

Porezni aspekt poslovanja s nekretninama

Mičević, Matej

Master's thesis / Diplomski rad

2024

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:137:329722>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-05**



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
«Dr. Mijo Mirković»

MATEJ MIČEVIĆ

POREZNI ASPEKTI POSLOVANJA S NEKRETNINAMA

Diplomski rad

Pula, 2024.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
«Dr. Mijo Mirković»

MATEJ MIČEVIĆ

POREZNI ASPEKTI POSLOVANJA S NEKRETNINAMA

Diplomski rad

JMBAG: 0303058952, redoviti student

Studijski smjer: Poslovna ekonomija – Financijski management

Predmet: Porezno računovodstvo

Znanstveno područje: Društvene znanosti

Znanstveno polje: Ekonomija

Znanstvena grana: Računovodstvo

Mentor: izv. prof. dr. sc. Ksenija Černe

Pula, rujan 2024.



IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani _____, kandidat za magistra
_____ ovime izjavljujem da je ovaj
Diplomski 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 Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljeni 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, _____



IZJAVA O KORIŠTENJU AUTORSKOG DJELA

Ja, _____ dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom

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 sa 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, _____

Potpis

SADRŽAJ

1	UVOD	1
1.1	Predmet i cilj rada	1
1.2	Metode istraživanja.....	1
1.3	Struktura rada.....	2
2	NEKRETNINE	3
2.1	Pojam nekretnina	3
2.2	Tržište nekretnina i klasifikacija ulaganja u nekretnine.....	5
3	POREZ NA PROMET NEKRETNINA.....	9
3.1	Porez na promet nekretninama i vrste poreza na promet nekretninama	11
3.1.1	Povijest poreza na promet nekretnina	11
3.1.2	Aktualni porez na promet nekretnina i vrste poreza na promet nekretnina	12
3.2	Porezna osnovica	14
3.3	Nastanak i prijava porezne osnovice	15
3.3.1	Prijava porezne osnovice	16
3.3.2	Evidencija prometa nekretnina	17
3.3.3	Plaćanje poreza na promet nekretnina.....	22
3.3.4	Žalba na rješenje o utvrđenoj poreznoj osnovici i porezu na promet nekretnina 23	
3.4	Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine	23
3.4.1	Opća oslobođenja od poreza na promet nekretninama.....	24
3.4.2	Porezno oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo i pri statusnim promjenama.....	26
3.4.3	Porezno oslobođenje pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade 27	
3.4.4	Postupovne odredbe	28
3.5	Porez na dodanu vrijednost	29
3.6	Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak.....	30
4	POREZNE OLAKŠICE I POREZNI POTICAJI	32
4.1	POS stanovi kao porezni poticaji.....	32
4.2	APN krediti	35
5	NOVI ZAKON O POREZU NA NEKRETNINE	37
5.1	Prednosti i nedostaci novog poreza na nekretnine	40
5.2	Nacrt novog Zakona o porezu na nekretnine	41

6	REZULTATI ISTRAŽIVANJA O PERCEPCIJI POREZA NA NEKRETNINE	44
6.1	Metodologija istraživanja	44
6.2	Ciljevi i hipoteze istraživanja	44
6.3	Uzorak istraživanja	45
6.4	Testiranje hipoteze i statistička obrada podataka	49
6.5	Ograničenja istraživanja	59
7	ZAKLJUČAK	60
8	POPIS LITERATURE	62

SAŽETAK

Ovaj se rad pod nazivom „Porezni aspekti poslovnja s nekretninama“, bavi ključnim temama vezanim za oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj. Naglasak je na porezu na nekretnine, onom postojećem, te novom koji je u prijedlogu od strane Vlade Republike Hrvatske. Kroz rad se analizira utjecaj poreza na nekretnine, njegove implikacije na samo tržište nekretnina te odluke pojedinaca, fizičkih i pravnih osoba kao sudionika tržišta nekretnina. Pitanja koji su fiskalni učinci poreza i koji je njegov utjecaj na socijalnu pravednost, također, su obrađena u ovome radu.

Cilj je rada pružiti analitički i teorijski pregled sustava oporezivanja nekretnina u Republici Hrvatskoj oslanjajući se na primjer zemalja Europske unije koje su isti već uvele. Kako bi se isti postigao kroz rad je pojašnjena i klasifikacija nekretnina, promet nekretninama i porezi koji se primjenjuju na promet nekretninama.

Na kraju je rada napravljeno empirijsko istraživanje na uzorku od 112 osoba s područja Istarke županije. Rezultati istraživanja ukazuju na to da ispitanici koji su sudjelovali u anketi smatraju da bi uvođenje novog poreza na nekretnine, koji je trenutno u prijedlogu Vlade Republike Hrvatske, imalo utjecaj na dostupnost nekretnina mladima. Također, mišljenja su da bi porez trebao biti primjenjiv, odnosno da bi trebalo oporezivati vlasnike koji imaju više nekretnina.

Za izradu je rada korištena literatura i pravni izvori koji su relevantni za temu rada.

Ključne riječi:

nekretnine; tržište nekretnina; porez na nekretnine; Zakon o porezu na nekretnine; fiskalni učinci; porezne olakšice; socijalna pravednost

SUMMARY

This graduation thesis, entitled "Tax aspects of real estate business", deals with key topics related to real estate taxation in the Republic of Croatia. The emphasis is on the real estate tax, the existing ones, and the new one proposed by the Government of the Republic of Croatia. The paper analyzes the impact of the real estate tax, its implications on the real estate market itself, and the decisions of individuals, natural persons, and legal entities as participants in the real estate market. The question of what are the fiscal effects of the tax and what is its impact on social justice is also addressed in this paper.

The aim of this work is to provide an analytical and theoretical overview of the real estate taxation system in the Republic of Croatia, relying on the example of EU countries that have already introduced it. In order to achieve the same, the work also clarified the classification of real estate, real estate transactions, and taxes applied to real estate transactions.

At the end of the work, an empirical study was conducted on a sample of 112 people from the area of Istarka County. The results of this research indicate that the respondents who took part in the survey believe that the introduction of a new tax on real estate, which is currently in the proposal of the Government of the Republic of Croatia, would have an impact on the availability of real estate for young people. Also, they are of the opinion that the tax should be applicable, i.e. owners who have more properties should be taxed.

Literature and legal sources that are relevant to the topic of the paper were used to prepare the paper.

Key words:

real estate; real estate market; real estate tax; Law on lien on real estate; fiscal effects; tax benefits; social justice

1 UVOD

Nekretnine, kako za pojedinca tako i za poduzeća, predstavljaju najvažniju vrstu imovine. Predstavljaju dom za pojedince i obitelji s jedne strane dok s druge strane, one poslovne, su mjesto obavljanja poslovnih aktivnosti te predstavljaju način štednje kako za fizičke tako i za pravne subjekte. Kao i druga imovina, nekretnine, odnosno promet nekretninama, podložni su oporezivanju. Brojnost i visina poreznih oblika kojima nekretnine podliježu imaju u prvom redu fiskalni utjecaj u vidu poreznih prihoda, ali imaju i značajan utjecaj na kretanje tržišta nekretnina. Fokus je ovog rada porez na nekretnine koji vlade uvode s ciljem povećanja poreznih prihoda, a koji brojnim pojedincima i poslovnim subjektima predstavlja veliki trošak jer osnovicu poreza na nekretnine predstavlja vrijednost nekretnina.

1.1 Predmet i cilj rada

Ciljevi su rada teorijske i analitičke prirode te kao takvi podrazumijevaju: pozicioniranje poreza na nekretnine u sustavu imovinskih poreza i analizu, uloge i značaja ovog poreza u zemljama Europske unije koje su ga uvele. Porez na nekretnine jedan je od izdašnjih poreza kako za građane tako i za državu te zbog toga njegovo uvođenje u porezni sustav Republike Hrvatske sa sobom nosi brojne učinke koji će biti u fokusu ovoga rada.

Hipoteze rada:

H1: Građani imaju pozitivan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.

H2: Građani smatraju kako porez na nekretnine trebaju plaćati oni s više nekretnina.

H3: Građani smatraju kako porez na nekretnine neće učiniti nekretnine dostupnije mladima.

1.2 Metode istraživanja

Izvori podataka za istraživanje teme rada znanstvena su i stručna relevantna literatura te internetski izvori.

1.3 Struktura rada

Sam se rad sastoji od sedam glavnih poglavlja, popisa literature, priloga i zaključka. Uvodom se definira problematika rada i razrada zadane teme. Drugo poglavlje govori o pojmu nekretnine; treće se odnosi na promet nekretninama; četvrto se bavi analizom poreznih poticaja i poreznih olakšica, a peto prijedlogom novog Zakona o porezu na nekretnine. Empirijsko je istraživanje opisano u šestom poglavlju, a slijede zaključak, popis literature i popis slika.

2 NEKRETNINE

Tematika poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj zahtjeva prvobitnu razradu samog pojma nekretnina.

2.1 Pojam nekretnina

Postoji više različitih definicija pojma nekretnina, a svakim se od njih nastoji pobliže opisati i objasniti pojam nekretnina. "Nekretnine predstavljaju stvari u prostoru koje ne mogu promijeniti položaj, a da im se pri tom ne promjeni ili u potpunosti ne uništi postojeća struktura. Nekretnine su stvari koje su fiksno situirane, odnosno koje ne mogu biti premještene s jednog mjesta na drugo bez povrede njihove suštine pa se nekretninama smatraju zemljišta i stvari koje su na njima mehanički učvršćene kao što su zgrade, ali i brane, mostovi, bunari, ceste i sl."(Vidas, 2022.).

Pojam nekretnina odnosi se na: "svako vlasništvo koje je nepokretno, koje se može premještati, a da se pritom ne povrijedi njegova bit, a prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno" (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 94/17)). Može se reći da su nekretnine: " *dijelovi zemljišta horizontalno i vertikalno omeđenih i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno. Nekretnine kao objekti stvarnih prava ograničene su općim i javnim dobrom*" (Simonetti P., 2009. str.37).

Pravno gledano pod pojmom nekretnine mislimo na zemljišnu česticu i sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod njezine površine. Nekretnine su označene brojevima tj. katastarskim česticama. Svaka se katastarska čestica odnosi na određeni dio zemljine površine koji je u katastru označen brojem i nazivom katastarske općine u kojoj se nalazi te se iz tog razloga sve nekretnine, u svim službenim ispravama, označavaju brojem katastarske čestice i nazivom katastarske općine (Primjerice, K.O. Pula; k.č. 788/23).

Pojam nekretnine u pravnom pogledu nerijetko misli i na pokretnine. Osim zemljišta, nekretninom se smatra i sve ono što je sa zemljištem trajno povezano bilo mehanički bilo organski što bi značilo da se nekretninama, osim zgrada smatraju i bazeni,

podrumi, bunari, itd. Osim toga, pod pojam nekretnina ubraja se i sve što je u zgradu trajno ugrađeno poput električnih i vodovodnih instalacija, instalacija za centralno ili etažno grijanje i sl. Kada se osvrnemo na kriterij prirodne kakvoće pod pojmom nekretnina se misli i na sve ono što je u nekretninu ugrađeno, na nju nadograđeno ili trajno spojeno s njom i to sve do onog trenutka dok se se ne odvoji od nje.

Osim toga, za definiranje nekretnine važan je i kriterij pertinencije pri čemu se pertinencija odnosi na pripadanje nekoj drugoj stvari što bi značilo da se neka pokretna stvar po namjeni može smatrati nekretninom ako služi u gospodarske svrhe navedenoj nekretnini pritom se najviše misli na strojeve, stoku, gorivo i sl.

Kao objekti privatnog i javnog dobra nekretnine se smatraju individualiziranim nepokretnim stvarima s obzirom na to da prostor, tj. dvije iste stvari ne mogu biti na istom mjestu zbog čega ne postoje dvije pravno identične nekretnine. Tržište nekretnina uglavnom se definira kao mjesto na kojem se susreću ponuda i potražnja, odnosno to je mjesto gdje skupina kupaca i prodavatelja određuju cijenu proizvodima.

Postoje dvije vrste nekretnina koje se dijele na zemljišta i građevine. U Tablici 1. prikazana je podjela nekretnina.

Tablica 1. Podjela nekretnina prema vrsti

1. Zemljišta	Građevinska (izgrađena i neizgrađena)
	Poljoprivredna (uređena i neuređena)
	Šume i šumska zemljišta
2. Građevine	Stambene zgrade i njihovi dijelovi
	Poslovne i sve druge zgrade, kao i njihovi dijelovi
	Ostale građevine i njihovi dijelovi (ceste, mostovi, garaže, grobnice i slično)

Izvor: Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 3

Pod kategoriju zemljišta ubrajaju se građevinska zemljišta koja se dijele na izgrađena i neizgrađena, poljoprivredna zemljišta koja mogu biti uređena i neuređena te šume i šumska zemljišta. U kategoriju građevine spadaju stambene zgrade i njihovi dijelovi, poslovne i sve druge zgrade kao i njihovi dijelovi te ostale građevine kao što su ceste, mostovi i dr. (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016.).

Činjenica je da svaka nekretnina ima svoju cijenu koja se određuje na temelju različitih kriterija. *"Koncept tržišne vrijednosti nekretnina, kao i ostale vrijednosti nekretnina, počiva na ideji vjerojatne cijene koja bi se mogla postići uz zadovoljenje nekih specifičnih uvjeta definiranih u opisu tržišne ili neke druge vrijednosti."* (Šebalj i sur., 2018., str. 128). Kriteriji koji utječu na vrijednost nekretnine jesu lokacija, namjena nekretnine, način gradnje i energetska učinkovitost. Osim toga, dodatni kriteriji su legalitet nekretnine, izgrađenost komunalne infrastrukture, starost nekretnine i instalacija unutar nekretnine.

2.2 Tržište nekretnina i klasifikacija ulaganja u nekretnine

Mnogobrojna su, različita, tržišta koja imaju sličan princip funkcioniranja, a drugačija nije ni situacija s tržištem nekretnina koje je moguće promatrati kao sustav unutar kojeg dolazi do transakcija koje su uzrok promjene prava vlasništva ili promjene u korištenju prava koja proizlaze iz nekretnina. Gledano s druge strane, tržište nekretnina specifično je zbog određenih čimbenika koji ga definiraju kao što su: vrijednosti nekretnina, utjecaji države na tržište nekretnina i specifičan odnos ljudi prema nekretninama.

Najčešće su vrijednosti nekretnina veoma visoke što nas dovodi do zaključka da se transakcije u tržištu nekretnina uglavnom zasnivaju na raznim vrstama zaduživanja, što je zapravo razlog zašto je važnost financijskih institucija, zakonodavstva, fiskalne i monetarne politike koje provodi Vlada, mnogo značajnija u tržištu nekretninama nego li u nekim drugim tržištima.

Utjecaj države na tržište nekretnina vidljiv je kroz porezni sustav, građevinsku regulaciju te brojne druge zakonske okvire. Država ima direktan i velik utjecaj na ovo tržište.

“Subjekti ulažu u nekretnine s ciljem ostvarenja prihoda od najma, ostvarenja dobitka od porasta vrijednosti na tržištu kapitala ili sve navedeno. Ulaganjem u nekretnine generiraju se novčani tokovi koji uglavnom ne ovise o drugoj imovini koju drži subjekt. Prema tome nekretnine klasificirane u skupinu ulaganja u nekretnine nisu isto što i nekretnina koju koristi vlasnik. Novčani tokovi stečeni od ulaganja u nekretnine povezuju se samo s posjedovanjem te nekretnine, a ne i ostale imovine koju subjekt posjeduje. Kada se nekretnina koristi za proizvodnju ili isporuku roba i/ili usluga (ili se nekretnine koriste za administrativne svrhe) generiraju se novčani tokovi koji obuhvaćaju korištenje i druge vrste imovine u procesima proizvodnje ili isporuke” (Simonetti P., 2009. str. 526).

Najmoprimac kroz poslovni najam može zadržati i udio u nekretnini koji se može klasificirati kao ulaganje u nekretnine. Udjeli u nekretnini koji se drže u okviru poslovnog najma u financijskim izvještajima najmoprimca, a udovoljavaju kriterijima za klasifikaciju u skupinu ulaganja u nekretnine i za mjerenje, koriste model fer vrijednosti pri čemu subjekt ima mogućnost klasifikacije i računovodstvenog tretmana isti kao i ostala ulaganja u nekretnine.

Osim toga postoje nekretnine čiji je cilj isključivo prodaja te se koriste isključivo u svrhu kratkoročne prodaje tijekom redovnog poslovanja. *“To je dugotrajna imovina namijenjena prodaji u roku od godine dana, a klasificira se kao kratkotrajna imovina u bilanci poduzeća, tj. u izvještaju o financijskom položaju. U tom slučaju knjigovodstvena vrijednost takve imovine nadoknadit će se putem prodaje, a ne putem korištenja (amortiziranja)”* (Ibid, str. 567).

U slučaju kada vlasnik nekretnine najmoprimcima pruža dodatne usluge razlikujemo dvije vrste usluga: one koje imaju utjecaja na cjelokupni ugovor i one koje to nemaju. *“Usluge koje su značajne za ugovor čine komponentu najma, dok usluge koje nisu ključne za ugovor čine dodatne komponente najma.”* „Relativna samostalna cijena određuje se na temelju cijene koju bi pružatelj usluge naplatio subjektu za tu ili sličnu uslugu. Ako nije moguće jasno odrediti relativnu samostalnu cijenu potrebno ju je procijeniti na temelju dostupnih informacija” (Ibid, str. 569).

