u tom slučaju će se osoba kazniti s kaznom koja iznosi od 500,00 pa sve do 200.000,00 kuna.

Prema članku 9. Zakona, porez na nasljedstva i darove ne plaćaju:

- 1.) bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem;
- 2.) fizičke i pravne osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje pokretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom;
- 3.) Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne uprave i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, javne ustanove, vjerske zajednice, zaklade i fundacije, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu;
- 4.) fizičke i pravne osobe kada primaju darove (donacije) za svrhe utvrđene posebnim propisima.

Na primjer, Petar je prema pravomoćnom sudskom rješenju o nasljeđivanju iza svog pokojnog oca naslijedio ušteđevinu u banci koja iznosi 70.000,00 kuna. Petar je u ovom slučaju oslobođen plaćanja poreza na nasljedstva i darove, budući da je s ostaviteljem bio u krvnom srodstvu.

#### *d) Porez na korištenje javnih površina*

Porez na korištenje javnih površina (Zakon o lokalnim porezima NN 115/16, 101/17) spada u skupinu općinskih i/ili gradskih poreza, koje plaćaju sve fizičke i pravne osobe koje koriste javne površine. Općina ili grad određuje tarife prema kojima se naplaćuje ova vrsta poreza te odlučuje na temelju odluke lokalne razine vlasti što sve spada u javnu površinu.

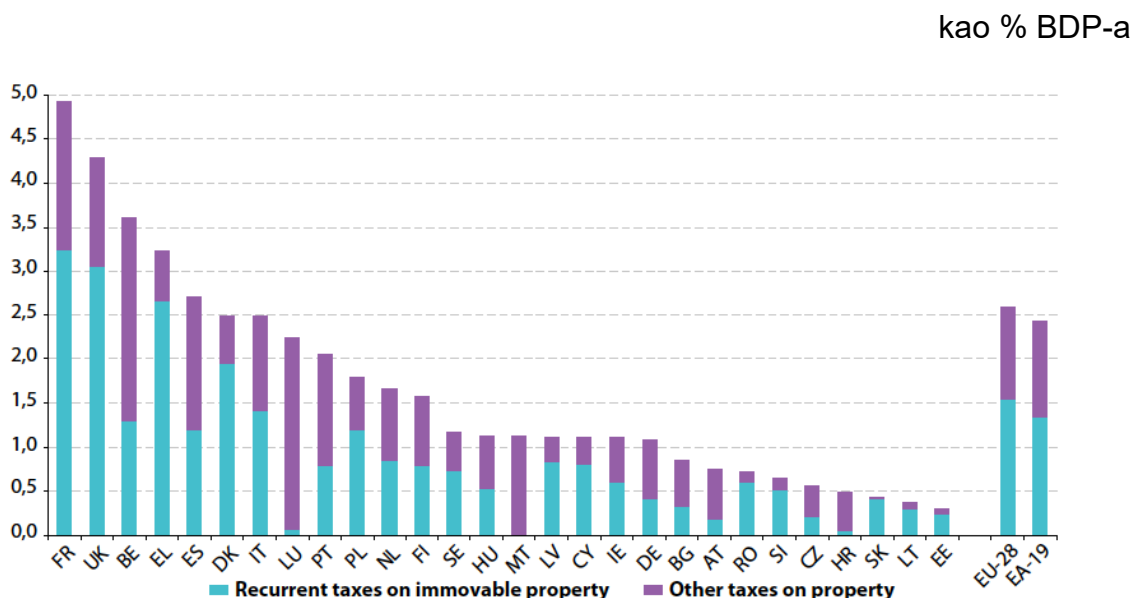
U skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu (Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 68/18, 110/18) uređuju se načela komunalnog gospodarstva, obavljanje i financiranje komunalnih djelatnosti, građenje i održavanje komunalne infrastrukture, plaćanje komunalnog doprinosa i komunalne naknade, održavanje komunalnog reda i druga pitanja važna za komunalno gospodarstvo. Lokalne razine vlasti na temelju ovog Zakona imaju pravo ubirati komunalni doprinos i komunalnu naknadu kojima se osigurava i financira održavanje komunalne infrastrukture (održavanje nerazvrstanih cesta, čistoće javnih površina, javne rasvjete, javnih zelenih površina, javne odvodnje oborinskih voda te održavanje groblja). Komunalna naknada, odnosno komunalni doprinos predstavljaju svojevrsnu cijenu komunalne usluge u vidu neporeznih prihoda odnosno naknada.

### **3.2. Analiza poreznih prihoda od imovinskih poreza**

U nastavku poglavlja, osvrnut ćemo se na strukturu imovinskih poreza u zemljama OECD-a, Europske unije i Republike Hrvatske. Na razini OECD-a između 1965. i 2016. godine udio poreza na imovinu u prosjeku se smanjio sa 7,9% na 5,7% u ukupnim poreznim prihodima. Najveći udio prihoda od poreza na imovinu u 2016. imao je Island, 34,2% a slijedi Velika Britanija (12,6%) te Kanada (12,0%). Porezi na imovinu koji čine manje od 2% ukupnog prihoda vidljivi su u sljedećih 7 zemalja: Austriji, Češkoj, Estoniji, Litvi, Meksiku, Sloveniji te Slovačkoj. Na razini EU-a imovinski porezi predstavljaju 2,6% BDP-a u 2017. odnosno 6,6% ukupnih poreznih prihoda. Njihov se udio u ukupnom prihodu povećao značajno (1,2 postotna boda) od najniže točke od 5,6% u 2009. godini. Porezi na nekretnine dominiraju, čineći u 2017. godini 59,9% svih poreza na imovinu. Među zemljama članicama postoje značajne razlike: najviši udio poreza

na imovinu u 2017. godini imaju: Francuska i Velika Britanija, a najniži Litva i Estonija. Razlika u visini udjela imovinskih poreza u BDP-u 2007. godine, naspram 2017. godini varira od -1.4 do 1.8 poreznih bodova.