Za poslovanje nekretninama od velike je važnosti pravilno provođenje zakonske regulative. Zakonska regulativa poslovanja s nekretninama definirana je brojnim zakonima, a neki od njih jesu:

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 32/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 155/23)
- Zakon o najmu stanova (NN 105/20)
- Zakon o gradnji (NN 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 22/11; NN 115/16; NN 106/18)
- Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 112/18)
- Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (NN 32/19) određuju se pojedini uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina pritom se navode opći uvjeti poslovanja, prava i obveze posrednika nekretnina i sklapanje ugovora o posredovanju u prometu nekretnina.

Prema Zakonu o zemljišnim knjigama (NN 155/23) u zemljišne se knjige moraju upisati sva stvarna prava na zemljištima te druga zakonom određena. Osim toga, u zemljišne se knjige unose i druge činjenice važne za pravni promet.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 94/17) odnosi se na vlasništvo, sposobnost stvari, stvar i njezinu pripadnost te stvari koje su od interesa za Republiku Hrvatsku.

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) definiraju se načini procjene vrijednosti nekretnina i procjenitelji, navode se metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina i načini prikupljanja, evidentiranja, izdavanja i evaluacije podataka potrebnih za procjenu nekretnina.

Zakonom o najmu stanova (NN 105/20) uređuju se prava i obveze povezane s najmom i korištenjem stana ili dijela stana pri čemu se misli na ugovorne strane, visinu najama, vrijeme trajanja najma, način plaćanja i odredbe o primopredaji stana.

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 112/18) definira se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te se navode međusobna prava i obveze zakupnika i zakupodavca.

Zakon o gradnji (NN 125/19) odnosi se na projektiranje, građenje te održavanje građevina.

Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13) uređuje se sustav prostornog uređenja kroz različite ciljeve, načela, uvjete, praćenje stanja u prostoru i području prostornog uređenja te strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske.

3 POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Porezi su jedan od najvažnijih prihoda za svaku državu i porezni sustav, a predstavljaju oblik prisilnog davanja nametnut od strane države. U novije vrijeme moderne i suvremene države primjenjuju sve više poreza. Porezna reforma u Hrvatskoj započela je 1994. godine te se temeljila na segmentu izravnih poreza i osposobljavanju porezne administracije, a okončana je uvođenjem poreza na dodanu vrijednost početkom 1998. godine. Hrvatska porezna reforma u velikoj mjeri slijedi trendove suvremenih poreznih reformi u drugim zemljama u svim vrstama poreza pa tako i kod poreza na nekretnine.

Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj ustaljena je praksa. Važno je napomenuti kako se uz nekretnine vežu brojni porezi poput: poreza na promet nekretnina, poreza na nasljedstva i darove, porez na kuće za odmor, itd. Spomenuti oblici poreza (izuzev porez na kuće za odmor) nisu direktno vezani za vlasništvo nad nekretninom, već za vlasničku promjenu nad istom, a njihova je primjena dosta široka te se primjenjuju duži niz godina.

Svrha Zakona o porezu na promet nekretnina (u daljnjem tekstu PPN) nepromijenjena je od njegovih početaka te se prema ovom Zakonu (NN 108/16) oporezuju svi oni promet nekretninama koji nisu oporezivi PDV-om. Kojim porezom će se oporezivati nekretnina ovisi prvenstveno o poreznom statusu isporučitelja nekretnine (je li obveznik PDV-a ili nije) te vrsti nekretnine. Porezna stopa od 5 %, u oporezivanju porezom na promet nekretnina, primjenjivala se do 31. prosinca 2016. godine nakon čega je smanjena na 3 %, a stjecatelj nekretnine morao je prijaviti nastanak porezne obveze bez obzira na to je li promet oslobođen oporezivanja ili nije (PPN, NN 106/18).

Porez na nekretnine jedan je od najstarijih oblika oporezivanja te je prisutan u brojnim državama. Neke od poreznih karakteristika koje ovaj porez u brojnim državama ispunjava su izdašnost, jeftinoća ubiranja i socijalna pravednost. Ovaj porez mogao bi potaknuti rješavanje brojnih društvenih problema od ažurnosti zemljišnih knjiga do smanjenja demokratskog deficita. "Makroekonomski gledano porez na nekretnine mogao bi imati značajne prednosti u odnosu na druge moderne oblike oporezivanja. Njegova bi implementacija u budućnosti mogla imati pozitivan učinak na javnofinancijski sustav Republike Hrvatske i doprinijeti općoj dobrobiti stanovništva.

Drugim riječima, postoje opravdani razlozi za uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj” (CEA , 2024.).

U Republici Hrvatskoj se plaćaju sljedeći porezi na stjecanje ili isporuke nekretnina: (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 3)

- *Porez na promet nekretnina* - obračunava se i plaća u trenutku stjecanja vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj, ali samo onda kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV. Svako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj se smatra prometom nekretnina.
- *Porez na dodanu vrijednost (PDV)* - obračunavaju i plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a u trenutku kada isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene) ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od dvije godine.
- *Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina* - obračunava se i plaća:
 - a) ako fizička osoba nekretninu otuđuje unutar tri godine od dana njezine nabave
 - b) ako fizička osoba proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od tri nekretnine iste vrste u razdoblju od pet godina od dana njihove nabave
 - c) kad se u razdoblju od pet godina od dana nabave darovatelja proda, zamjeni ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od tri darovane nekretnine iste vrste
- *Prerez porezu na dohodak* (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 3).

Porez na dodanu vrijednost obvezni su plaćati svi oni porezni obveznici upisani u registar obveznika PDV-a kada daruju ili isporučuju građevinska zemljišta i građevine ukoliko su građevine ili njihovi dijelovi korišteni ili nastanjeni manje od dvije godine.

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina obračunava se i plaća u slučaju kada fizička osoba nekretninu otuđuje unutar tri godine od njezine nabave i u slučajevima kada fizička osoba proda ili zamijeni više od tri nekretnine iste vrste u razdoblju od pet godina od dana njihove nabave.

U nastavku rada više će se pažnje posvetiti porezu na promet nekretnina koji je predmet ovog diplomskog rada.

3.1 Porez na promet nekretninama i vrste poreza na promet nekretninama

3.1.1 Povijest poreza na promet nekretnina

Imovinski porezi spadaju u najstarije porezne oblike te prvi dokazi o njima datiraju još iz trećeg tisućljeća pr. Kr., a tijekom vremena reformirali su se u razne oblike oporezivanja imovine poput poreza na promet nekretnina (Bandalović. K., 2020., str. 27).

Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 53/1990-986.) prvi se put uvodi u porezni sustav Republike Hrvatske 1990. godine te je isti bio u primjeni do 1997. godine. Važna razlika Zakona iz 1990. i današnjih propisa odnosi se na obuhvat samog poreza, naime, 1990. godine kao oporeziv promet nekretnina smatrao se *“promet nastao temeljem naplatnog pravnog posla, formalnog u obliku privatne isprave kojom se slobodno ugovara prijenos prava vlasništva nekretnine uz određenu naknadu. Osim navedenog, naplatni pravni posao obuhvaćao je i slučajeve kada se prisilno oduzima pravo vlasništva nad imovinom te prodaje na javnoj dražbi radi namirenja duga nositelja prava”* (Pratzer N., Vrdoljak Petković A., 2015., str. 92-93).

Druga značajna razlika između Zakona iz 1990. (NN 53/1990-986) i Zakona iz 1997. (NN, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14) bila je u osobi obveznika koji je u ugovornim odnosima bio u svojstvu prodavatelja, a pri zamjeni nekretnina svaki sudionik u zamjeni te svaki sudionik posebno ako se prenosio idealni dio vlasništva na nekretnini (PPN, NN 53/1990-986, čl.5.). *“PPN iz 1997. Primjenjivao se punih 20 godina u gotovo nepromijenjenom obliku”* (Vuraić Kudeljan, 2011., str. 125).

Zakonom o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16) od 1. siječnja 2015. godine definirano je koji prometi nekretnina podliježu oporezivanju PDV-om, a koji se u potpunosti izuzimaju od oporezivanja. *“Posljedica toga bila je da građani koji kupuju nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje nisu mogli ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina ako je nekretnina podlijegala obračunu PDV-a čime se iste skupine stjecatelja nekretnina dovelo u neravnopravan položaj, ovisno o vrsti nekretnine koju su stekli, a zbog čega je u konačnici predmetno porezno oslobođenje ukinuto”* (Markota, 2016., str. 38). Naposljetku, važeći PPN (NN 115/16) stupio je na snagu 1. siječnja 2017. godine te se i danas primjenjuje uz jednu provedenu izmjenu koja je stupila na snagu 1. siječnja 2019. godine, a o spomenutome će PPN (NN 106/18) biti više riječi u nastavku rada.

3.1.2 Aktualni porez na promet nekretnina i vrste poreza na promet nekretnina

Prema Zakonu o PPN (NN 106/18), promet nekretnina je: *“svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj. Stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje na temelju zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba. Nekretnine su zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihovi dijelovi)”* (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 4).

Kao što je već spomenuto oporezuje se svako stjecanje nekretnine koje može biti:

- kupoprodaja nekretnina,
- zamjena nekretnina,
- nasljeđivanje nekretnina,
- darovanje nekretnina,
- stjecanje dosjelošću,
- unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva,
- stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja,
- stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave,
- svi ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 4).

Potrebno je istaknuti kako čl. 5. t. 2. Zakona o PPN-u (NN 106/18) naglašava kako se stjecanjem nekretnina ne smatra ono stjecanje na koje se obračunava PDV, tj. oporezuje se isključivo ono stjecanje na koje nije obračunat PDV, što bi značilo da ako je isporuka nekretnine oporeziva PDV-om onda ta ista isporuka ne može biti oporeziva porezom na promet nekretnina (NN 106/18).

Ranije spomenutom PPN-u (NN 106/18), koji je na snazi od 1. siječnja 2019., prethodila su tri zakona o porezu na promet nekretnina od osnutka Republike Hrvatske: Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine 59/90., 61/91. i 95/94.) koji se primjenjivao do 12. srpnja 1997., Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11 i 143/14) koji je bio na snazi od 12. srpnja 1997. do 31. prosinca 2016. i Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/16) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2017. i bio na snazi do postojećeg Zakona.

Novi PPN (NN 106/18) nije u značajnijoj mjeri promijenio pravila oporezivanja prometa nekretnina, već je nastojao fiskalno i administrativno rasteretiti porezne obveznike. U tom je kontekstu PPN donio nižu stopu poreza na promet nekretnina koja je od nekadašnjih 5 % pala na 3 %, ali je ovim PPN-om ukinuto pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina za prvu nekretninu kojom se rješava stambeno pitanje. Jedna bitna novina kod aktualnog PPN jest i administrativno rasterećenje poreznih obveznika pri čemu porezni obveznik više ne mora prijavljivati nastanak porezne obveze ako je ispravu o stjecanju nekretnine ovjerio javni bilježnik, sud ili drugo javnopravno tijelo (u suprotnom mora).

Osim toga, novim je PPN-om određeno kako prihod od poreza na promet nekretnina u cijelosti postaje prihod jedinice lokalne samouprave na području koje se nekretnina nalazi, dok je prije bilo propisano da 80 % prihoda od poreza na promet nekretnina pripada općinama i gradovima, a 20 % državi. Nadalje, u sklopu porezne reforme uređen je i oblik sadržaja obrasca Prijave prometa nekretnina te načina njegova podnošenja, ali i Evidencija prometa nekretnina (PPN, NN 106/18).

Kod čitanja i tumačenja poreza na promet nekretninama bitno je ustvrditi tko je porezni obveznik koji plaća porez na nekretnine, što spada u osnovicu za oporezivanje nekretnina i koliko iznosi porez na promet nekretninama.

3.2 Porezna osnovica

Porezni obveznik je: *"svaki stjecatelj vlasništva u Republici Hrvatskoj, osim kada se na stjecanje plaća PDV"* (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 3).

Porezna osnovica poreza na promet nekretnina propisana je u čl. 9. PPN-a kao: *tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koju utvrđuje Porezna uprava rješenjem o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, osim kada se radi o stjecanju nekretnina na koje se primjenjuje oslobođenje od plaćanja poreza. Porezna obveza mora se ispuniti, odnosno platiti u roku petnaest dana od dana dostave rješenja. Porezna osnovica odnosi se na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u trenutku sklapanja ugovora o prometu nekretninama.* (PPN, NN 106/18).

Porezna stopa na promet nekretnina iznosi 3 % od tržišne vrijednosti nekretnine te je obveza stjecatelja nekretnine u roku od 30 dana od nastanka porezne obveze prijaviti nastanak iste ispostavi Porezne uprave, a nakon dostave rješenja o poreznoj obvezi od strane Porezne uprave podmiriti obvezu za porez na promet nekretnina u roku 15 dana (NN 106/18 čl.12.; čl.26.).

Svi prihodi od poreza na nekretnine ubrajaju se u lokalne poreze koji donose direktne prihode blagajnama lokalnih općina ili gradova, tj. blagajnama s područja na kojima se nekretnina nalazi, a predmet je kupoprodaje. *"Kao isprava o stjecanju nekretnine tretira se svaka isprava, javno bilježnički akt ili odluka nadležnog tijela kojom dolazi do stjecanja ili promjene vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj"* (PPN, NN 106/18, čl. 4.).

Obveznikom se poreza na promet nekretninama smatra svaka osoba koja je nekretninu stekla kupoprodajom, zamjenom, nasljedstvom ili darovanjem. Prema članku 7. PPN (NN 106/18) ako obveznik naslijedi nekretninu naziva se nasljednik pri čemu, ako je nasljeđivanje prema uspravnoj liniji u nasljednom redu (bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu), nasljednik ne plaća porez na promet nekretninama. Isto se pravilo odnosi i na darovane nekretnine te nekretnine koje se steknu doživotnim ili do smrtnim uzdržavanjem. Kada se nekretnine zamjenjuju tada su oba zamjenika porezni obveznici jer zamjenom i oboje stječu nekretninu pa iz toga razloga svaki stjecatelj ima poreznu obvezu jer su zapravo obavljena dva različita prometa. U procesu nasljeđivanja nasljednik je porezni obveznik osim ako se ne odrekne nasljedstva za vrijeme ostavinske rasprave pri čemu

nije obvezan platiti porez. Na temelju članaka 13. 14. i 15. PPN (NN 106/18) ako se radi o *“oslobođenju od plaćanja poreza, Porezna uprava za to ne izdaje porezno rješenje, već se takva napomena samo evidentira u aplikaciji. Prilikom određivanja obveze plaćanja poreza na nekretnine od velike je važnosti točno utvrditi da li nekretnina podliježe oporezivanju ili ne, s ciljem izbjegavanja dvostrukog oporezivanja”* (NN 106/18, čl.13., 14. i 15.).

Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju nekretnine, ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu. *“Ukupnim iznosom naknade, smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine, kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo”* (čl. 9., PPN, NN 106/18.).

Drugim riječima, ako je cijena iskazana na ugovoru, u skladu s cijenama na tržištu nekretnina, Porezna uprava prihvaća ugovornu cijenu i izdaje Privremeno porezno rješenje stjecatelju nekretnine. Međutim, ako Porezna uprava procijeni kako je iskazana cijena niža od cijena na tržištu vrši se procjena nekretnine od strane službenika Porezne uprave ili procjenom ovlaštenog procjenitelja za nekretnine.

3.3 Nastanak i prijava porezne osnovice

Porezna obveza nastaje u trenutku kupnje nekretnine odnosno u trenutku sklapanja ugovora o kupnji, darovanju, zamjeni, dosmrtnom uzdržavanju. Osim u slučaju, kada je predmet ugovora doživotno uzdržavanje, tada porezna obveza nastaje nakon smrti osobe koja prima uzdržavanje. Osoba koja daje uzdržavanje, tj. uzdržavatelj, ako nije bračni drug ili potomak upravne linije plaća porez na procijenjenu vrijednost u iznosu umanjenom za 5 % za svaku proteklu godinu uzdržavanja.

Nadalje, kada je predmetna nekretnina stečena na temelju PPN (NN 106/18) ili Sudske odluke porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti rješenja baš kao što je i slučaj kod nasljeđivanja nekretnina. Kada je rješenje pravomoćno osoba koja je nasljednik ili stjecatelj nekretnine prema PPN može se upisati kao vlasnik nekretnine (PPN, NN 106/18).

3.3.1 Prijava porezne osnovice

Porezna uprava godišnje obradi od 200 do 250 tisuća isprava kojima dolazi do prometa nekretnina pri čemu je gotovo polovica oslobođena plaćanja poreza zbog prijave poreza na nekretninama u čijoj su uspravnoj liniji primatelj i darovatelj nekretnine (Prijedlog zakona o porezu na promet nekretnina, Zagreb, 2016.). Dodatna evidencija o porezima nad nekretninama, pod nadzorom Porezne uprave, uvodi se radi postizanja racionalizacije postupka za predmete koji su oslobođeni plaćanja poreza na promet nekretnina, bilo na temelju novog PPN (NN 106/18), bilo na temelju posebnih propisa, ne vodi se postupak i ne izdaje rješenje, već se samo unosi zabilješka u aplikaciju. Takve se prijave koriste u svrhu vođenja evidencije promjena vlasništva nekretnine, u svrhu izdavanja poreznih potvrda te ih koriste kao relevantne podatke u druga tijela državne uprave (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016.).

U Tablici 2. prikazani su oblici stjecanja nekretnine te vrsta porezne obveze koja se odnosi na te oblike.

Tablica 2. Oblici stjecanja nekretnina

OBLIK STJECANJA NEKRETNINE	VRSTA POREZNE OBVEZE
Kupoprodaja	Porez plaća kupac
Nasljeđivanje	Nasljednik je oslobođen u uspravnoj liniji, a ne srodni nasljednik plaća porez
Ugovor o doživotnom uzdržavanju	Davatelj uzdržavanja je oslobođen u uspravnoj liniji, dok ne srodni nasljednik plaća porez
Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju	Davatelj uzdržavanja je oslobođen u uspravnoj liniji, dok ne srodni nasljednik plaća porez
Unos nekretnina u trgovačko društvo	Stjecatelj nekretnine je oslobođen plaćanja prometa na nekretnine

Izvor: Vlastita izrada prema podacima iz PPN (NN 106/18)

Slikom 1. u nastavku je prikazano tko je porezni obveznik s obzirom na vrstu prometa nekretnina.

Slika 1. Vrste prometa nekretnina

Vrsta prometa nekretnina	Porezni obveznik
Kupoprodaja	kupac nekretnine
Zamjena	sudionik u zamjeni nekretnine
Dioba	sudionik u diobi nekretnine
Nasljeđivanje	nasljednik nekretnine ili zapisovnik
Darovanje	daroprimatelj nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	stjecatelj nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine dosjelošću	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju)	stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju)	stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Ostali načini stjecanja	stjecatelj nekretnine

Izvor: Oporezivanje prometa nekretninama, 2016. str. 9

3.3.2 Evidencija prometa nekretnina

Prijava prometa nekretnina doživjela je visok stupanj modernizacije tijekom 2016. godine budući da od tada porezni obveznik više ne mora dolaziti fizički u Poreznu upravu kako bi prijavio promet nekretnina. Naime, Porezna uprava razvila je novu aplikaciju pod nazivom *Aplikacija Evidencije prometa nekretnina* koja sukladno odredbama PPN-a (NN 106/18) omogućuje evidentiranje prometa nekretnina.

Aplikacija evidencije prometa nekretnina uređena je na temelju čl. 20. PPN-a (NN br.115/16 i 106/18) s pomoću kojega je određen rok od 30 dana za unos nekretnina. Svi podaci koji se unose u evidenciju imaju oznaku tajnosti podataka te se s podacima postupa u skladu sa zaštitom podataka i GDPR-om. Bitne odrednice za unos podataka s ugovora su stjecatelj i otuđitelj nekretnine, vrsta i promet nekretnine, tip i lokacija nekretnine, površina, vrijednost te ostale raspoložive informacije na temelju kojih se formira porezno rješenje i izdaje novom vlasniku nekretnine.

Podatci koji se unose u evidenciju poreza na nekretnine tajni su podaci čiji je vlasnik Ministarstvo financija, Porezna uprava, a razmjenjuju se na zahtjev s ostalim tijelima državne uprave, lokalne i područne samouprave te Sudova i drugih institucija za potrebe njihovog rada te pritom ne predstavljaju povredu porezne tajne. Prema čl. 19. PPN-a (NN 106/18) promet nekretnina se smatra: *“prijavom prometa nekretnina putem*

bilježnika (isprava ovjerena ili sastavljena od strane bilježnika), koja se dostavlja putem web servisa „Evidencija ePrijave javnih bilježnika“ (PPN, NN 106/18, čl.19.).

Ovakav vid razmjene podataka u ovim se novim poslovnim procesima vrši prilikom razmjene podataka sa Sudovima i to u roku od 30 dana od dana ovjere ugovora. Javni bilježnici prilikom ovjere ugovora iste šalju putem mrežne aplikacije na obradu ispostavi Porezne uprave na području lokacije nekretnine (NN 106/18, čl.19.). U praksi to znači da se kupoprodajni ugovor može ovjeriti u Zagrebu ako je prodavatelj tamo, ali ako je nekretnina u Puli javni bilježnik šalje ugovor Poreznoj upravi gdje se nekretnina nalazi, odnosno u Pulu. Ukoliko ugovor nije ovjerio bilježnik, Sud ili neko drugo javno pravno tijelo utoliko je obveznik dužan u roku 30 dana podnijeti prijavu o prometu nekretnina nadležnoj Poreznoj upravi (nadležna je ona gdje se nekretnina nalazi) (NN 106/18).

Obrazac prijave dostupan je na mrežnoj stranici Porezne uprave, a sadrži četiri stranice koje popunjava kupac nekretnine te na kraju potpisuje kupac i prodavatelj nekretnine. Ovakav je oblik prijave nekretnina danas rijetkost jer se skoro pa sve prijave odvijaju putem aplikacije javnih bilježnika ili Sudova (Porezna uprava: https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraci/Stranice/Prijava-prometanekretnina-u-2017.aspx).

Prijava sadrži osnovne podatke o kupcu i prodavatelju (ime i prezime, OIB, adresa) kao i podatke o nekretnini (vrsta nekretnine, cijena, godina izgradnje, opisni dio nekretnine). Kako smo već spomenuli, ovakav se oblik prijave predaje samo ako kupac ne ovjeri ugovor kod javnog bilježnika i dužan ju je osobno donijeti u Poreznu upravu u roku od 30 dana od stjecanja nekretnine. U nastavku prikaz obrasca prijave prometa nekretnina.

Slika 2. Obrazac „Prijava prometa nekretnina“

<p>STJECATELJ NEKRETNINE</p> <p>OIB <input type="text"/></p> <p>DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA _____</p> <p>OSOBNO IME / NAZIV _____</p> <p>ADRESA _____</p>	<p>Datum primitka <input type="text"/></p> <p>Potpis i pečat _____</p> <p>Broj telefona _____</p> <p>e-mail adresa _____</p>				
PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA					
I. Porezni obveznik					
1.1. poreza na promet nekretnina <input type="checkbox"/>	1.2. poreza na dodanu vrijednost <input type="checkbox"/>				
1.2.1. optiranje <input type="checkbox"/>					
II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine					
2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa <input type="text"/>					
2.1.1. Datum isporuke nekretnine ¹ <input type="text"/>					
2.2. Vrsta prometa nekretnina:					
2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:					
<input type="checkbox"/> kupoprodaja	<input type="checkbox"/> doživotno uzdržavanje				
<input type="checkbox"/> darovanje	datum smrti primatelja uzdržavanja <input type="text"/>				
<input type="checkbox"/> zamjena	<input type="checkbox"/> ortaštvo				
<input type="checkbox"/> razvrgnuće suvl. zajednice ili dioba	<input type="checkbox"/> dioba bračne stečevine				
<input type="checkbox"/> dosmrtno uzdržavanje	<input type="checkbox"/> ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...) ²				
2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:					
<input type="checkbox"/> nasljeđivanje	<input type="checkbox"/> sudska odluka				
<input type="checkbox"/> sudska odluka - dosjelost	<input type="checkbox"/> sudska odluka - odobrenje upisa				
2.2.3. posebni načini stjecanja:					
<input type="checkbox"/> stečajni postupak	<input type="checkbox"/> ovršni postupak				
<input type="checkbox"/> izvlaštenje	<input type="checkbox"/> suglasnost ministra pravosuđa				
2.2.4. ostali načini stjecanja _____					
III. Podaci o zakonskom zastupniku	IV. Podaci o opunomoćeniku				
OIB <input type="text"/>	OIB <input type="text"/> opseg punomoći ³				
osobno ime/naziv _____	osobno ime/naziv _____ 1 2				
V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima					
OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
			Način stjecanja ⁴	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Obilježja zemljišta					
6.31. Nagib terena <input type="checkbox"/> ravno <input type="checkbox"/> kosina <input type="checkbox"/> klizište <input type="checkbox"/> nepravilno	6.32. Infrastruktura <input type="checkbox"/> struja <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> plin <input type="checkbox"/> kanalizacija <input type="checkbox"/> bez infrastrukture				
Obilježja izgrađene nekretnine					
6.33. Dovršenost <input type="checkbox"/> roh bau <input type="checkbox"/> dovršen	6.34. Stanje (opremljenost) <input type="checkbox"/> s dodatnim sadržajem <input type="checkbox"/> dobro za adaptaciju				
6.35. Infrastruktura <input type="checkbox"/> struja <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> plin <input type="checkbox"/> kanalizacija <input type="checkbox"/> bez infrastrukture	6.36. Način grijanja <input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> etažno <input type="checkbox"/> centralno <input type="checkbox"/> daljinski izvor (toplana) <input type="checkbox"/> bez izvora topline				
6.37. Katnost <input type="text"/> kat / <input type="text"/> katova	6.38. Dizalo <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne				
6.39. Druga obilježja <input type="checkbox"/> broj soba <input type="text"/> <input type="checkbox"/> balkon/terasa/loda <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> tavan <input type="checkbox"/> suteran					
6.40. Energ. raz. <input type="text"/>					
6.41. Godina izgradnje <input type="text"/>	6.42. Godina adaptacije <input type="text"/>				
6.43. Datum prvog nastanjenja/korištenja ¹³ <input type="text"/>					
6.44. Prva isporuka ¹⁴ <input type="checkbox"/>	6.45. Rekonstruirana građevina ¹⁵ <input type="checkbox"/>				
VII. Podaci o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine					
izvor sredstva	iznos	izvor sredstava	iznos		
1. nesamostalni rad (plaća, mirovina)	<input type="text"/>	7. darovi	<input type="text"/>		
2. od samostalne djelatnosti	<input type="text"/>	8. krediti	<input type="text"/>		
3. imovina i imovinska prava	<input type="text"/>	9. otuđenja nekretnina	<input type="text"/>		
4. kapital - udjeli u dobiti	<input type="text"/>	10. rad u inozemstvu	<input type="text"/>		
5. osiguranja	<input type="text"/>	11. ostalo	<input type="text"/>		
6. nasljedstva	<input type="text"/>	ukupno (1-11):	<input type="text"/>		
VIII. Svrha stjecanja nekretnine					
<input type="checkbox"/> za privatne potrebe	<input type="checkbox"/> za poslovne potrebe	<input type="checkbox"/> za privatne i poslovne potrebe	<input type="checkbox"/> za daljnju prodaju		
IX. Podaci o posredniku u prometu nekretnina (agencije za posredovanje u prometu nekretnina)					

X. Napomene obveznika podnošenja prijave					

VI. Podaci o nekretnini koja se stječe			
6.1. vrijednost nekretnine iz isprave	_____ kn	6.5. ukupna površina nekretnine	_____ m ²
6.2. iznos preuzetog duga	_____ kn	6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu	_____ m ²
6.3. opis duga	_____	6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela	_____ / _____
6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštitni najmoprimac)	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne	6.6. nekretnina na području posebne državne skrbi	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne
6.7. katastarska općina	_____	6.9. zk.ul.	_____
6.8. k.č.br.	_____	6.10. KPU	<input type="checkbox"/>
6.11. br.podul.	_____	6.12. etaža	_____
6.13. Adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj) _____			
Namjena zemljišta:			
6.14. poljoprivredno zemljište	<input type="checkbox"/>	6.15. građevinsko zemljište	<input type="checkbox"/>
6.14.1. vrsta uporabe ⁵	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	6.15.1. namjena građevinskog zemljišta ⁶	<input type="checkbox"/>
6.16. šuma ili šumsko zemljište	<input type="checkbox"/>	6.15.2. građevinska dozvola ⁷	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne
		6.17. prirodno neplodno zemljište ⁸	<input type="checkbox"/>
Tip izgrađene nekretnine:			
6.18. stan / apartman	<input type="checkbox"/>	6.19. stambeni objekt (kuća)	<input type="checkbox"/>
6.20. za povremeni boravak ⁹	<input type="checkbox"/>	6.21. parkiralište	<input type="checkbox"/>
6.22. parkirno-garažno mjesto (PGM)	<input type="checkbox"/>	6.23. garaža	<input type="checkbox"/>
6.24. poslovni prostor	<input type="checkbox"/>	6.25. gospodarske zgrade ¹⁰	<input type="checkbox"/>
6.26. ruševine	<input type="checkbox"/>		
6.27. posebne nekretnine ¹¹	<input type="checkbox"/>	_____	
6.28. nekretnine različitih namjena (npr.:kuća, dvorište i poljo. z.) ¹²	<input type="checkbox"/>	_____	
6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta	<input type="checkbox"/> naziv groblja	_____	
6.30. ostalo	<input type="checkbox"/>	_____	

Izvor: Porezna uprava: https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Stranice/Prijava-prometanekretnina-u-2017.aspx

Obvezna dokumentacija koja se predaje uz Prijavni obrazac prikazana je u Tablici 3. u nastavku rada.

Tablica 3. Način stjecanja nekretnina

NAČIN STJECANJA NEKRETNINE / POREZNI OBVEZNIK	POTREBNA DOKUMENTACIJA
Kupoprodaja	Ugovor o kupoprodaji
Stjecanje nekretnine po osnovi sudske odluke ili odluke tijela državne uprave	Pravomoćna sudska odluka ili odluka o stjecanju nekretnine
Zamjena	Ugovor o zamjeni nekretnina
Dioba	Ugovor o diobi nekretnina
Nasljeđivanje	Pravomoćno rješenje o nasljeđivanju
Darovanje	Ugovor o darovanju
Unos nekretnina u trgovačko društvo kao povećanje temeljnog kapitala	Ugovor o unosu nekretnina u trgovačko društvo
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	Ugovor o izuzimanju nekretnina
Stjecanje nekretnine dosjelošću	Pravomoćna sudska odluka
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	Pravomoćna sudska odluka
Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju	Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju	Ugovor o doživotnom uzdržavanju
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe kojoj je za stjecanje nekretnine na području RH potrebna suglasnost ministra pravosuđa	Ugovor o sklopljenom pravnom poslu, Suglasnost ministra pravosuđa
Ostali načini stjecanja	Ugovor ili druga isprava kojom se stječe nekretnina
Ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fondacije i sve pravne osobe čiji je jedini osnivač RH, Crveni križ i slične	a) Preslika isprave o stjecanju nekretnine b) Akt o osnivanju ili izvod o upisu u evidenciju nadležnog tijela

Izvor: Oporezivanje prometa nekretninama, 2016.

3.3.3 Plaćanje poreza na promet nekretnina

Porez na promet nekretnina je porez koji se plaća u korist proračuna grada/općine. Kod plaćanja se navodi IBAN primatelja na čijem se području nalazi nekretnina, model HR 68-poziv na broj primatelja: 1783 - OIB poreznog obveznika (*Računovodstvo, revizija i financije – online članak (2017.)*). Često se postavlja pitanje jesu li stranci dužni plaćati porez na nekretnine te PPN (NN 106/18) kaže kako su strane fizičke i pravne osobe izjednačene s domaćim poreznim obveznicima osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Porez na promet nekretnina plaća se na račun poreza na promet nekretnina grada ili općine prema mjestu nekretnine i to na sljedeći način:

Slika 3. Uplatnica poreza na promet nekretnina

UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE					
PLATITELJ (naziv/ime i adresa):		Hitno: <input type="checkbox"/>	Valuta plaćanja: HRK	Ime:	
		IBAN ili broj računa platitelja:			
		Model:	Poziv na broj platitelja:		
IBAN ili broj računa primatelja:		HRXX1 001 0051 7XXX 2848 X			
PRIMATELJ (naziv/ime i adresa):		Model:	Poziv na broj primatelja:		
Račun poreza na promet nekretnina grada/općine		HR 67	XXXXXXXXXXXX		
		Šifra namjene:	Opis plaćanja: Porez na promet nekretnina		
		Datum izdavanja:			
BIC ili naziv banke primatelja:		Primalac (osoba):	Preb. Preb.:	Pečat korisnika PU:	Potpis korisnika PU:
Dir. HUB 3 -		Valuta pokriva:	Troškova opcija:	Moć:	OPK. OIB:

■ Upisuje se račun poreza na promet nekretnina grada/općine

■ Upisuje se OIB – osobni identifikacijski broj poreznog obveznika (11 znamenki)

Izvor: Opoprezivanje prometa nekretnina, 2016.

3.3.4 Žalba na rješenje o utvrđenoj poreznoj osnovici i porezu na promet nekretnina

Žalbu može podnijeti svaka osoba koja za to ima pravni interes, a može se podnijeti i protiv poreznog rješenja koje nije pravomoćno. Isto tako se može podnijeti kad u zahtjevu za donošenjem poreznog akta nije donesena odluka u propisanom roku. Žalba se podnosi nadležnom drugostupanjskom poreznom tijelu, a predaje se prvostupanjskom poreznom tijelu (ispostavi ili područnom uredu Porezne uprave koja je donijela rješenje). Žalbu se podnosi neposredno ili preporučeno putem pošte ili se izjavljuju u zapisnik prvostupanjskom poreznom tijelu. Krajnji rok za podnošenje žalbe je 30 dana od dana primitka poreznog akta osim ako posebnim zakonom nije drukčije propisano. Žalba odgađa izvršenje pobijanoga rješenja donesenog na temelju *Zakona o porezu na promet nekretnina* do donošenja rješenja o žalbi. Iznimno, žalba ne odgađa izvršenje pobijanog poreznog akta koji je donesen neposrednim rješavanjem bez provođenja ispitnog postupka (PPN, NN 106/18, čl. 24.).

3.4 Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine

Oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina odnosi se na činjenicu kako je promet oslobođen od oporezivanja te da neće doći do naplate poreza na promet nekretnina. Oslobođenja od plaćanja poreza prema Zakonu o PPN-u (NN 106/18) dijele se na opća oslobođenja, oslobođenje prilikom unosa nekretnine u trgovačko društvo i oslobođenje pri nasljeđivanju, darovanju ili drugom stjecanju bez naknade.

Zakonima PPN-a koji su bili na snazi do 31. prosinca 2016. godine, porezno su oslobođenje imali i građani koji stječu svoju prvu nekretninu ili zemljište za gradnju kuće.