### Grafikon 1. Udio poreza na imovinu u državama članicama EU-a u 2017. godini



Izvor: EU Taxation Trends in the European Union, 2019.

Porezi na nekretnine uvelike se razlikuju u europskim zemljama te se naplaćuju na vrijednost oporezive imovine, kao što je zemljište, uključujući zgrade i građevine na zemljištu. Kako je zemljište nepokretna imovina, porezi na imovinu na vrijednost zemljišta obično predstavljaju učinkovit način prikupljanja poreznih prihoda. Međutim, ako se porez odnosi i na zgrade ili građevine na zemljištu, tada postaje izravni porez na kapital. Kada govorimo o porezima na nekretnine u zemljama članicama EU-a, najčešće je porezna osnovica definirana kao procjenjena vrijednost nekretnine ili tržišna vrijednost nekretnine, pri čemu su porezne stope vrlo niske te se kreću u rasponu od 0,025% do 4%. Također, u većini zemalja porezne stope su progresivne te postoji malen broj izuzeća. Ujendo, većina poreza na nekretnine jesu lokalnog karaktera. Jedine zemlje članice koje nemaju porez na nekretnine jesu Belgija i Malta te Hrvatska.



Tako na primjer, u Bugarskoj porez na nekretnine plaćaju vlasnici zgrada i zemljišta, ali i korisnici ograničenih prava vlasništva nad nekretninama, te samim time podliježu godišnjem oporezivanju nekretnina. Stopa poreza na nekretnine varira u rasponu od 0.01% do 0.45%. Porez na nekretnine određuje se na općinskoj odnosno gradskoj razini te varira iz godine u godinu.

Estonija je porez na nekretnine ograničila samo na porez na zemljišta. Porezni obveznici su vlasnici ili korisnici zemljišta, a porez se naplaćuje po tržišnoj vrijednosti cijelog zemljišta. Poreznu stopu utvrđuje gradsko ili općinsko vijeće, a varira između 0.1% i 2.5% ovisno o vrijednosti zemljišta.

U Latviji se porez na nekretnine odnosi na zemljišta i zgrade koji plaćaju sve fizičke i pravne osobe koje su vlasnici ili korisnici istih. Općine odnosno gradovi određuju visinu stope poreza na imovinu u rasponu od 0.2% do 3% katastarske vrijednosti nekretnine.

U Litvi je porez na nekretnine obavezan, dok zemljišta podliježu posebnom zemljišnom porezu. Porezna stopa za pravne osobe je u rasponu od 0.3% do 3% oporezive vrijednosti nekretnina i svake godine se mijenja. Porez na nekretnine prema godišnjoj prijavi poreza, koju mora podnijeti vlasnik nekretnine mora biti plaćena najkasnije do 15. veljače naredne godine.

Poljska svoj porez na nekretnine primjenjuje na zemljišta i zgrade. Oporeziva osnovica se ogleda u površini poda zgrade, dok je za zemljišta njegova površina. Iz godine u godinu Poljska vlada namjerava provesti poreznu reformu vezanu za nekretnine, gdje bi osnovica za oporezivanje bila vrijednost nekretnine.

U Njemačkoj je svaki vlasnik nekretnine dužan platiti porez na nekretnine. Porezna stopa ovisi o vrsti nekretnine te ona varira od 0.26% do 1% ovisno o pokrajini i upotrebi imovine. Osim toga, postoji i porez na promet nekretnina, gdje se jednokratni porez na promet nekretnina naplaćuje ako kupoprodajna cijena prelazi 2.500,00 eura. Porez na promet nekretnina u pokrajinama iznosi od 3.5% pa sve do 6.5%, ovisno o zakonskoj regulativi pojedine pokrajine.

Francuski porez na vlasništvo plaća vlasnik bilo koje imovine na teritoriju Francuske. Porezna uprava dijeli porez na zemlju na dvije vrste: porez na i porez na zemljište. Porez se naplaćuje nacionalno. Porez na zgrade plaća se na bilo koju

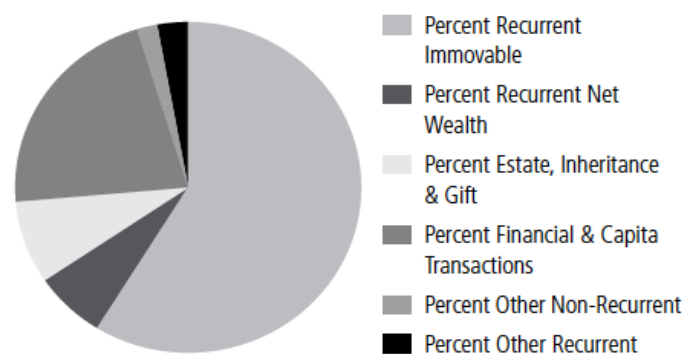
nekretninu koja je useljiva, bez obzira je li zauzeta ili ne. Porezne stope kreću se od 0.55% pa sve do 1.60% ovisno o visini imovine.

Italija ima porez na nekretnine koji plaćaju sve pravne i fizičke osobe. Porezna stopa kreće se od 0.4% do 0.7% ovisno o području na kojem je nekretnina smještena.

U Velikoj Britaniji porez na nekretnine plaćaju fizičke i pravne osobe koje su korisnici. Porezna osnovica se jest godišnja renta, a obračun se vrši prema jedinstvenoj stopi.

Na sljedećem grafikonu, možemo vidjeti da su porezi na nekretnine najznačajniji imovinski porez i da sudjeluju s 58,9% u ukupnim imovinskim porezima, a zatim slijede porezi na financijske i kapitalne transakcije s udjelom od 21,6%, porezi na nasljedstva i darove s udjelom od 8,1% te porezi na neto bogatstvo s 6,6%.