3.4.1 Opća oslobođenja od poreza na promet nekretninama

Prema čl. 13. PPN (NN 106/18) prema općim oslobođenjima pojedine skupine nisu obveznici poreza na promet nekretnina pri čemu porez na promet nekretnina nisu dužni platiti:

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 najmoprimce 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 (PPN, NN 106/18, čl.13.).

Zakonom PPN (NN 69/97, 26/00 i 153/02 čl.11.) bilo je propisano da su plaćanja poreza oslobođeni građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, a zadovoljeni trebaju biti sljedeći uvjeti: da imaju hrvatsko državljanstvo, da imaju prijavljeno prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina nalazi, da veličina nekretnine koju kupuje građanin ne prelazi površinu kako slijedi:

- za 1 osobu do 50m²,
- za 2 osobe do 65m²,
- za 3 osobe do 80m²,
- za 4 osobe do 90m²,
- za 5 osoba do 100m²,
- za 6 osoba do 110m²,
- za 7 i više osoba do 120m².

Pritom se podrazumijeva da su osobe koje zajedno ulaze u nekretninu članovi uže obitelji, tj. bračni drug i djeca te da su svi prijavljeni na adresi te nekretnine. U slučaju da veličina nekretnine koju građanin kupuje prelazi navedene površine tada se porez na nekretninu plaća samo na višak stambenog prostora (PPN, NN 69/97, 26/00 i 153/02 čl.11.).

Porez na promet nekretnina ne plaća se ni kod kupnje zemljišta površine do 600 m², nabavljenog za gradnju kuće za rješavanje stambenog pitanja pri čemu površina kuće nije bitna. Ostali kriteriji vrijede kao kod kupnje stana i (gotove) kuće. Kada građanin koji kupuje nekretninu i članovi njegove uže obitelji već imaju u vlasništvu stan, kuću za odmor ili druge nekretnine značajnije vrijednosti tada porezno oslobođenje ne vrijedi. Pritom se pod drugom nekretninom podrazumijeva građevinsko zemljište ili poslovni prostor u kojem građanin ili članovi njegove uže obitelji ne obavljaju registriranu djelatnost, a pod značajnijom se vrijednosti smatra vrijednost približna vrijednosti nekretnine koju građanin kupuje. Ukoliko površina zemljišta unutar građevinskog područja prelazi dozvoljene dimenzije od 600 m² utoliko se porez na promet nekretnina plaća na razliku površine zemljišta.

Porez na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen plaća se naknadno ako u roku od tri godine od dana stjecanja građanin ne izgradi kuću, otuđi ili iznajmi zemljište u cijelosti ili djelomično ili ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje (PPN, NN 69/97, 26/00

i 153/02). Navedeni je zakon vrijedio do 1. siječnja 2017. godine kad je novi PPN (PPN, NN 115/16) zamjenio postojeći, a s kojim je ukintuo pravo poreznog oslobođenja koje je vrijedilo dotad.

Kod kupnje nekretnine izgrađene nakon 1. siječnja 1998. godine treba obratiti pažnju na uključenost PDV-a u cijeni nekretnine, a ako jest treba znati da navedeno oslobođenje ne vrijedi za PDV. U tom se slučaju porez na promet nekretnina plaća samo na dio vrijednosti nekretnine koji se odnosi na zemljište i komunalnu naknadu (cca. 30 % ukupne vrijednosti nekretnine). Uvjeti za oslobođenje od poreza na nekretnine u ovom su slučaju isti kao što je prije navedeno (PPN, NN 106/18).

Slijedom gore navedenog, iako se ranije oslobođenje odnosilo samo na humanitarne udruge, danas je odredba o oslobođenju proširena na Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu. Osim toga, prema aktualnom PPN-u *porez se ne plaća ako se nekretnina ili više njih steknu rješavanjem imovinsko pravnih odnosa sklapanjem ugovora o razvrgnuću vlasništva ili ugovora o diobi zajedničkog vlasništva neovisno o omjerima prije i nakon sklopljenog ugovora*. Dakle, niti jedan se ugovor više ne može tretirati kao zamjena i tako se oporezuje (PPN, NN 94/17).

3.4.2 Porezno oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo i pri statusnim promjenama

Porezno oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo propisano je čl. 14. PPN-a (NN 106/18) pri čemu je navedeno kako se porez na promet nekretninama ne plaća:

- 1) kada se nekretnine unose u kapital trgovačkog društva,
- 2) kada se nekretnine stječu u postupku spajanja i pripajanja u smislu zakona kojim se uređuju trgovačka društava te u postupku podjela trgovačkog društva u više trgovačkih društava (PPN, NN 108/16, čl.14.).

To bi zapravo značilo kako do oslobođenja dolazi kada se nekretnine unose u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala društva u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima (NN 130/23) i kada se unosi u kapitalne pričuve.

Osim toga, do oslobođenja dolazi i prilikom statusnih promjena što je također navedeno u čl. 14. PPN-a (NN 108/16).

3.4.3 Porezno oslobođenje pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade

U slučajevima kada dolazi do stjecanja nekretnina bez naknade poput darovanja, nasljeđivanja ili uzdržavanja neki su stjecatelji oslobođeni poreza na promet nekretninama.

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju (PPN, NN 108/16, čl.15.):

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

Kod nasljeđivanja bitno se dotaknuti i načela transmisije prema kojemu ako osoba koja treba naslijediti nekretninu od svoje majke u međuvremenu umre tada majka preminulog ostavlja nasljedstvo snahi, tj, supruzi preminulog. U ovom slučaju supruga neće biti oslobođena od plaćanja poreza zato što je naslijedila od svekrve, a ne izravno od supruga.

Kao što je ranije u radu rečeno, s 1. siječnja 2017. godine ukinuto je oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina prilikom stjecanja prve nekretnina, što znači da nema oslobađanja od plaćanja poreza na promet nekretnina za stjecanje prve nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje.

Važno je napomenuti kako je moguće naknadno utvrditi obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina kojeg je građanin bio oslobođen, a do takve odluke i obveze plaćanja dolazi ako u roku od tri godine od dana stjecanja (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 21):

- a) građanin otuđi ili iznajmi nekretninu u cijelosti ili djelomično,
- b) građanin ili njegov bračni drug odjave prebivalište, ne borave ili prijave promjenu adrese stanovanja,
- c) Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.

3.4.4 Postupovne odredbe

Postupovne su odredbe postupanje službenika Porezne uprave prilikom utvrđivanja porezne obveze. Službenik Porezne uprave, na temelju postupovnih odredbi, ima ovlasti pozvati poreznog obveznika za dostavu informacija i dokumenata koje su bitne u postupku oporezivanja nekretnina ako Porezna uprava ne raspolaže s istim informacijama.

Nakon što su poznate sve činjenice koje su potrebne da se formira rješenje referent izdaje rješenje koje se uručuje poreznom obvezniku koji ima rok od 14 dana da plati poreznu obvezu bez kamata na dug za poreznu obvezu. Žalba na rješenje ne odgađa izvršenje porezne obveze, a porezni obveznik je može podnijeti u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja (PPN, NN 106/18, čl. 25.). Pravo na povrat uplaćenog poreza (redovno plaćenog ili plaćenog u postupku putem prisilne naplate od strane Porezne uprave) vraća se osobi u roku od 30 dana od dana zahtjeva i to u slučaju kada je osoba uplatila porez, a nije ga trebala uplatiti ili ga je uplatila u većem iznosu nego što je trebala (PPN, NN 106/18, čl. 28.).

3.5 Porez na dodanu vrijednost

Na isporuke nekretnina dolazi do obveza plaćanja PDV-a onda kada: *”porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina i zemljišta na kojima su izgrađene, i to ako su te građevine ili njihovi dijelovi nastanjene ili korištene manje od dvije godine”* (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 36). Prema odredbama *Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16)* građevinskim se zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje i to građevinska dozvola, lokacijska dozvola i rješenje za građenje pri čemu se građevinom smatra objekt pričvršćen za zemlju. Osnovicom se PDV-a smatra *„naknada za isporučena dobra ili obavljene usluge, pri čemu treba imati na umu kako naknadu čini sve ono što je isporučitelj primio ili treba primiti od kupca ili neke druge osobe za te isporuke, uključujući iznose subvencija koji su izravno povezani s cijenom ispučenih dobara ili usluga“* (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 21).

Porezni obveznik mora za razdoblje oporezivanja sam utvrditi i obračunati obvezu PDV-a i iskazati je u prijavi PDV-a. Prijavu PDV-a mora predati elektronički putem sustava ePorezna bez obzira je li u tom razdoblju obavljao oporezive isporuke. Umjesto poreznih obveznika to mogu učiniti njihovi porezni zastupnici ili knjigovodstveni servisi ako su za to ovlaštene (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 35). PDV na isporuke nekretnina plaća se po poreznoj stopi od 25 %. Porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a, a koji obavljaju tuzemne isporuke s prijenosom porezne obveze dužni su Obrazac PPO podnositi elektronički kroz sustav ePorezna do 20. dana u tekućem mjesecu za proteklo razdoblje oporezivanja.

Kao porezna osnovica u ovom slučaju uzima se dohodak od imovine i to:

- a) *razlika između primitaka od otuđenja nekretnina, što se utvrđuje prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje unutar tri godine od dana njezine nabave, i nabavne vrijednosti nekretnine uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda,*

b) razlika između ukupnih primitaka utvrđenih prema tržišnoj vrijednosti nekretnina što se otuđuju u razdoblju od pet godina i njihove nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda i za troškove ulaganja za koje porezni obveznik posjeduje vjerodostojne isprave (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 41).

3.6 Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina i prirez porezu na dohodak

Pod pojmom otuđenje nekretnine mislimo na prodaju, zamjenu i drugi oblik prijenosa vlasništva nekretnine. Porez na dohodak od imovine po osnovi se otuđenja nekretnina obračunava i plaća u sljedećim slučajevima:

a) kad je nekretnina prodana, zamijenjena ili joj je na drugi način preneseno vlasništvo unutar tri godine od dana njezine nabave,

b) kad se u razdoblju od pet godina od dana nabave proda, zamjeni ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od tri nekretnine iste vrste,

c) kad se u razdoblju od pet godina od dana nabave darovatelja proda, zamjeni ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od tri darovane nekretnine iste vrste (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 40).

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina ne plaća se kada nekretnine izvlašćuju na osnovi odredbi posebnog zakona, kao i kad se otuđuju zemljišta s pojedinačnom površinom svake pojedinačne čestice do 250 m², s time da ukupna površina svih otuđenih zemljišnih čestica pojedinačne površine do 250 m² ne prelazi 1000 m². Obveznik poreza na dohodak po osnovi otuđenja nekretnina može biti fizička osoba koja je nekretninu prodala, zamijenila ili na drugi način prenijela na drugu osobu unutar tri godine od dana njezine nabave i fizička osoba koja je u razdoblju od pet godina prodala, zamijenila ili obavila neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od tri nekretnine iste vrste. Ako su nekretnine stečene darovanjem i otuđene u roku pet godina od dana njihove nabave od strane darovatelja tada se darovatelju utvrđuje dohodak od imovine i imovinskih prava.

Porezni su obveznici dužni prijaviti dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina Nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku osam dana od otuđenja nekretnine unutar tri godine od dana njezine nabave ili u roku osam dana od otuđenja treće nekretnine iste vrste u razdoblju od pet godina. Fizička osoba koja je obveznik poreza na dohodak dužna je porez prijaviti ispostavi koja je najbliža njezinom prebivalištu. Kada porezni obveznici ne prijave dohodak Poreznoj upravi ili ga ne prijave u realnoj tržišnoj vrijednosti nadležna ispostava Porezne uprave utvrđuje dohodak prema tržišnim cijenama u mjestu u kojemu se nekretnina otuđuje (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016., str. 40).

Pritom se predujam poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina određuje Rješenjem Porezne uprave jednokratno na svaki ostvareni primitak i to tako da se poreznu osnovicu pomnoži s 25 %. Potrebno je napomenuti kako se prilikom obračunavanja predujma poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi otuđenja nekretnina osobni odbitak ne priznaje. Predujam se mora platiti u roku od 15 dana od dana primitka rješenja Porezne uprave o utvrđenom porezu na dohodak i pripadajućem prirezu.

4 POREZNE OLAKŠICE I POREZNI POTICAJI

U poreznom sustavu RH postoje različite olakšice i oslobođenja za određene skupine poreznih obveznika prilikom plaćanja poreza. Kada govorimo o poreznim izdacima mislimo na smanjenje porezne osnovice ili porezne obveze. Često se vode polemike oko pitanja jesu li ti poticaji i olakšice potrebni ili samo pogoršavaju stanje u cjelokupnom gospodarstvu. Neki smatraju da olakšice kao takve doprinose razvoju gospodarstva, dok drugi pak smatraju kako odobravanjem takvih poreznih olakšica dolazi do smanjenja poreznih prihoda koji ulaze u državni proračun i na taj način štete razvoju gospodarstva. Često se cilj olakšica i poticaja navodi osiguranje koristi određenim pojedincima ili podržavanje određenih aktivnosti. Za potrebe ovoga rada od velike nam je koristi analiza POS stanova kao poreznih poticaja i APN kredita te ćemo zato više o njima reći u nastavku rada.

4.1 POS stanovi kao porezni poticaji

Izdanje „Encyclopedia of housing“ iz 2012. godine navodi dvije moguće konotacije koje implicira pojam socijalnog stanovanja, a odnose se na sve vrste stanovanja koji imaju pokriće u direktnom ili indirektnom sufinanciranju što može podrazumijevati razne porezne olakšice, snižene kamatne stope, djelomično ili potpuno pokrivanje građevinskih troškova te javnih i komunalnih servisa poput cestovne infrastrukture i komunalnih priključaka. POS je kratica za "*program poticane stanogradnje*" (Čačić, 2016.). POS, kao takav, je program koji je dio šire politike koja ima za cilj odgovoriti na specifične hrvatske gospodarske prilike i probleme unutar fenomenologije stanovanja. Osnovna se ideja odnosila na osmišljavanje programa koji bi građanima mogao osigurati: "*mogućnost kupnje vlastitog stana po cijeni najma, odnosno pod uvjetima koji omogućavaju da mjesečna rata otplate bude u razini, ili čak ispod, cijene mjesečne najamnine koju građani plaćaju kao podstanari*" (Čačić, 2016., str. 136).

Provedba POS programa započela je krajem 2001. godine kao potreba razvoja stambene politike, ali i razvoja arhitektonske kvalitete. POS program prvenstveno je namijenjen građanima Republike Hrvatske koji prvi put stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja kao i kupnji od strane jedinica lokalne uprave. Dakle, POS je nastojao pripomoći rješavanju gorućeg stambenog pitanja te je kroz svoju praksu

praktično postao sintagma novog modela socijalno angažiranije državne stambene politike. Međutim, POS je bio samo prvi program, a država je nakon njega pokrenula još osam programa usmjerene stambene politike od kojih se šest još uvijek provodi. POS program trebao je građanima omogućiti pristup stanu po povoljnijim uvjetima nego na otvorenom tržištu, primarno građanima Republike Hrvatske koji prvi put stječu nekretninu te nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, tj. nemaju u vlasništvu prostor s adekvatno riješenim higijenskim i sanitarnim pitanjima, a sekundarno jedinicama lokalne samouprave te pravnim osobama. Administrativno i financijski POS funkcionira na način da se kreditno sposobnom građaninu omogući ostvarivanje kredita za kupnju stana bez jamaca, s nižom kamatnom stopom do 3 %, minimalnim popratnim troškovima te rokom otplate od 30, odnosno 31 godinu s mogućnošću jedne godine počeka. Međutim, u samom je početku naznačeno kako kupac mora biti kreditno sposoban, tj. imati stalno zaposlenjem što je u startu isključilo ranjivije socijalne skupine i osobe koje su možda nezaposlene ili rade na pola radnog vremena (Čačić, 2016.).

Postupak odabira i kupnje stana sastoji se od nekoliko koraka (e-Građani, POS – postupak kupnje stana):

1. Jedinica lokalne samouprave (JLS) provodi anketu o stambenim potrebama ili objavljuje Javni poziv za kupnju stana iz Programa POS-a
2. Prezentacija Programa POS-a nakon objave natječaja za formiranje Liste reda prvenstva
3. APN, odnosno javna ustanova i JLS potpisuju Predugovor o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine iz Programa POS-a te Ugovor o prijenosu prava vlasništva zemljišta za izgradnju građevine
4. Provedba javnog nadmetanja za odabir projektanta uz sudjelovanje predstavnika Grada, izrada projektne dokumentacije i ishođenje dozvola za gradnju
5. Provedba javnog nadmetanja za odabir izvođača radova i nadzora, uz sudjelovanje predstavnika Grada te sklapanje ugovora o građenju i ugovora o obavljanju poslova stručnog nadzora i konzaltinga
6. Sklapanje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine iz Programa POS-a
7. Izgradnja građevine
8. Prezentacija stanova kandidatima s Konačne Liste reda prvenstva

9. Odabir stanova
10. Sklapanje Predugovora o kupoprodaji stana
11. Kupci sklapaju Ugovor o kreditu s poslovnom bankom
12. Završetak izgradnje i ishodaenje uporabne dozvole za građevinu
13. Pregled i primopredaja stanova s kupcima

Izgradnja stanova po programu POS-a odavno je prepoznat program stambenog zbrinjavanja mladih obitelji koje za manju cijenu kvadrata od tržišne dobivaju sigurnost i kvalitetu gradnje njihovog doma.

Tehničko stručne poslove subvencioniranja stanovanja je do 2004. godine provodilo *Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo*, no kasnije je osnovana "Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama" (skraćeno APN) koja je zadužena za obavljanje administrativno logističkog posla koji se odnosi na investicijske poslove u svezi izgradnje i prodaje stanova. APN je osnovan 1997. godine kao neprofitno tijelo koja provodi operativne poslove za posao države pri čemu ministarstva imaju zadaću koordinirati i kontrolirati tu provedbu. APN se u tom slučaju ponaša kao platforma namijenjena objedinjavanju i koordiniranju više strana koje sudjeluju u izgradnji. Istovremeno, APN može direktno kupiti zemljište za izgradnju tako da jedinica lokalne samouprave isto ne može ili ne želi osigurati (MPGI, 2024.). U nastavku navodimo više o APN kreditima.

Ministarstvo i Vlada prioritarno su posvećeni osiguranju pomoći prilikom stambenog zbrinjavanja mladih obitelji. U ovome trenutku Republika Hrvatska povodi nekoliko modela potpore: Program društveno poticane stanogradnje POS prema kojem je dosad izgrađeno gotovo 9000 stanova, model subvencioniranja stambenih kredita za mlade putem kojeg je svoj dom dosad osiguralo preko 34 000 obitelji te Program međuresorne suradnje s ciljem stambenog zbrinjavanja obitelji u potrebi koji je uveden izmjenom *Zakona o stambenom zbrinjavanju* (NN 82/23) na potpomognutim područjima 2019. godine koji osigurava povoljnije uvjete najma za stanovnike na potpomognutim područjima. Usprkos tim mjerama cijene su stanova na tržištu još uvijek izrazito visoke stoga je Vlada donijela Odluku o izradi Nacionalnog plana stambene politike do 2030. godine (MPGI, 2024.).

4.2 APN krediti

Pod subvencioniranje stambenih kredita uglavnom se misli na mjeru pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Uvjeti subvencioniranja uređeni su u *Naputku o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama* (NN 76/2017). Izmjenama se *Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju* (NN 156/23) 2024. godine doprinijelo daljnjem subvencioniranju stambenih kredita za mlade, kojim će se i dalje omogućavati financijska pomoć građanima Republike Hrvatske, a sve u skladu s indeksom razvijenosti grada ili općine u kojoj žive. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) raspisuje poziv kreditnim institucijama (bankama) koje žele sudjelovati u provedbi zakona te se nakon njihovog odabira s istima sklapaju ugovori.

Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita mogu podnijeti svi građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjavaju uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija (banka), a koji nisu stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja. Ovaj zakon sadrži i demografsku mjeru budući da se dodatno produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine za svako živorođeno, odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita te se isto tako produžuje rok subvencioniranja kredita za jednu godinu po djetetu, članu kućanstva podnositelju zahtjeva, a koje nema navršenih 18 godina. Također, ako podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog kućanstva ima utvrđen invaliditet većeg od 50 % tjelesnog oštećenja dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.

Subvencioniranje kredita odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće do najviše 1.500,00 EUR po metru kvadratnom, odnosno do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 EUR i čiji rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina. Visina subvencije ovisit će o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje odnosno gradi i kretat će se od 30 % do 51 % (*Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju*, NN 156/23).

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama do 27. listopada 2023. godine obradila je 5.560 od zaprimljenih 5.560 zahtjeva za subvencionirane stambene kredite.

Odobreno je 5.346 zahtjeva, 145 zahtjeva je odbijeno, a 69 podnositelja su odustala od subvencije. Prema dosad obrađenim zahtjevima prosječni iznos subvencioniranog kredita iznosi 81.500 EUR, a prosječan je rok otplate 23 godine (MPGI, 2024.).

5 NOVI ZAKON O POREZU NA NEKRETNINE

Kao što je već rečeno, porez na nekretnine jedan je od najstarijih poreza te je prisutan u većini država. U Hrvatskoj bi reforma ovoga poreza mogla doprinijeti rješavanju brojnih društvenih problema od ažuriranja zemljišnih knjiga do smanjenja demokratskog deficita. *“Makroekonomski gledano porez na nekretnine mogao bi imati značajne prednosti u odnosu na druge moderne oblike oporezivanja. Njegova bi implementacija u budućnosti mogla imati pozitivan učinak na javnofinancijski sustav Republike Hrvatske i doprinijeti općoj dobrobiti stanovništva. Drugim riječima, postoje opravdani razlozi za uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj.”* (CEA, 2024.).

Kod nas su ozbiljniji pokušaji uvođenja poreza na nekretnine zabilježeni tijekom mandata Vlade Republike Hrvatske (prosinac 2011. - siječanj 2016.) predvođene premijerom Zoranom Milanovićem. Uvođenjem novog poreza na nekretnine, temeljenog na plaćanju koje direktno ovisi o vrijednosti imovine, istovremeno bi se utjecalo na ukidanje drugih davanja na vlasništvo nekretnina pri čemu se mislilo na komunalne naknade i poreze na kuće za odmor. Uvođenje ovog poreza je odgođeno zbog otpora građana i političkih pritisaka (Holjevac, M. 2017.).

Počevši od 1. siječnja 2024. u Hrvatskoj dolazi do nekoliko značajnih promjena u poreznim propisima koje se tiču i poreza na nekretnine. Promjene su dio šire reforme usmjerene na poboljšanje poreznog sustava i povećanje poreznih prihoda. Poreznim izmjenama, koje su stupile na snagu početkom godine, povećan je raspon oporezivanja. Dosad je iznosio od 0,66 do 1,99 EUR po četvornom metru korisne površine, ali prema novim izmjenama doljnja je granica spuštena na 0,60 EUR, a gornja podignuta na 5,00 EUR pri čemu se pedesetak gradova i općina odlučilo za primjenu maksimalnog poreza od 5,00 EUR po kvadratu, što bi značilo kako će iznajmljivači za kuću za odmor od 100 kvadrata godišnje plaćati 500 EUR poreza.

Osim toga, novom je poreznom reformom za 2024. godinu odlučeno kako će doći do promjena kod utvrđivanja poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava i to na način:

(1) Kod dohotka od imovine ostvarenog od najamnine i zakupnine, osim dohotka ostvarenog iznajmljivanjem stanova soba i postelja putnicima i turistima i organiziranjem kampova koji su u sustavu PDV-a, porez na dohodak plaća porezni obveznik po promijenjenoj stopi s 10 % na 12 %.

(2) Porez na dohodak od imovinskih prava obračunavaju, obustavljaju i uplaćuju isplatelji primitka kao porez po odbitku istodobno s isplatom primitka, i to od ukupne naknade po promijenjenoj stopi s 20 % na 24 %.

(3) Porez na dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava plaćaju porezni obveznici prema rješenju Porezne uprave jednokratno na pojedinačno ostvareni primitak, i to u roku od 15 dana od dana primitka rješenja Porezne uprave o utvrđenom porezu na dohodak. Porez na dohodak se utvrđuje od porezne osnovice po promijenjenoj stopi s 20 % na 24 %.

4) Porez na dohodak od otuđenja više od tri nekretnine iste vrste ili više od tri imovinska prava iste vrste u razdoblju od pet godina od dana stjecanja plaćaju porezni obveznici prema rješenju Porezne uprave jednokratno u roku od 15 dana od dana dostave rješenja Porezne uprave o utvrđenom porezu na dohodak, na ukupno ostvareni primitak od otuđenja nekretnina iste vrste ili imovinskih prava iste vrste u tom razdoblju, a koje se donosi nakon otuđenja četvrte nekretnine iste vrste ili četvrtog imovinskog prava iste vrste. Za svako daljnje otuđenje nekretnine iste vrste ili imovinskog prava iste vrste u razdoblju od pet godina u kojem je već utvrđen dohodak od otuđenja nekretnina iste vrste ili imovinskih prava iste vrste, donosi se novo rješenje za tu nekretninu ili imovinsko pravo koje se otuđuje. Porez na dohodak se utvrđuje od porezne osnovice po promijenjenoj stopi s 20 % na 24 % (Financije; članak: Što nas čeka u poreznoj reformi od 2024. godine?. 2024.).

Porez na kuće za odmor odnosi se na svaku građevinu koja se koristi povremeno ili sezonski, odnosno na sve nekretnine osim onih u kojima je netko prijavio prebivalište ili onih koje su u trajnom najmu. Resorni Ministar, gospodin Primorac, navodi kako se taj porez odnosi i na prazne stanove te kako bi to bilo svima jasno, sada će se to i zakonski precizirati. Državljeni Europske unije po istim principima kao i državljani Hrvatske stječu nekretnine u Hrvatskoj. Međutim, ako se radi o strancu čija država nije članica Europske unije tada vrijedi načelo reciprociteta ili uzajamnosti.

Dakle, ako državljanin Republike Hrvatske može slobodno kupovati nekretnine u nekoj zemlji, tada i državljanin te zemlje može ovdje kupovati nekretninu (Alfier, I., 2024.).

Kako bi stranac dobio suglasnost za kupnju nekretnine u Hrvatskoj mora napraviti sljedeće korake (Alfier, I., 2024.).

- Provjeriti kod svog agenta za nekretnine ili na stranicama ministarstva pravosuđa ima li njihova država s Hrvatskom načelo uzajamnosti.
- Odabrati željenu nekretninu i potpisati predugovora o kupoprodaji.
- S pravnim osnovom za stjecanje prava vlasništva (npr. kupoprodajni ugovor, darovni ugovor ili ugovor o nasljeđivanju) predaje se zahtjev ministru za davanje suglasnosti. Zahtjev podnosi strana osoba koja namjerava steći nekretninu ili osoba ovlaštena za zastupanje. Potom se vodi upravni postupak i donosi se na koncu upravni akt protiv kojeg se može podnijeti žalba (Alfier, I., 2024.).

Ako nekretnina nije u sustavu PDV-a, stranci, baš kao i domaći, plaćaju porez na promet nekretnina u iznosu od 3 %. Državljan izvan Europske unije koji dolaze iz država s kojima nemamo princip uzajamnosti u stjecanju vlasništva nad nekretninama ne mogu kao fizičke osobe stjecati vlasništvo nad nekretninama u Republici Hrvatskoj. Takvi se najčešće odlučuju na osnivanje trgovačkog društva – d.o.o. sa sjedištem u RH, jer takva pravna osoba može postati kupac nekretnine. U tom slučaju vlasnik je trgovačko društvo u kojem je strani državljanin član društva (Oporezivanje prometa nekretnina, 2016.).

Kako bi se uveo novi Zakon i novi porez na nekretnine prvo se mora imati sređenu zemljišno-knjižnu situaciju, treba napraviti procjenu nekretnina, evidentirati njihov broj i odrediti osnovicu za porez. U Vladi razmišljaju i o socijalnom elementu pa će se vjerojatno tako uz odluku o uvođenju poreza na nekretnine na višak imovina, ponovno ukinuti onaj na kupnju prve nekretnine. Činjenica je kako će Novi Nacionalni plan stambene politike donijeti brojne promjene koje će se direktno ticati i poreza na nekretnine (Sušec, N., 2024.).

5.1 Prednosti i nedostaci novog poreza na nekretnine

Postoji nekoliko točaka prijepora kada se govori o oporezivanju vlasništva nad nekretninama, pri čemu se temeljni problem odnosi na utjecaj na BDP-a države. Prema Rimac, Smiljanić (2021.) brojna istraživanja pokazuju kako nema negativnog utjecaja ovog poreza na BDP i shodno se tome Europska unija zalaže za njegovo uvođenje kako bi se umanjilo oporezivanje rada što bi imalo pozitivne učinke prvenstveno na potrošnju građana, a zatim i na gospodarski rast. U istraživanjima često se raspravlja o tome postoji li negativan utjecaj ovog oblika poreza na alokaciju resursa. Međutim, Kukić & Švaljek, (2012.) navode kako kada se radi o nekretninama i zemljištu, a problem alokacije gotovo je zanemariv jer je ponuda zemljišta konstantna što znači da na nju ne utječe uvođenje poreza, a što se tiče nekretnina, vlasnici porez karakteriziraju kao neutralan jer se kapitalizira kroz cijenu nekretnine. Prema tome realno je za očekivati kako će novi vlasnik nekretnine od starog vlasnika zatražiti da mu zbog budućih troškova poreza na nekretnine cijenu nekretnine formira prema tim uvjetima. Najveći će teret snositi vlasnici nekretnina tijekom uvođenja poreza.

Temelj rasprave o novom porezu na nekretnine trebao bi se odnositi na definiranje visine kvadrature nekretnine koja je adekvatna za stanovanje s obzirom na broj članova kućanstva, odnosno osoba koje je koriste, a koja ne bi bila oporeziva. Osim toga bitno je odrediti točnu formulu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Drugim riječima, utvrđivanje njezine tržišne vrijednosti nije nimalo lako ni pravedno odrediti jer vrijednost nekretnine direktno ovisi o nizu faktora i nikako ne možemo reći da je homogena niti se može izjednačavati s prosječnom cijenom stanova u nekom gradu i gradskoj četvrti jer se nekretnina od nekretnine razlikuje po kvaliteti, godini izgradnje, korištenom materijalu, poziciji s obzirom na grad u kojem se nalazi, dijelu grada odnosno gradskoj četvrti, blizini tramvaja, vrtića, škole, dodatnih sadržaja koji su u blizini i sl. Isto tako, činjenica je kako nitko neće analizirati upravo takve detalje pa će doći do nepravednosti u poreznom tretmanu, a sve su to razlozi zbog kojih uvođenje poreza na nekretnine nije poželjno, iako sve to praktično trpimo i u sustavu nedavno povećanih komunalnih naknada (Kukić., Švaljek, 2012.).

Drugi razlog zbog kojeg porez na nekretnine nije poželjan jest udar na životni standard umirovljenika koji su, tipično, vlasnici nekretnina, a njihove mirovine nisu dostatne za plaćanje dodatnog poreza što jasno vrijedi i u slučaju značajnog povećanja visine

komunalnih naknada po metru četvornom. Međutim, nije to samo udar na financije i siromaštvo umirovljenika jer i niz drugih osoba s relativno niskim prihodima vlasnici su neke nekretnine i to im je sve što imaju (Kovaček, D., 2024.).

Osim toga i kao prednost, ali i kao nedostatak mogu se promatrati porezne olakšice gdje će se, kada je riječ o nekretninama, olakšice odnositi na neplaćanje poreza na nekretninu u kojoj se stanuje ili plaćanje vrlo malog iznosa i porezne olakšice na hipotekarne kredite. Iako je primarni cilj olakšica umanjiti teret poreznim obveznicima one mogu predstavljati i svojevrsnu opasnost. Naime, olakšice na hipotekarne kredite mogu potaknuti zaduženost kućanstava što je bilo slučaj već u Hrvatskoj (Rimac Smiljanić. A., 2005.).

Veliki problem za hrvatski porezni sustav bit će i administrativni dio, kako je već navedeno, budući da u svrhu oporezivanja nekretnina treba napraviti procjenu vrijednosti nekretnina što bi za nas mogao biti dugotrajan i skupocjen proces zbog nedovoljno točnih i nepotpunih katastarskih i drugih administrativnih podataka vezanih za zemljišta i nekretnine (Rimac Smiljanić. A., 2005.).

Kao prednost poreza na nekretnine možemo istaknuti uvođenje novih poreza za strance koji kupuju nekretnine kod nas te ponovno vraćanje ne oporezivanja na prvu nekretninu čime bi iste bile dostupnije mladima. Možemo se nadati kako će se kroz novi Nacionalni plan stambene politike posebnu pozornost posvetiti socijalnoj uključenosti i mladima.

5.2 Nacrt novog Zakona o porezu na nekretnine

Krajem kolovoza 2024. godine resorni je Ministar predstavio konture novog paketa poreznih izmjena, koji između ostalog uključuje uvođenje poreza na nekretnine transformacijom poreza na kuće za odmor, kao i izjednačavanje poreznog tretmana dugoročnog i kratkoročnog najma (Vlada RH, 2024.). Neslužbeno se govori kako se razmatra iznos između 0,60 EUR do 8 EUR po četvornom metru za porez na nekretnine, a odluke će donositi lokalni čelnici. Isto tako, oni mogu odlučiti da ne primjenjuju porez što je prijedlog nastao zbog različitih stanja nekretnina na kontinentu i u Primorju ostavljajući pojedinim lokalnim jedinicama mogućnost ne uvođenja poreza uopće (Knez, J. ,2024.).

Porez na nekretnine neće se plaćati na nekretninu u kojoj se živi i na nekretnine koje su dane u dugoročan najam. Dakle, predmet oporezivanja su sve nekretnine koje se ne koriste, a osposobljene su za stanovanje (imaju potrebnu infrastrukturu, primjerice, spojene su na električnu mrežu ili vodoopskrbu odnosno mogu biti useljive) te nekretnine koje su dane u kratkoročni najam.

Prijedlog je da se utvrđuje porezni obveznik i predmet oporezivanja u ožujku tekuće godine za navedenu godinu i onaj tko bude imao ugovor o dugoročnom najmu i tko bude iznajmljivao nekretninu u određenoj godini barem deset mjeseci taj ne bi plaćao porez na nekretnine (Vlada RH, 2024.).

“Prema najavama Vlade RH, ideja uvođenja poreznih izmjena jest izjednačavanje poreznog tretmana dugoročnog i kratkoročnog najma. Također, cilj poreznih izmjena je povećati ponudu i smanjiti cijene najamnine i stanova. Za Vladu RH tu su mjere zemljišne, porezne, financijske i ekološke politike kako bi se u prvotnu funkciju stavile stambene jedinice koje to sada nisu” (Puljiz, H., 2024.).