**Grafikon 2. Relativni značaj vrsta poreza na imovinu**

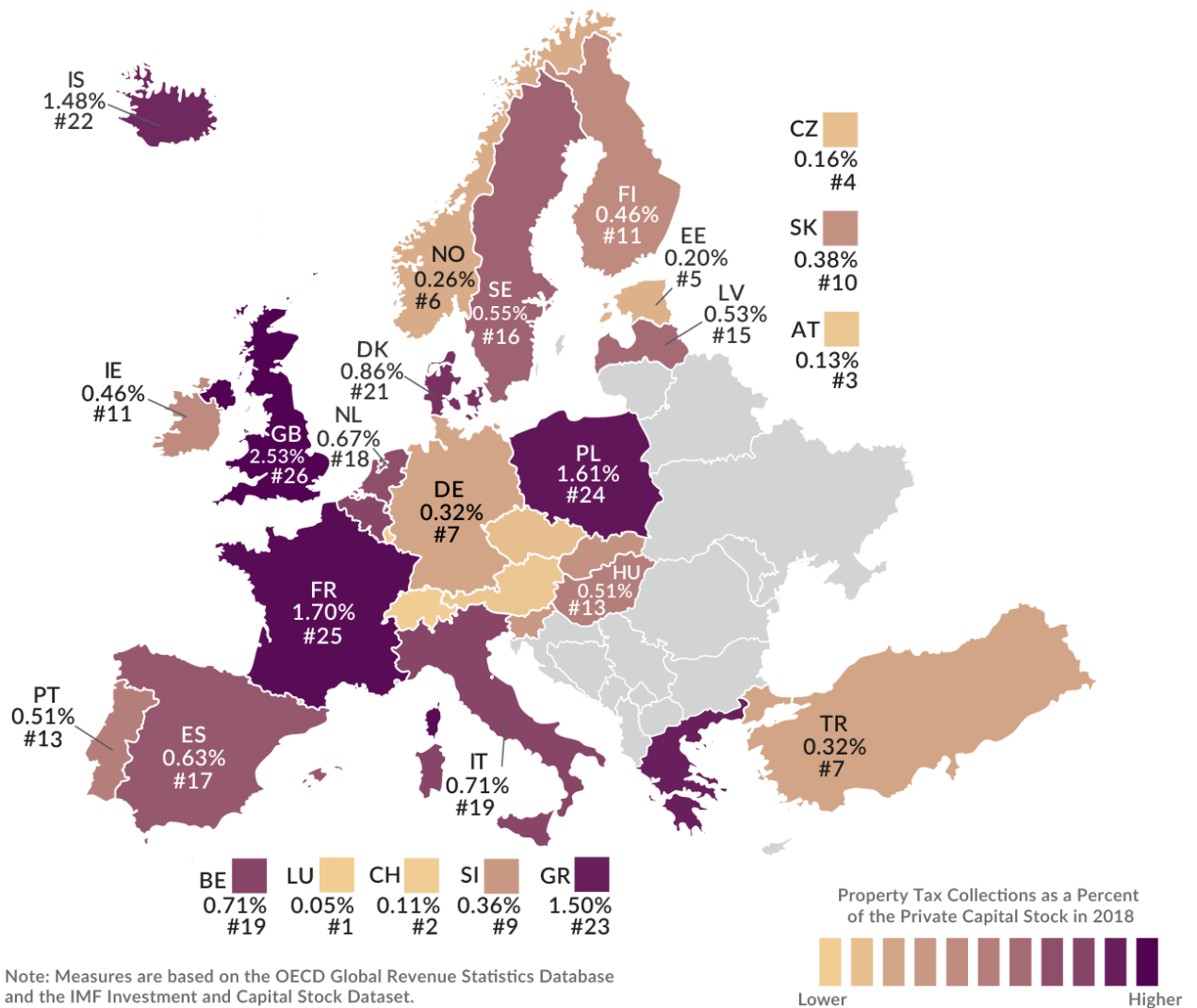


Izvor: The Global Urban Economic Dialogue Series: Property Tax Regimes in Europe, UN-HABITAT, 2013.

Sljedeća slika, prikazuje naplatu poreza na imovinu kao postotak privatnog kapitala koji odražava teret poreza na nekretnine u gospodarstvu. Veće porezno opterećenje, posebno na kapital, ima tendenciju usporavanja ulaganja, smanjenja produktivnosti i ekonomskog rasta. Možemo vidjeti da Luksemburg prikuplja najniži porez na imovinu kao postotak svog privatnog kapitala, 0,05%, a slijede Švicarska, 0,11% i Austrija 0,13%. Zemlje s najvišim porezom su Velika Britanija, 2,53%, Francuska s 1,70% te

Poljska, 1,61%. Estonija je jedina država koja oporezuje isključivo vrijednost zemljišta (isključujući vrijednost zgrada i građevina na zemljištu), što je čini državom s najučinkovitijim porezom na nekretnine.

**Slika 1. Porez na nekretnine u zemljama članicama EU-a u 2018. godini kao % privatnog kapitala**



Izvor: International Tax Competitiveness Indeks. Dostupno na: <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-europe> (26.09.2019.)

Sljedeća tablica prikazuje udio imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima zemalja članica Europske unije, kao i Islanda i Norveške u razdoblju od 2005. do 2017. godine. Zemlje koje imaju najviši udio imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima u 2017. godini jesu Velika Britanija, Francuska, Grčka, Španjolska i Belgija. Zemlje koje imaju najniži udio imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima jesu Estonija, Litva i Slovačka. U razdoblju od 2005. do 2017. godine, Hrvatska prema prikazanim podacima zauzima 25. mjesto, pri čemu udio imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima u 2017. godini iznosi 1,3%. Isto tako, iz tablice je vidljivo kako Luksemburg ima najveći porast udjela imovinskih poreza u promatranom razdoblju, dok najveće smanjenje ima Cipar u iznosu od 3,7 postotna boda.