Hrvatski premijer Andrej Plenković prošli je tjedan ponovio kako je cilj poreza na nekretnine da se na tržištu pojavi veći broj stanova za priuštivi najam, ali kod struke se često vode polemike upravo oko ovog pitanja (Knez, J., 2024.). Premijer je u svom izlaganju istaknuo: “Mi smo u izbornom programu pa i Vladinom najavili da ćemo teret prebacivati s poreza na rad na porez na imovinu. Hrvatska ima porez na nekretnine, samo ga zovemo porez na kuće na odmor. Što je problem u hrvatskom društvu? Skupa je kupoprodajna cijena stanova i skupa je cijena najma. Kako ne bismo došli u situaciju da nam postane problematično priuštivo stanovanje, moramo mjerama koje će vlada poduzimati stvarati ozračje koje će dovesti do smanjenja cijene kvadrata i cijene najma. Kako? Tako da imamo veću ponudu jer imamo oko 600 tisuća praznih stanova.” (Knez, J., 2024.).

Više od tisuću čitatelja sudjelovalo je u anketi portala Mirovina.hr, a svaki četvrti ispitanik kaže da ima drugu nekretninu te da ne zna od čega bi porez plaćao. Više od polovine, njih oko 56 %, ipak nema u vlasništvu kuću ili stan u kojem ne stanuju. Njima novi porez, ako do njega uopće i dođe, neće predstavljati dodatni financijski teret kao ni za 5 % onih koji kažu da drugu nekretninu imaju, ali je daju u trajni najam. Čak 13 % ispitanih ne zna što da misli o najavljenom porezu jer čekaju konačnu odluku Vlade (Grgurić Zanze, J., 2024.).

Isto tako, valja istaknuti kako će nova porezna reforma biti predstavljena socijalnim partnerima na Gospodarsko-socijalnom vijeću u ponedjeljak 23. rujna 2024. (Ružičić, L. ur. Dnevnik.hr, 2024.).

Ostaje čekati da Vlada predstavi nacrt prijedloga novog Poreza nakon čega će analiza pokazati hoće li isti donijeti koristi fizički osobama ili isključivo gospodarstvu Republike Hrvatske. Međutim, svakako je potrebno napomenuti kako su brojni ekonomski analitičari dosta kritični prema najavljenim izmjenama, prvenstveno, zbog sumnje da “porezne izmjene ne sadrže elemente pragmatičnosti i razmjernosti. Razlog su postojeći zakoni kojima su obuhvaćene nekretnine, a to su porezi na promet nekretnina, komunalnu naknadu, porez na neobrađeno poljoprivredno zemljište i porez na kuće za odmor” (Puljiz, H., 2024.).

6 REZULTATI ISTRAŽIVANJA O PERCEPCIJI POREZA NA NEKRETNINE

6.1 Metodologija istraživanja

U empirijskom se dijelu ovoga rada testiraju postavljene hipoteze, a za potrebe istraživanja, za izradu ovog diplomskog rada, provedeno je anketno ispitivanje u periodu od 10. lipnja 2024. do 11. srpnja 2024. na uzorku od 112 ispitanika. Anonimni anketni upitnik, koji je ujedno i instrument istraživanja, sastojao se od dvadeset pitanja.

Prvi dio pitanja odnosio se na opće socio-demografske podatke poput spola, dobi, stupnja obrazovanja, radnog statusa. Nakon toga su uslijedila pitanja koja daju odgovore na informacije o posjedovanju nekretnina za stanovanje, posjedovanju drugih nekretnina te ostvarivanju dohotka od najma nekretnina. Iduća su se pitanja odnosila na stavove građana o uvođenju novog poreza na nekretnine smatraju li kako će ih izravno pogoditi i hoće li tada nekretnine biti dostupnije mladima. Sva su pitanja od ispitanika zahtijevala izražavanje stavova i preferencija na skali od 1 do 5. Anketni je upitnik napravljen u softveru Google Forms te su ga ispitanici ispunjavali online što je trenutno najjednostavniji i najefikasniji način za provedbu ankete. Podijeljen je putem društvenih mreža i putem elektroničke pošte. Anketni upitnik priložen je radu kao Prilog 1. Za empirijski dio rada, odnosno testiranja hipoteza podatci dobiveni anketnim istraživanjem obrađeni su metodom deskriptivne statistike. U nastavku rada prezentirani su rezultati analize.

6.2 Ciljevi i hipoteze istraživanja

Osnovni je cilj istraživanja utvrditi stavove ispitanika o uvođenju novog poreza na nekretnine, odnosno dobiti odgovor na pitanje treba li uvesti dodatan porez kako bi nekretnine postale dostupne mladima.

Hipotezama se željelo ustanoviti koji su stavovi građana o uvođenju novog poreza na nekretnine.

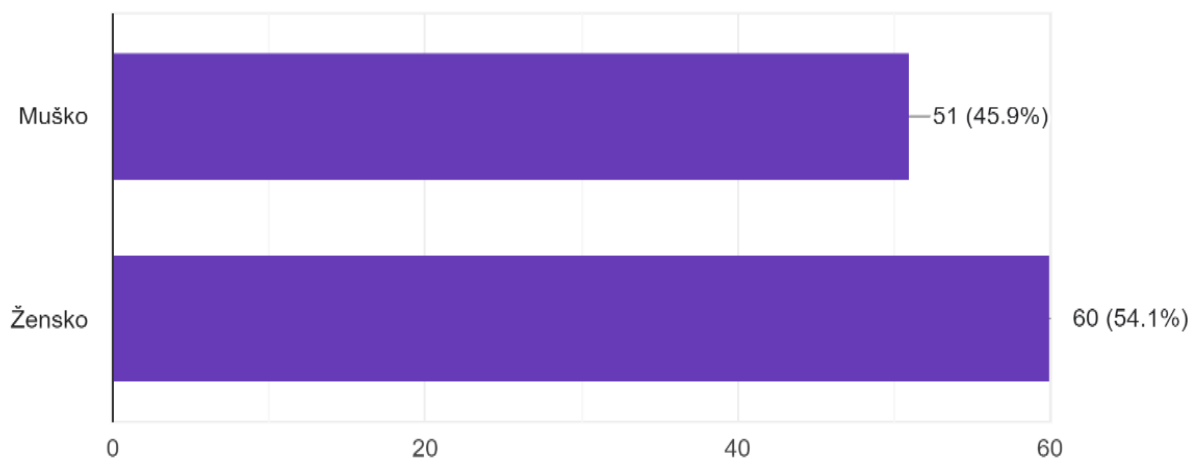
Hipoteze rada:

- H1 Građani imaju pozitivan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.
- H2 Građani smatraju kako porez trebaju plaćati oni s više nekretnina.
- H3 Građani smatraju kako porez na nekretnine neće učiniti nekretnine dostupnije mladima.

6.3 Uzorak istraživanja

Za potrebe empirijskog istraživanja ciljana populacija za anketiranje bili su punoljetni građani Istarske županije. Shodno tome u Grafikonu 1. prikazane su frekvencije ispitanika iz koje je vidljivo kako je od ukupnog broja od 112 ispitanika 51 muškog spola, dok je 60 ženskog spola.

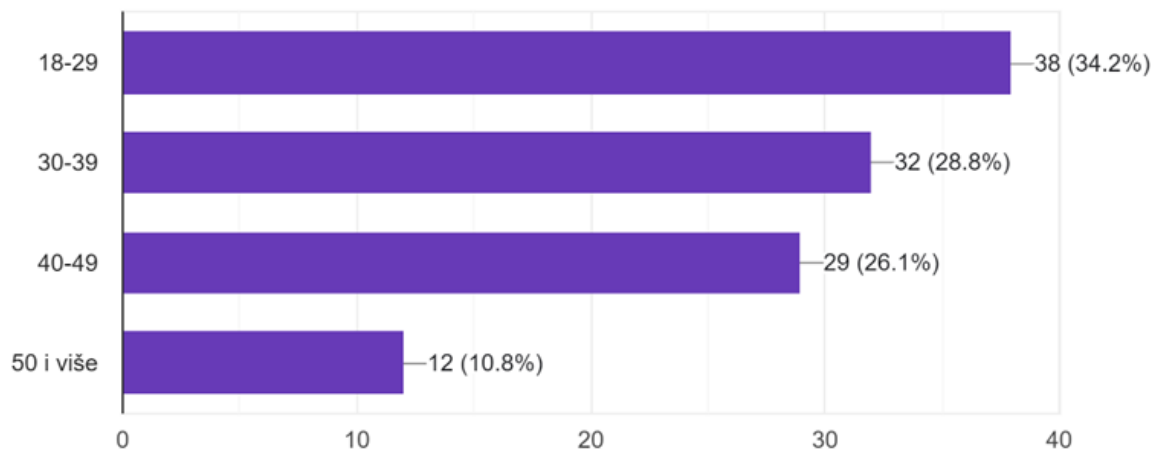
Grafikon 1. Spolna struktura ispitanika



Izvor: Rezultati istraživanja autora

U pogledu dobne strukture, najviše je ispitanika u dobi između 18 i 29 godina odnosno njih 38 ili 34.2 %. Zatim slijede ispitanici u dobi između 30 i 39 godina, njih 32 ili 28.8 %, ispitanici u dobi od 40 do 49 godina kojih je 29 odnosno 26.1 %. Najmanji je broj anketiranih ispitanika onih s preko 50 godina te ih je anketni upitnik ispunilo 12, odnosno 10.8 %. Podatci o dobnoj su strukturi prikazani u nastavku u Grafikonu 2.

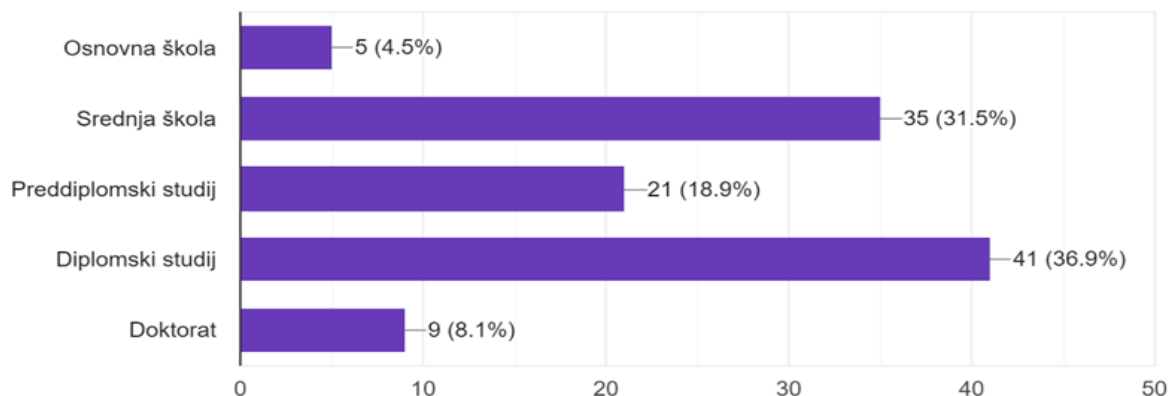
Grafikon 2. Dobna struktura ispitanika



Izvor: Rezultati istraživanja autora

Što se tiče stupnja obrazovanja najviše ispitanika ima završen diplomski studij, a njih je na anketu odgovorilo 41 odnosno 36.9 %. Zatim slijede ispitanici sa završenim srednjoškolskim obrazovanjem kojih je 35, tj. 31.5 %, dok je ispitanika sa završenim preddiplomskim studijem 21 ili 18.9 %. Najmanji broj ispitanika ima završenu samo osnovnu školu odnosno njih 5 ili 4.5 %. Podjela ispitanika po stupnju obrazovanja prikazana je u Grafikonu 3.

Grafikon 3. Podjela ispitanika prema stupnju obrazovanja



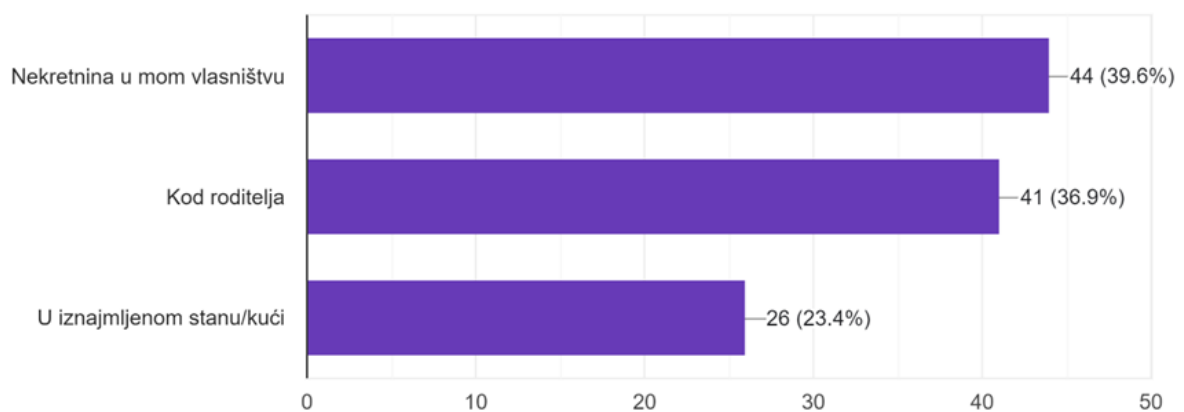
Izvor: Rezultati istraživanja autora

Na pitanje „Koji je Vaš radni status?“ najviše ispitanika odnosno njih 88 ili 79.3 % odgovorilo je kako je zaposleno, 12 je studenata, 8 nezaposlenih i 4 umirovljenika.

Sljedeća se skupina pitanja odnosila na informacije o posjedovanju nekretnina za stanovanje, posjedovanju drugih nekretnina te ostvarivanju dohodak od najma nekretnina.

Nadalje, analizirani su odgovori ispitanika s obzirom na vrstu nekretnine u kojoj žive, tj. nastojalo se analizirati da li promatrana skupina ispitanika živi samostlano tj. u vlastitoj kući ili stanu, kod roditelja ili pak u iznajmljenom stanu ili kući. Rezultati su istraživanja prikazani u Grafikonu 4. u nastavku rada.

Grafikon 4. Podjela prema vrsti nekretnine u kojoj ispitanici žive

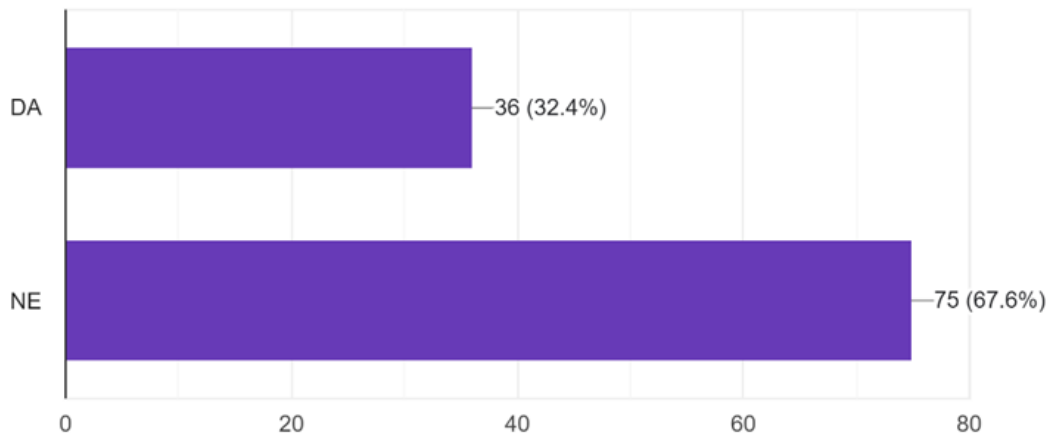


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz grafikona vidimo kako 44 ispitanika ili 39.6 % živi u nekretnini u svom vlasništvu, njih 41 živi kod roditelja, a 26 ispitanika ili 23.4 % u iznajmljenom stanu.

Nakon toga nastojalo se razaznati koliko postotak ispitanika posjeduje drugu nekretninu, što će kasnije biti relevantno za pitanje koje se odnosi na porez na imovinu. Rezultati odgovora na navedeno pitanje prikazani su Grafikom 5. u nastavku.

Grafikon 5. Stavovi ispitanika o tome posjeduju li drugu nekretninu

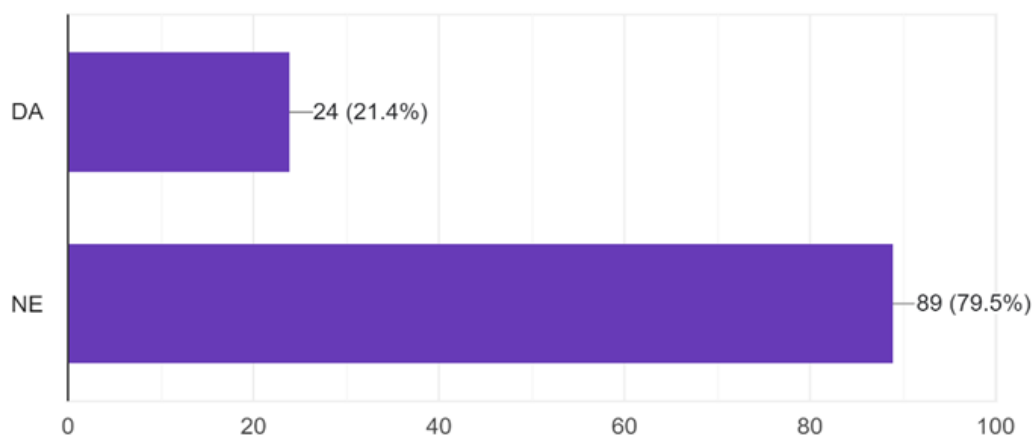


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 5. vidimo kako 75 ispitanih ili 67,6 % nema druge nekretnine u vlasništvu.