Tablica 1. Udio imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima zemalja EU u razdoblju od 2005. do 2017. godine u %

	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Razlika 2007. do 2017.	Rang 2017.
EU-28	5.9	6.1	6.0	6.0	5.6	5.8	6.0	6.3	6.4	6.6	6.8	6.8	6.6	0.6	
EA-19	5.1	5.2	5.1	4.7	4.8	5.2	5.4	5.7	5.7	6.0	6.1	6.1	6.1	0.9	
Belgija	6.8	7.1	7.0	6.8	6.8	7.1	7.5	7.8	8.0	8.0	8.0	8.1	8.0	1.0	5
Bugarska	1.3	1.9	2.1	2.2	1.9	1.9	2.1	3.0	3.1	3.1	3.3	3.0	2.9	0.8	19
Češka	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.6	1.5	1.5	1.7	1.7	1.7	1.7	1.6	0.3	24
Danska	5.3	5.4	5.4	5.8	5.7	5.7	5.7	5.4	5.6	5.3	5.8	5.5	5.4	0.1	9
Njemačka	2.3	2.3	2.3	2.2	2.2	2.2	2.3	2.4	2.4	2.5	2.8	2.9	2.8	0.4	20
Estonija	1.3	1.2	1.3	1.3	1.0	1.1	1.2	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0	0.9	-0.4	28
Irska	7.6	8.7	7.9	6.2	5.1	5.0	5.7	6.1	6.2	6.7	5.6	4.7	4.8	-3.2	11
Grčka	6.1	7.1	7.0	7.4	7.5	6.0	8.2	8.2	9.2	8.2	8.8	8.4	8.3	1.3	3
Španjolska	8.6	9.0	8.3	7.3	7.0	6.8	6.4	7.5	7.8	8.1	8.5	8.3	8.0	-0.2	4
Francuska	7.2	7.2	7.4	7.2	7.4	9.4	9.9	9.7	9.5	9.8	10.2	10.4	10.6	3.1	2
Hrvatska	1.3	1.5	1.5	1.6	1.5	1.3	1.4	1.3	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	-0.2	25
Italija	4.9	4.9	4.8	4.1	5.1	4.3	5.0	5.9	6.0	6.5	6.3	6.4	5.9	1.1	7
Cipar	6.4	5.1	7.0	5.3	3.5	3.9	3.3	3.1	4.2	4.0	4.5	3.5	3.3	-3.7	16
Latvija	4.0	3.8	3.4	2.6	3.0	3.6	3.9	4.0	3.8	4.0	3.9	3.8	3.6	0.2	14
Litva	1.9	1.8	1.7	1.7	2.2	2.5	2.3	2.2	1.6	1.7	1.7	1.4	1.3	-0.5	27
Luksemburg	3.7	3.9	4.3	3.3	3.0	2.9	3.1	3.3	3.2	3.4	4.1	5.5	5.8	1.5	8
Mađarska	2.2	2.1	1.9	2.1	2.0	3.0	3.0	3.1	3.3	3.4	3.4	2.9	3.0	1.1	17
Malta	4.8	4.6	4.8	3.9	3.2	3.1	3.1	3.0	2.7	2.7	3.2	3.6	3.5	-1.2	15
Nizozemska	4.8	4.5	4.6	4.1	3.8	3.7	3.2	3.1	3.4	4.2	4.0	4.3	4.3	-0.3	12
Austrija	1.5	1.6	1.6	1.5	1.5	1.6	2.0	3.1	1.9	1.8	2.0	2.0	1.8	0.2	22
Poljska	4.6	4.4	4.3	4.3	4.5	4.6	4.5	4.6	5.1	4.8	4.9	5.8	5.2	1.0	10
Portugal	5.9	6.1	6.3	6.0	6.2	5.6	5.6	5.5	5.4	5.6	5.8	5.8	6.0	-0.3	6
Rumunjska	2.6	3.0	3.4	3.0	3.0	3.2	2.9	3.1	3.2	3.2	3.1	3.2	2.9	-0.5	18
Slovenija	1.5	1.6	1.6	1.5	1.6	1.6	1.6	1.7	1.9	1.9	1.7	1.7	1.8	0.2	23
Slovačka	1.5	1.5	1.3	1.3	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5	1.4	1.3	1.3	1.3	0.0	26
Finska	2.7	2.5	2.6	2.6	2.6	2.7	2.6	2.8	3.1	3.2	3.3	3.3	3.7	1.1	13
Švedska	2.9	2.9	2.4	2.3	2.3	2.4	2.4	2.6	2.8	2.7	2.7	2.8	2.6	0.2	21
V. Britanija	11.6	12.1	12.2	15.0	12.2	11.6	11.7	11.9	12.6	12.8	12.7	12.7	12.6	0.4	1
Island	5.6	5.1	6.0	6.0	6.3	6.1	5.4	5.3	5.3	4.7	4.9	34.0	:	:	
Norveška	2.3	2.2	2.5	2.3	2.6	2.6	2.5	2.5	2.7	2.7	2.7	2.9	2.9	0.4	

Izvor: izrada autorice prema: Taxation Trends in the European Union 2019.

Iz navedenih podataka možemo zaključiti da Hrvatska u odnosu na ostale europske zemlje pridaje iznimno malu važnost imovinskim porezima, za razliku od većine razvijenijih zemalja, koje imaju i znatno veće udjele. Ujedno, zaključiti možemo da među zemljama članicama Europske unije postoje značajne razlike u pogledu poreza na nekretnine kao i oporezivanje imovine, što uvelike ovisi o zakonskim regulativama koje se razlikuju od zemlje do zemlje.