Porez na promet nekretnina odnosi se i na porez na dohodak od nekretnine te je postavljeno pitanje u kojem su ispitanici morali odgovoriti li ostvaruju li dohodak od najma nekretnine, što je izrazito bitno prilikom analize u nastavku istraživanja. Na Grafikonu 6. prikazan je omjer ispitanika koji ostvaruju dohodak od najma nekretnine te onih koji isti ne ostvaruju.

Grafikon 6. Podjela ispitanika prema tome ostvaruju li dohodak od najma nekretnina



Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 6. vidi se kako 89 ispitanika ili njih 79,5 % ne ostvaruje drugi dohodak od najma nekretnine, dok 24 ispitanika ili 21,4% ispitanih ostvaruje drugi dohodak od najma nekretnine, pri čemu treba napomenuti kako je ranije dobiven podatak da 36 ispitanika ima drugu nekretninu, a njih 67 % je koristi za ostvarivanje drugog dohotka.

6.4 Testiranje hipoteze i statistička obrada podataka

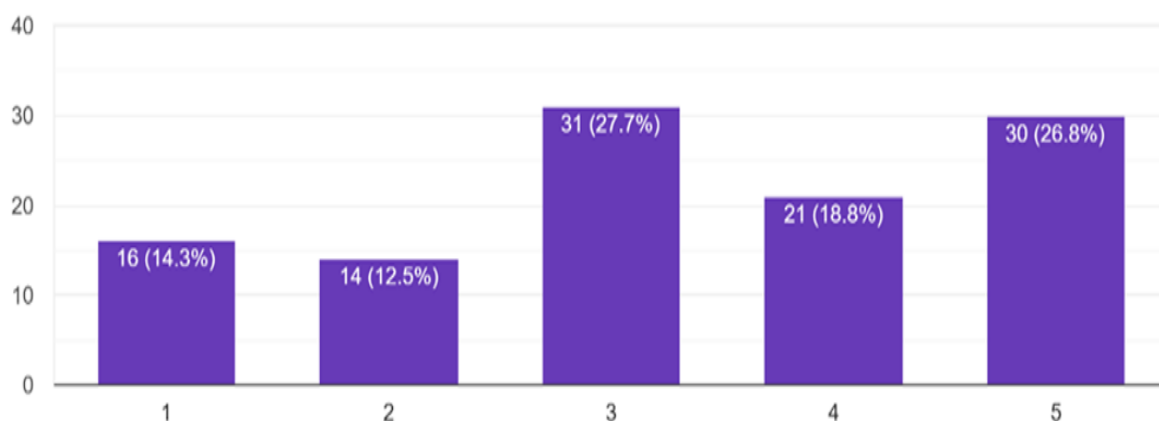
U nastavku empirijskog dijela rada testirane su hipoteze postavljene na početku rada:

H1: Građani imaju pozitivan stav o uvođenju poreza na nekretnine.

Hipoteza je nastojana dokazati pitanjima od 7 do 18 u kojima su ispitanici odgovarali Likertovom ljestvicom tj. ocjenama od 1 do 5, pri čemu jedan znači da se uopće ne slažu, a 5 da se u potpunosti slažu.

Jedna je od hipoteza rada bila da građani imaju pozitivan stav o uvođenju prometa na nekretnine, a kako bi se hipoteza ispitala, između ostalih pitanja u anketi postavljena je teza: "Podržavam uvođenje poreza na nekretnine" na koju su ispitanici morali odgovoriti ocjenama od 1 do 5, gdje 1 znači uopće se ne slažem, a 5 znači u potpunosti se slažem. Rezultati stavova koji se tiču ove teze prikazani su u Grafikonu 7. u nastavku rada.

Grafikon 7. Tvrdnje ispitanika o podržavanju uvođenja poreza na nekretnine

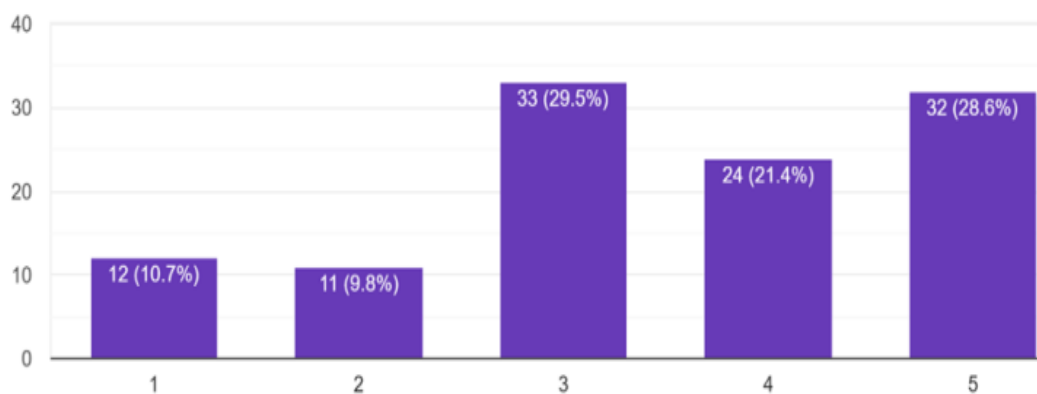


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 7. vidljivo je kako uvođenje poreza u potpunosti podržava (5) 30 ispitanika, tj. 26.8 %. Broj ispitanika koji podržava (4) ili uglavnom podržava (3) uvođenje poreza na nekretnine, čini njih 46.5 % što zajedno čini postotak 73.3 % pri čemu se prva hipoteza u radu smatra ispravnom. Pritom je potrebno napomenuti kako od 30 ispitanika koji podržavaju uvođenje poreza 17 ispitanika ima između 30 i 39 godina, 6 ispitanika između 18 i 29 godina i 7 ispitanika između 40 i 49 godina, kada govorimo o stupnju obrazovanja ispitanika koji podržavaju uvođenje poreza najveći postotak, njih 13 ima završen diplomski studij, nadalje 9 ih ima završenu srednju školu.

Sljedeća su pitanja postavljena uzorku ispitanika bila vezana za njihove stavove. Konkretno, na Grafikonu 8., prikazani su odgovori ispitanika na pitanje kakav će utjecaj imati uvođenje poreza na njihov standard. Ocjene su od 1 do 5, gdje ocjena 1 predstavlja stav ispitanika da uopće nema utjecaja uvođenje poreza na njihov standard dok ocjena 5 predstavlja stav ispitanika da će uvođenje poreza imati apsolutni utjecaj na njihov standard.

Grafikon 8. Stavovi ispitanika o utjecaju uvođenja poreza na njihov standard



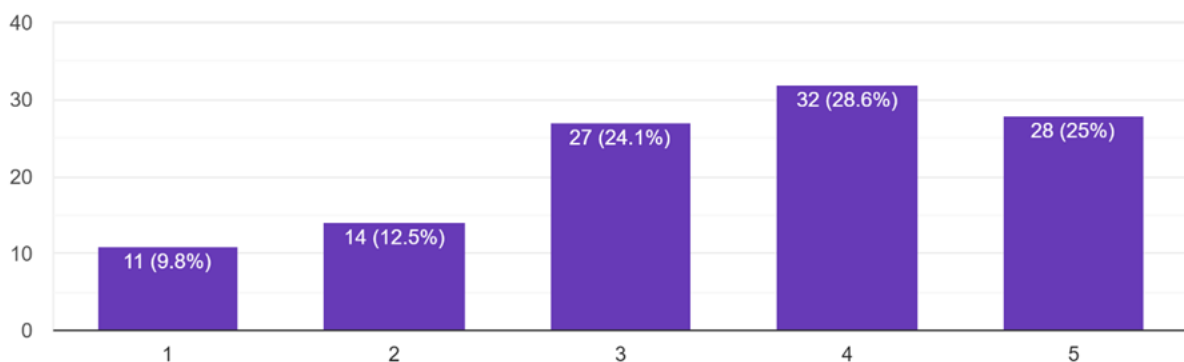
Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 8. može se uočiti kako 33 ispitanika ili 29.5 % nije sigurno hoće li uvođenje PPN-a utjecati na njihov standard, 24 ispitanika ili 21.4 % uglavnom se slaže kako će uvođenje PPN-a utjecati na njihov standard, 28.6 % ispitanika se u potpunosti slaže s tvrdnjom, a tek njih 10.7 % smatra kako navedeni porez neće imati utjecaj na njihov standard odnosno ne slažu se s tvrdnjom. Prilikom analize ovih odgovora potrebno je

napomenuti, da od 32 ispitanika koji smatraju da će novi PPN utjecati na njihov standard njih 14 ima završeni diplomski studij i pripadaju dobnoj skupini od 30 do 39 godina. Također, važno je staviti u kontekst informaciju da od tih 32 ispitanika, njih 13 posjeduje drugu nekretninu i od iste prima drugi dohodak.

Na sljedećem grafikonu prikazan je stav ispitanika o oporezivanju osoba s više nekretnina. Na ovo su pitanje ispitanici odgovarali ocjenama od 1 do 5 gdje jedan znači da se ispitanik u potpunosti ne slaže s tvrdnjom da bi trebalo oporezivati osobe s više nekretnina dok ocjena 5 predstavlja stav ispitanika da se u potpunosti slaže s postavljenom tvrdnjom. Rezultati odgovora prikazani su Grafiokonom 9.

Grafikon 9. Stavovi ispitanika o oporezivanju osoba s više nekretnina

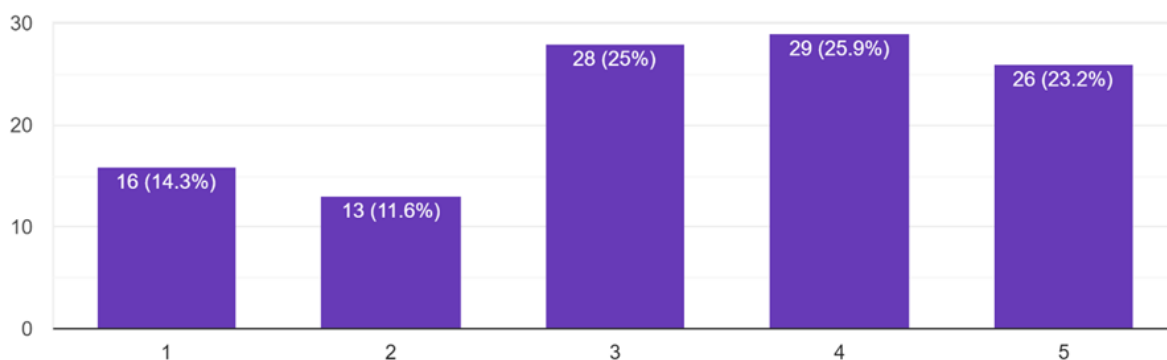


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 9. možemo uočiti kako se više od nadpolovične većine ispitanika slaže s činjenicom da bi porez trebali plaćati oni s više nekretnina, što je nekako i mišljenje javnosti općenito jer postoji bojazan kako bi uvođenje poreza zapravo pogodilo one kojima nekretnina nije luksuz dok imućnijima ne bi ništa značilo. Ovim je odgovorima potvrđena i druga hipoteza rada koja kaže da je percepcija okoline da bi osobe s više nekretnina trebale plaćati porez na nekretnine. Potrebno je istaknuti kako su na ovo pitanje odgovorile osobe koje posjeduju više nekretnina pri čemu možemo istaknuti kako je najveći postotak osoba s više nekretnina, njih 22 % odgovorilo kako u potpunosti smatra da bi ga uvođenje poreza na vlasništvo izravno pogodilo.

Stav ispitanika o utjecaju poreza na dostupnije nekretnine mladima, uvođenjem poreza prikazan je na Grafikonu 10. Ocjene su od 1 do 5, ispitanici koji su dali ocjenu 1 apsolutno se ne slažu dok ispitanici koji su dali ocjenu 5 se apsolutno slažu s tvrdnjom: *Uvođenje PPN-a utjecati će na dostupnost nekretnina.*

Grafikon 10. Stavovi ispitanika o utjecaju poreza na dostupnije nekretnine mladima

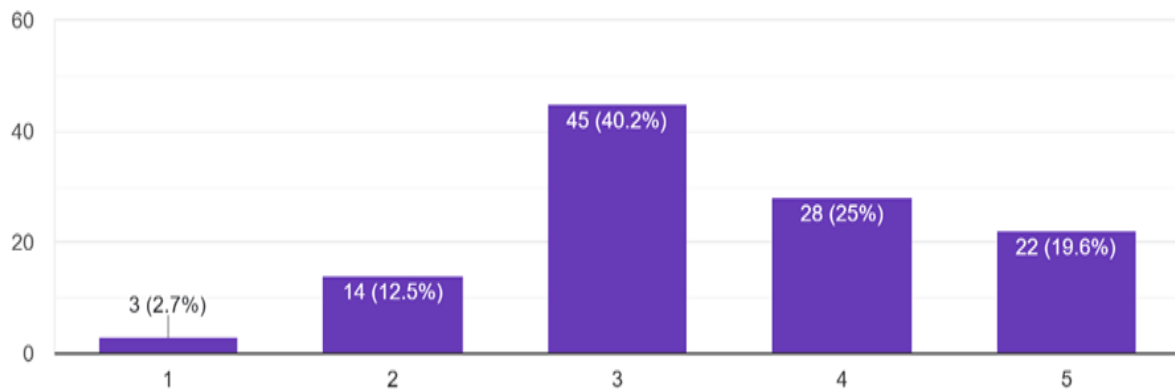


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 10. vidljivo je kako se 23,2 % ispitanika u potpunosti slaže s činjenicom da bi novi porez učinio nekretnine dostupnije mladima, 25.9 % se uglavnom slaže, a 25 % je neodlučno dok tek 14.3 % kaže da se ne slaže s tom tvrdnjom. Slijedom navedenoga može se zaključiti kako je treća hipoteza netočna. Ispitanici smatraju kako će porez učiniti nekretnine dostupnije mladima, a razlog je što Vlada RH planira mladim obiteljima koje kupuju prvu nekretninu u novogradnji uplaćivati polovicu poreza koji je za tu nekretninu platio. Apsolutno se slaže s ovom tvrdnjom 26 ispitanika od kojih 9 pripada dobnoj skupini od 18 do 29 godina, a 11 dobnoj skupini od 30 do 39 godina.

Pitanjem broj 11 nastojalo se utvrditi koliko su ispitanici informirani o uvođenju novog poreza na nekretnine. Ponuđeni su odgovori bili skalirani ocjenama od 1 do 5, ocjena 1 označava da ispitanik nije uopće informiran dok ocjena 5 označava da je ispitanik izrazito informiran. Rezultati su prikazani u Grafikonu 11.

Grafikon 11. Analiza informiranosti ispitanika o novom porezu

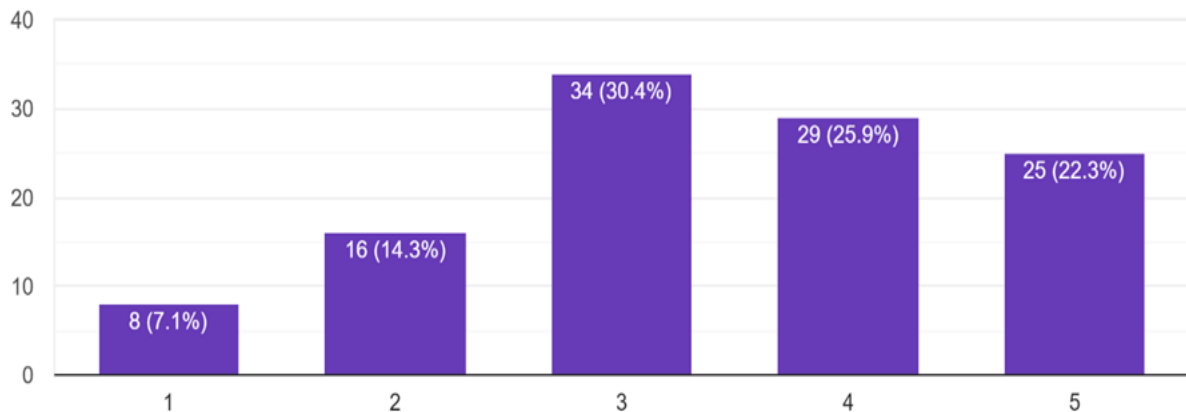


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 11. možemo zaključiti kako velik je postotak srednje informirano o novom porezu i to ukupno 40,2 %, od čega njih 22 ima srednjoškolsko obrazovanje, 4 osnovnoškolsko, 10 prvostupanjsko te na temelju toga možemo shvatiti kako se ispitanici s manjom stručnom spremom manje interesiraju i informiraju oko novih poreza i Zakona. Gotova jednaka je situacija i s dobnom strukturom, naime, od 14 ispitanika koji smatraju da nisu informirani o novom porezu njih 10 pripada dobnoj strukturi od 18 do 29 godine što nam ukazuje na činjenicu da mladi nisu zainteresirani za praćenje novih Zakon i poreza. Tek 22 ispitanika ili 19,6 % smatra da je dovoljno informirano o mogućim pozitivnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina te od 22 njih 16 ima završen diplomski studij i njih 14 pripada dobnoj strukturi od 30 do 39 godina.

Pitanjem broj 12 nastojalo se raspoznati kakvi su stavovi ispitanika o tome hoće li uvođenje poreza utjecati na smanjenje cijena nekretnina. Rezultati su prikazani Grafikonom 12.