### *3.2.1. Analiza prihoda od imovinskih poreza u Republici Hrvatskoj*

U skupini imovinskih poreza, porezi na nekretnine u Hrvatskoj se relativno malo primjenjuju te su mnogo niži od prosjeka EU. U oporezivanju nekretnina u Hrvatskoj, su porezne stope niske, a samim time je i udio ovih poreza u ukupnim poreznim prihodima bagatelan. Kako se oporezivanje imovine može provesti i općim i parcijalnim porezima na imovinu vidjeli smo da u manjem broju europskih zemalja (Francuska, Luksemburg i dio Španjolske) nalazimo opći porez na imovinu, i to u kombinaciji s parcijalnim oporezivanjem, dok preostale zemlje u svojim poreznim sustavima imaju parcijalne poreze na pojedine oblike imovine i na pojedine načine njezina stjecanja.

Analizirajući podatke u Hrvatskoj o ubranim prihodima od imovinskih poreza na razini županija, možemo vidjeti da najviše prihoda od imovinskih poreza ubire Splitsko-dalmatinska županija, pri čemu u 2018. godine oni iznose 224,86 milijuna kuna što čini porast za 81,58 milijuna kuna u odnosu na 2015. godinu ili 56,94%. Isto tako, uz navedenu županiju Primorsko-goranska županija ima visoke prihode od imovinskih poreza koji u 2018. godini iznose 191,63 milijuna kuna, u odnosu na 2016. godinu kada su iznosili svega 121,27 milijuna kuna.

Prema podacima vidljivo je kako najniže prihode od imovinskih poreza ima Požeško-slavonska županija, kada su prihodi u 2015. godine iznosili samo 2,89 milijuna kuna, te potom konstantno rastu do 2018. godine kada iznose 6,37 milijuna kuna, što je porast za 3,48 milijuna kuna ili 120,42%. Ujedno i Virovitičko – podravska te Koprivničko – križevačka županija imaju najniže prihode od imovinskih poreza.

**Tablica 2. Visina prihoda od imovinskih poreza u hrvatskim županijama**

U mil. kuna

<b>GODINA</b> <b>ŽUPANIJA</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>
<b>Zagrebačka</b>	27,73	28,23	37,03	48,34
<b>Krapinsko-zagorska</b>	8,94	8,46	10,14	14,03
<b>Sisačko-moslavačka</b>	7,88	7,90	11,64	15,53
<b>Karlovačka</b>	11,96	9,43	14,99	17,50
<b>Varaždinska</b>	12,16	13,48	16,74	21,30
<b>Koprivničko-križevačka</b>	6,57	7,27	8,72	14,67
<b>Bjelovarsko-bilogorska</b>	7,12	10,02	10,25	11,46
<b>Primorsko-goranska</b>	127,39	121,27	149,01	191,63
<b>Virovitičko-podravska</b>	4,55	4,25	6,08	8,06
<b>Zadarska</b>	78,82	86,70	108,44	130,66
<b>Osječko-baranjska</b>	26,81	20,99	33,34	48,36
<b>Šibensko- kninska</b>	41,23	42,68	41,22	73,53
<b>Vukovarsko-srijemska</b>	9,67	9,19	12,32	15,91
<b>Splitsko-dalmatinska</b>	143,28	153,72	190,30	224,86
<b>Istarska</b>	122,61	134,16	164,49	169,26
<b>Dubrovačko-neretvanska</b>	40,67	45,91	45,34	63,03
<b>Međimurska</b>	6,49	6,44	10,27	13,87
<b>Ličko-senjska</b>	16,58	18,30	21,32	27,16
<b>Požeško-slavonska</b>	2,89	3,02	3,85	6,37
<b>Brodsko-posavska</b>	9,12	8,55	10,28	9,57

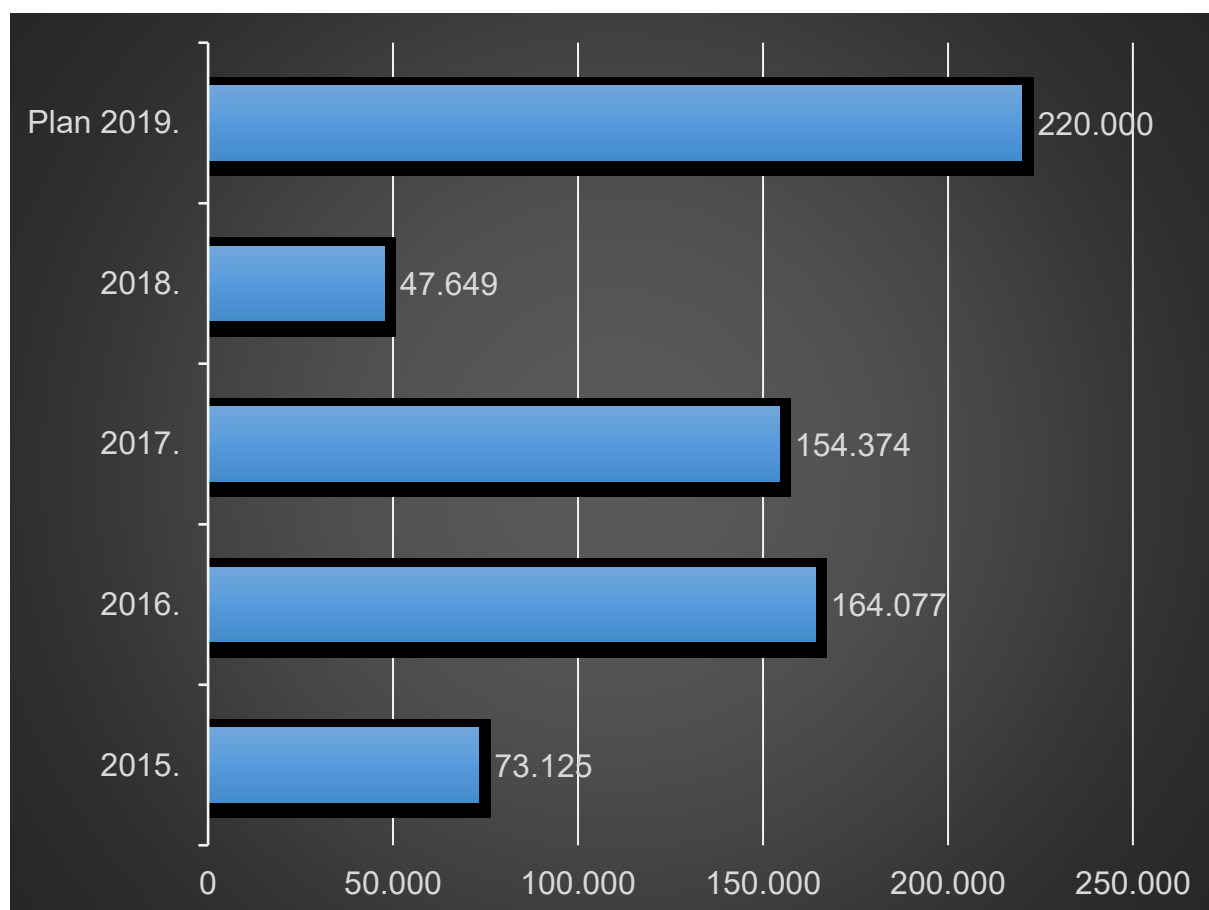
Izvor: Izrada autorice prema: Ministarstvo financija Republike Hrvatske, dostupno na: <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ijlprs-za-period-2014-2018> (11.09.2019.)

Poseban osvrt dajemo na imovinske poreze za Bjelovarsko – bilogorsku županiju odnosno gradove i općine u istoj. Bjelovarsko-bilogorska županija je smještena na sjeverozapadu Hrvatske te je u gospodarskom smislu najjača poljoprivredna županija. Teritorijalno je podijeljena na 5 gradova i 18 općina. Prema posljednjem popisu

stanovništva iz 2011. godine imala je 119.764 stanovnika te površinom zauzima 2.640 km<sup>2</sup>. Prihodi od imovinskih poreza imaju vrlo malu ulogu, tj. gotovo zanemariv udio u ukupnim poreznim prihodima županije. Porez na imovinu iznosi 47.649 kuna ili niti 1% ukupnih prihoda. Porez na dohodak i prerez porezu na dohodak čine gotovo 93% ukupnog proračuna županije i najizdašniji su prihod.

Na sljedećem grafikonu možemo vidjeti da je porez na imovinu u 2015. godini iznosio 73.125 kuna, da bi se u narednim godinama povećavao. U 2018. godini značajno je smanjenje i možemo vidjeti da on iznosi 47.649 kuna

**Grafikon 3. Porez na imovinu u Bjelovarsko - bilogorskoj županiji u razdoblju od 2015. do 2019. godine**



Izvor: izrada autorice prema: Hrvatska zajednica županija, Otvoreni proračun. Dostupno na: [https://hrvzz.hr/otvoreni\\_proracun](https://hrvzz.hr/otvoreni_proracun) (20.09.2019.)



**Tablica 3. Prihodi od imovinskih poreza u gradskim proračunima Bjelovarsko - bilogorske županije od 2015. do 2018. godine**

U kunama

<b>GODINA</b> <b>GRAD</b>	<b>2015.</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>
<b>Bjelovar</b>	3.285.482,00	5.907.430,00	3.904.792,00	5.632.699,00
<b>Čazma</b>	603.507,00	483.314,00	627.979,00	681.254,00
<b>Daruvar</b>	847.734,00	1.015.500,00	1.428.070,00	1.360.053,00
<b>Garešnica</b>	409.025,00	509.691,00	308.620,00	614.439,00
<b>Grubišno polje</b>	139.043,00	183.384,00	813.206,00	399.840,00

Izvor: izrada autorice prema: Ministarstvo financija Republike Hrvatske, dostupno na: <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ijprs-za-period-2014-2018> (11.09.2019.)

Vidljivo je da imovinski porezi u pet gradova Bjelovarsko – bilogorske županije u promatranom razdoblju od 2015. do 2018. godine bilježe veće iznose nego li je to na županijskoj razini. Grad Bjelovar prikuplja najviše prihoda od poreza na imovinu, pa je tako u 2015. godini prikupio 3,29 milijuna kuna, te rastući u narednim godinama dosegnuo razinu od 5,63 milijuna kuna, što predstavlja rast od 71,12%. Drugi grad s najviše prikupljenih imovinskih prihoda je Daruvar, a najmanje prihoda od imovinskih poreza u promatranom razdoblju prikupilo je Grubišno polje.

U sljedećoj tablici prikazani su imovinski porezi općina u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji u istom razdoblju od 2015. do 2018. godine. Možemo vidjeti da su općine Kapela, Đulovac, Rovišće te Nova Rača u 2018. godini prikupile značajnije prihode od poreza na imovinu. Najviše ubranih prihoda od imovinskih poreza ima Kapela u iznosu od 292.827 kuna, a najmanji iznos prihoda ubrala je općina Zrinski Toplovac u iznosu od 18.366 kuna, te Šandrovac, Berek i općina Severin. U konačnici, uočljivo je da općine prikupljaju značajno manje prihoda od imovinskih poreza za razliku od gradova. Razlozi tomu jesu manja razvijenost gospodarstva, manji broj stanovnika u odnosu na

gradove te sve veća migracija selo – grad, čime se sve više povećava populacijsko pražnjenje manjih mjesta, odnosno mlado stanovništvo se koncentrira u veće sredine tj. gradove, dok sela nažalost polako gotovo „nestaju“.

**Tablica 4. Prihodi od imovinskih poreza u općinama Bjelovarsko - bilogorske županije od 2015. do 2018. godine**

U kunama

OPĆINA	GODINA			
	2015.	2016.	2017.	2018.
<b>Berek</b>	76.833,00	56.826,00	78.397,00	78.570,00
<b>Dežanovac</b>	66.102,00	122.079,00	167.813,00	155.704,00
<b>Đulovac</b>	173.678,00	109.504,00	523.029,00	274.779,00
<b>Hercegovac</b>	124.267,00	38.657,00	76.936,00	117.273,00
<b>Ivanska</b>	104.053,00	76.578,00	144.666,00	148.671,00
<b>Kapela</b>	244.092,00	199.538,00	288.469,00	292.827,00
<b>Končanica</b>	99.974,00	271.857,00	276.095,00	145.152,00
<b>Nova Rača</b>	177.432,00	71.362,00	154.352,00	245.340,00
<b>Rovišće</b>	162.280,00	157.827,00	209.177,00	255.112,00
<b>Severin</b>	61.344,00	32.487,00	43.627,00	79.465,00
<b>Sirač</b>	72.036,00	92.901,00	174.648,00	155.293,00
<b>Šandrovac</b>	63.286,00	45.487,00	73.199,00	75.914,00
<b>Štefanje</b>	108.386,00	151.368,00	105.812,00	147.169,00
<b>Velika Pisanica</b>	32.426,00	53.446,00	48.486,00	80.032,00
<b>Velika Trnovitica</b>	63.175,00	20.972,00	51.922,00	91.517,00
<b>Veliki Grđevac</b>	75.789,00	114.269,00	319.613,00	179.352,00
<b>Veliko Trojstvo</b>	97.035,00	134.206,00	240.272,00	186.693,00
<b>Zrinski Topolovac</b>	19.784,00	10.694,00	40.924,00	18.366,00

Izvor: izrada autorice prema: Ministarstvo financija Republike Hrvatske, dostupno na: <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ijlprs-za-period-2014-2018> (11.09.2019.)

## 4. ZAKLJUČAK

Porezi na imovinu ubrajaju se u skupinu najstarijih poreznih oblika. Ovi porezni oblici razvijali su se na različite načine tijekom povijesti od zemlje do zemlje. Razlike se među zemljama najviše očituju u tradiciji, kulturološkim vrijednostima, načinu života odnosno pravilima ponašanja stanovnika, gospodarskoj razvijenosti, ekonomskoj pripadnosti i slično. Danas porezi na imovinu čine dio poreznih sustava gotovo svih zemalja u svijetu. Činjenica je da ovi porezi čine lokalne, a ne prihode središnjih proračuna.

Postoje različite podjele i klasifikacije poreza na imovinu među kojima se ističu porezi na nekretnine. Porezi na nekretnine predstavljaju izvore prihoda, te su istovremeno najmanje štetni porezni oblik po ekonomski rast s obzirom na imobilnost porezne osnovice. Analiza stanja u odabranim zemljama pokazala je sličan trend kretanja poreza na nekretnine i imovinskih poreza. Porezi na nekretnine se razlikuju u europskim zemljama, pri čemu oni u nekim zemljama obuhvaćaju samo zemljište ili vrijednost zemljišta, dok u drugima uključuju i zgrade i građevine na zemljištu.

Analizirajući udjele imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima i u BDP-u u zemljama Europske unije zaključili smo da su Francuska i Velika Britanija zemlje sa najvećim udjelom imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima, dok zemlje s najnižim udjelima u ukupnim prihodima jesu Estonija i Litva.

Hrvatska je prema oporezivanju imovine zemlja s udjelom od 1,3% u ukupnim poreznim prihodima, te je među zemljama s najnižim udjelom imovinskih poreza. Ujedno, Hrvatska nema „čisti“ oblik poreza na nekretnine koji primjenjuje prilikom oporezivanja imovine. Analizirajući dodatno Bjelovarsko – bilogorsku županiju, važno je istaknuti kako imovinski porezi imaju malen udio u poreznim prihodima, dok s druge strane, u gradovima ti prihodi imaju značajnu ulogu, a u općinama je njihova uloga bitno manja.

Možemo zaključiti da oporezivanje imovine i nekretnina se bitno razlikuje od zemlje do zemlje te svaka zemlja ima drugačiju regulativu. Osvrnemo li se na Hrvatsku, potrebno je naglasiti kako je nužna potreba da se sustavno i odgovorno provede izmjena poreznog tretmana prilikom oporezivanja nekretnina, uzimajući u obzir da Hrvatska kao zemlja članica EU-a mora poštivati pravnu regulativu iste.

## LITERATURA

### Knjige:

- 1.) Jelčić Barbara, 1997., Javne financije, Informator, Zagreb
- 2.) Jelčić Barbara i Jelčić Božidar, 1998., Porezni sustav i porezna politika, Informator, Zagreb

### Članci:

- 1.) N. Kovač, Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj, stručni članak, 2018.
- 2.) G. Kordić i R. Podborkić, Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i Europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, 2010., str. 105-120.
- 3.) M. Kesner – Škreb, Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina, Newsletter, Institut za javne financije, 2009.
- 4.) N. Žunić Kovačević, Trebaju li nam promjene u nekim aspektima oporezivanja (nepokretne)imovine?, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 2007.
- 5.) T. Fatur i S. Živković., 2009., Porez na imovinu stvarnost ili mit, RRIF br. 11., str. 112-120.
- 6.) Almy, R. (2003). Property Tax Systems: An Overview, in Bennett, C., and Paterson, S. (Eds.), Assessment Administration, Chicago: International Association of Assessing Officers (IAAO), pp. 1-25.

### Elektronički izvori informacija:

- 1.) Ministarstvo financija Republike Hrvatske, 2019., službena stranica Ministarstva financija Republike Hrvatske - <http://www.mfin.hr/>
- 2.) Ministarstvo financija Republike Hrvatske, 2019., Ostvarenje proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za period 2014. – 2018. godine ( sve županije). Dostupno na: <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ilprs-za-period-2014-2018> (11.09.2019.)

- 3.) Porezna uprava, 2019., Službena stranica Porezne uprave. Dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Naslovnica.aspx>
- 4.) Porezna uprava, 2019., Službena stranica Porezne uprave. Dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/VlasnikPlovila.aspx> (09.09.2019.)
- 5.) Revenue statistic 1965-2017., Dostupno na: [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2018\\_rev\\_stats-2018-en#page1](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2018_rev_stats-2018-en#page1) (11.09.2019.)
- 6.) Taxation Trends in the European Union. Dostupno na: [https://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/taxation\\_trends\\_report\\_2019.pdf](https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/taxation_trends_report_2019.pdf) (19.09.2019.)
- 7.) Hrvatska zajednica županija, Otvoreni proračun. Dostupno na: [https://hrvzz.hr/otvoreni\\_proracun](https://hrvzz.hr/otvoreni_proracun) (20.09.2019.)
- 8.) Hrvatski leksikografski zavod Miroslav Krleža, Hrvatska enciklopedija, 2019. <http://www.enciklopedija.hr/>
- 9.) Institut za javne financije 2009. godine - <http://www.ijf.hr/>
- 10.) Guide to Taxes on Real Estate in CEE, 2017. - <https://home.kpmg/yy/en/home/insights/2018/02/guide-to-taxes-on-real-estate-in-central-and-eastern-europe-2017.html>
- 11.) International Tax Competitiveness Indeks. Dostupno na: <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-europe> (26.09.2019.)
- 12.) The Global Urban Economic Dialogue Series: Property Tax Regimes in Europe, UN-HABITAT, 2013. Dostupno na: <http://unhabitat.org/books/property-tax-regimes-in-europe/> (26.09.2019.)

### **Zakoni:**

- 1.) Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 67/97 Zagreb: Narodne novine
- 2.) Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, NN 26/07 Zagreb: Narodne novine

## POPIS SHEMA

Shema 1. Razlozi postojanja poreza na imovinu .....	14
Shema 2. Argumenti za uvođenje poreza na imovinu .....	15
Shema 3. Razlozi protiv poreza na imovinu (s naglaskom na nekretnine) .....	16
Shema 4. Podjela gradskih i županijskih poreza .....	17

## POPIS SLIKA

Slika 1. Porez na nekretnine u zemljama članicama EU-a u 2018. godini kao %  
privatnog kapitala ..... 26

## POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1. Udio poreza na imovinu u državama članicama EU-a u 2017. godini ....	23
Grafikon 2. Relativni značaj vrsta poreza na imovinu .....	25
Grafikon 3. Porez na imovinu u Bjelovarsko - bilogorskoj županiji u razdoblju od 2015. do 2019. godine .....	31



## POPIS TABLICA

Tablica 1. Udio imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima zemalja EU u razdoblju od 2005. do 2017. godine u % .....	28
Tablica 2. Visina prihoda od imovinskih poreza u hrvatskim županijama .....	30
Tablica 3. Prihodi od imovinskih poreza u gradskim proračunima Bjelovarsko - bilogorske županije od 2015. do 2018. godine .....	32
Tablica 4. Prihodi od imovinskih poreza u općinama Bjelovarsko - bilogorske županije od 2015. do 2018. godine .....	33

# SAŽETAK

## OPOREZIVANJE IMOVINE S NAGLAKSOM NA NEKRETNINE

Imovinu možemo podijeliti na različite načine prema različitim kriterijima. Jedna od najznačajnijih podjela je podjela imovine na pokretnu (automobili, brodovi, namještaj, novac i dr.) i nepokretnu (kuće, zgrade, apartmane, zemljišta i dr.) U različitim zemljama u svijetu postoje različiti oblici poreza na imovinu. Na razini Europske unije jedan od najznačajnijih oblika poreza na imovinu je porez na nekretnine. Analiza je pokazala da se oporezivanja nekretnina razlikuje između zemalja te da su prihodi od ovog poreza bagatelnog karaktera i najčešće pripadaju lokalnoj razini vlasti. U Hrvatskoj među imovinske poreze ubrajamo porez na promet nekretnina, porez na kuće za odmor, porez na nasljedstva i darove te porez na korištenje javnih površina.

Kada je riječ o oporezivanju imovine u Hrvatskoj primjećuje se trend primjene niskih poreznih stopa te malen udio ovih vrsta poreza u ukupnim poreznim prihodima.

Ključne riječi: Porez na imovinu, porez na nekretnine, Republika Hrvatska, Europska Unija

## **SUMMARY**

### **PROPERTY TAXATION WITH A FOCUS ON REAL ESTATE**

Property can be classified in various ways according to different criteria. One of the most significant classifications is the classification of property to movable property (automobiles, ships, furniture, money, et cetera) and immovable property (houses, buildings, apartments, parcels, et cetera). There exist different types of property tax in different countries around the globe. One of the most significant types of tax, at the level of the European Union (EU), is the real estate tax. Analysis has shown that real estate taxation differs between countries and that the income from this tax is small in nature and most often belongs to the local levels of government. Property taxes in Croatia include tax on real estate transactions, tax on holiday houses, inheritance and gift tax, and tax on the use of public land.

When we speak of property taxation in Croatia there is a noticeable trend of applying low tax rates and a small share of these types of taxes in total tax revenue.

Keywords: property tax, real estate tax, Republic of Croatia, European Union