Grafikon 12. Stavovi ispitanika o utjecaju uvođenja poreza na smanjenje cijena nekretnina

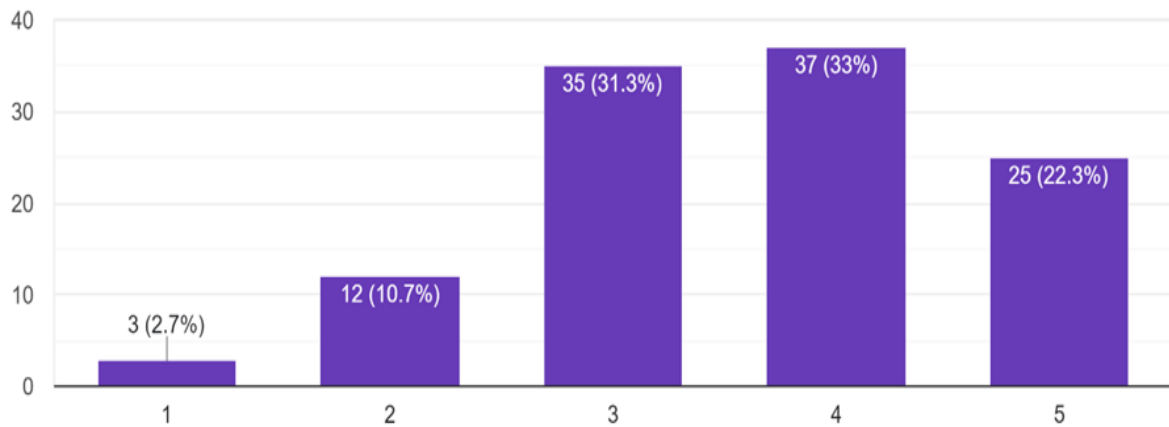


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 12. možemo uočiti kako je većina ispitanika ili njih 34 odgovorilo ocjenom 3 što znači da nisu sigurni oko odnosa uvođenja poreza i smanjenja cijena nekretnina dok se njih ukupno 25 u potpunosti slaže kako kako će uvođenje poreza utjecati na smanjenje cijena nekretnina, a od 25 ispitanika čak 16 posjeduje drugu nekretninu, a 9 ne posjeduje pri čemu možemo zaključiti kako vlasnici s više nekretnina smatraju kako će zbog poreza morati ili smanjiti cijene najma ili prodati nekretnine.

Pitanjem 13 nastojalo se dati uvid u mišljenje ispitanika o povezanosti poreznih olakšica i poreza na nekretnine pri čemu se nastojalo raspoznati smatraju li ispitanici da bi uvođenje poreznih olakšica učinilo porez na nekretnine prihvatljivijim što je prikazano u Grafikonu 13. Pri čemu ocjena 1 znači kako se ispitanik uopće ne slaže s činjenicom da bi uvođenje poreznih olakšica porez na nekretnine učinilo prihvatljivijim dok ocjena 5 znači kako se ispitanik u potpunosti slaže s tom tvrdnjom što je i prikazano u Grafikonu 13.

Grafikon 13. Stavovi ispitanika o utjecaju uvođenja olakšica na prihvatljivost poreza na nekretnine

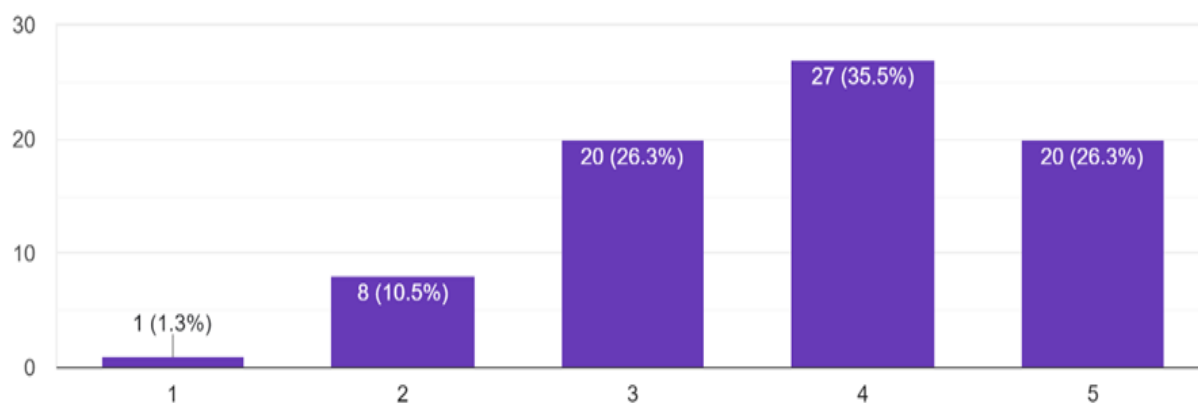


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 13. moguće je primijetiti kako troje ispitanika smatra da uvođenje poreznih olakšica ne bi učinilo porez na nekretnine prihvatljivijim, dok se njih 25 ili 22,3 % apsolutno slaže s činjenicom kako bi uz nove olakšice porez na nekretnine bio prihvatljiv. Ocjenu 5 dalo je 25 ispitanika, što bi značilo da se u potpunosti slažu sa tvrdnjom da bi porezne olakšice mogle učiniti porez prihvatljivijim te s obzirom na to treba napomenuti kako su tako odgovorili 13 ispitanika dobne skupine od 30 do 39 koji su potencijalni kupci prve nekretnine i kod kojih bi olakšica imala pozitivnu konotaciju.

Pitanjem broj 14 prikazan je stav ispitanika o oporezivanju vlasnika koji posjeduju više nekretnina. Skala ocjena je ista kao i u prethodnim pitanjima o stavovima ispitanika, a ocjene su od 1 do 5 gdje 1 znači uopće se ne slažem, a 5 u potpunosti se slažem dok 3 znači niti se slažem niti se ne slažem.

Grafikon 14. Stavovi ispitanika o oporezivanju vlasnika sa više nekretnina

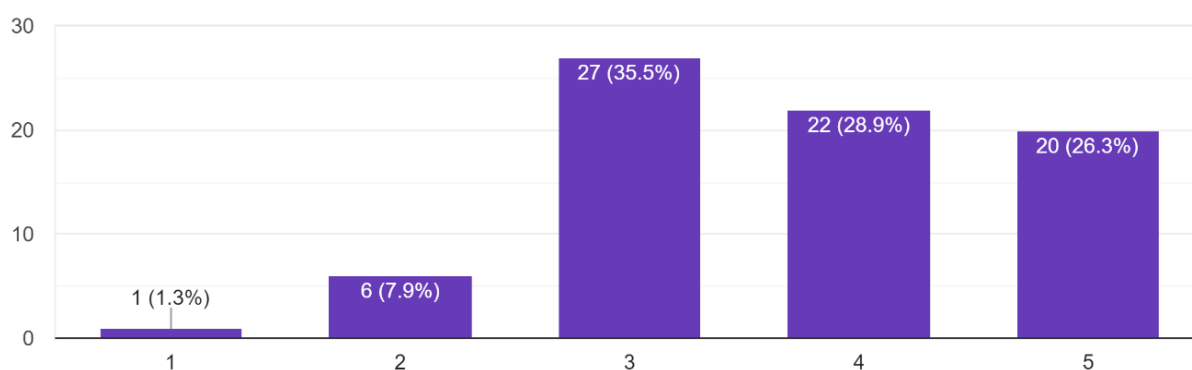


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Zanimljivo je kako veliki postotak ispitanika, tj. 26.3 % u potpunosti se slaže s idejom oporezivanja vlasnika s više nekretnina. Nadalje, 35.5 % uglavnom se slaže, a 26.3 % je neodlučno oko stava treba li oporezivati osobe s više nekretnina. Od broja ispitanika koji se ne slažu s tvrdnjom (8 ispitanika), njih 7 su zapravo vlasnici više nekretnina.

Pitanjem broj 15 nastojalo se ispitati stavove ispitanika o tome smatraju li da treba oporezovati imovinu ili dohodak od iste. Pritom ocjena 1 znači kako se ispitanik uopće ne slaže s činjenicom da treba oporezovati imovinu ili dohodak od iste dok ocjena 5 znači kako se ispitanik u potpunosti slaže s navedenom tvrdnjom.

Grafikon 15. Stavovi o oprezivanju imovine i dohotka od imovine

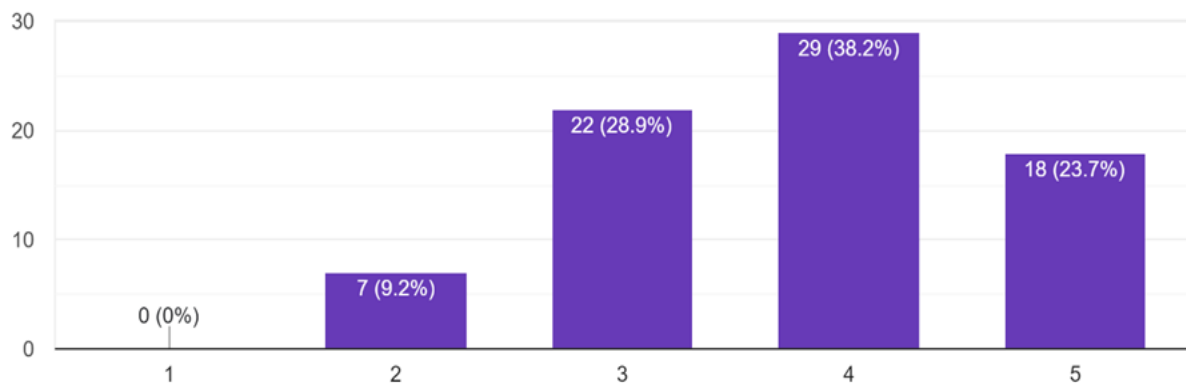


Izvor: Rezultati istraživanja autora

U potpunosti se slaže (5) s tezom 20 ispitanika da treba oporezivati imovinu, a njih 27 se slaže (4) što čini postotak od 61,8% što nikako nije zanemariva brojka. Razlog takvom odgovoru jest činjenica da većina imućnih zapravo ima i više nekretnina te se u društvu smatra da većina nema prijavljen dohodak od istih što bi se uredilo plaćanjem poreza na imovinu (nekretnine). Navedenim se potvrđuje druga hipoteza koja je glasila *Građani smatraju kako porez na nekretnine trebaju plaćati oni s više nekretnina.*

Na Grafikon 15. nadovezuju se i rezultati Grafikona 16. prema kojima se ispitanici slažu kako bi lokalne vlasti imale više koristi od oporezivanja imovine nego dohotka.

Grafikon 16. Stavovi o utjecaju uvođenja poreze na lokalne vlasti

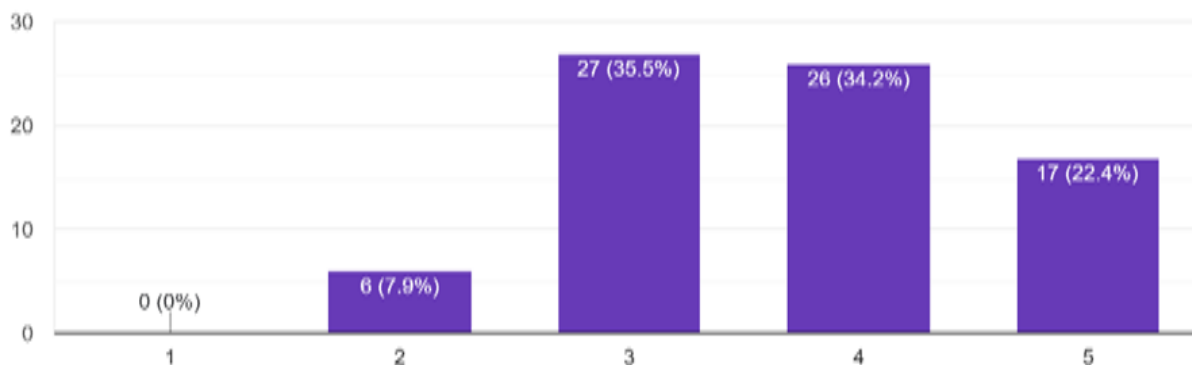


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 16. možemo vidjeti kako većina, (ocjene od 3 do 5), ispitanika, tj. 69 ili njih 90.8 % smatra da bi lokalne vlasti imale koristi od oporezivanja nekretnina. Važno je napomenuti kako od 18 ispitanika koji se u potpunosti slažu s tvrdnjom njih je 12 osoba sa završenim diplomskim studijem i 4 sa završenim preddiplomskim studijem. Možemo reći da osobe s višim stupnjem obrazovanja više promišljaju o širem utjecaju poreza.

Sljedeće pitanje pokazuje kakav je stav ispitanika oko utjecaja uvođenja poreza na nekretnine, odnosno hoće li uvođenje istoga smanjiti ulaganja. Ispitanicima su bile ponuđene ocjene od 1 do 5. Ispitanici koji su se u potpunosti složili s tvrdnjom birali su ocjenu 5 dok su oni suprotnog stava, koji se u potpunosti ne slažu, birali ocjenu 1.

Grafikon 17. Stavovi ispitanika o odnosu novog poreza i ulaganja u nekretnine

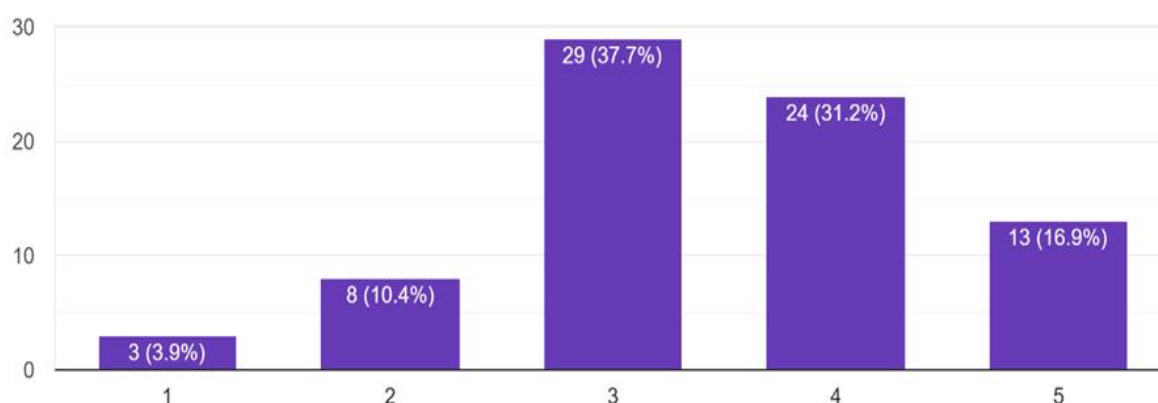


Izvor: Rezultati istraživanja autora

Rezultati o navedenom stavu, da će uvođenje poreza utjecati na ulaganja u nekretnine, pokazuju sljedeće: njih 0 odnosno niti jedan se ne slaže s tvrdnjom u potpunosti da neće biti utjecaja na ulaganja, 6 ispitanika ili 7.9 % također je negativnog mišljenja, ali nisu stava da se apsolutno ne slažu. Dok većina ispitanika smatra da će uvođenje poreza imati direktan utjecaj na ulaganja u nekretnine. Broj ispitanika koji se apsolutno slaže ili slaže s navedenom tvrdnjom jest 43 (56.6 %).

Posljednje pitanje ispitanicima propituje njihov stav o utjecaju poreza na povećanje pristupačnosti nekretnina. Rezultati su prikazani u Grafikonu 18.

Grafikon 18. Stavovi ispitanika o utjecaju poreza na povećanje pristupačnosti nekretnina



Izvor: Rezultati istraživanja autora

Iz Grafikona 18. vidljivo je kako 37.7 % ispitanika neodlučno oko tvrdnje da bi novi porez na nekretnine mogao utjecati na povećanje pristupačnosti nekretnina dok se njih 16.9 % u potpunosti slaže s ovom tvrdnjom, 31.2 % se uglavnom slaže, a njih 3.9 % se u potpunosti ne slaže. Od ukupno 13 ispitanika koji se apsolutno slažu s tvrdnjom njih 8 pripada dobnoj skupini između 30 i 39 godina. Može se reći da u tu skupinu uglavnom pripadaju mlade obitelji koje smatraju da bi im uvođenjem ovog poreza nekretnine mogle biti prihvatljivije i dostupnije.

Na temelju dobivenih rezultata mogu se kao istinite prihvatiti tvrdnje kako građani imaju pozitivan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina. Također, građani smatraju kako porez trebaju plaćati oni s više nekretnina. Netočnom se pokazala hipoteza da građani smatraju kako porez na nekretnine neće učiniti nekretnine dostupnije mladima budući da veliki postotak ispitanih smatra kako bi uvođenjem ovog poreza nekretnine postale dostupnije mladima, a riječ je o dobnim skupinama od 18 do 29 i od 30 do 39 godina. Takav stav ima i većina ispitanika s diplomskim stupnjem obrazovanja ili pak sa srednjom stručnom spremom.

6.5 Ograničenja istraživanja

Provedeno istraživanje, kao ograničenje, ima mali broj ispitanih osoba, usko područje provođenja istraživanja, tj. područje Istarske županije te nedovoljno opsežna pitanja. Buduća istraživanjima svakako bi trebala proširiti istraživanje kroz veći broj ispitanika, šire područje istraživanja i veći broj pitanja.

7 ZAKLJUČAK

Uloga se poreza u financijskom, a time i u gospodarskom, životu povećava gotovo iz dana u dan, tj. iz godine u godinu. Strukturu prihoda hrvatskog državnog proračuna dominiraju porezi. Iako se PPN (NN, 69/97) primjenjuje od 14. srpnja 1997., pitanja nastanka porezne obveze, prijave nastanka porezne obveze te mogućnost prekida nastale porezne obveze i danas su najčešća pitanja.

Mnoge teškoće koje se javljaju na tržištu nekretnina i u učinkovitoj provedbi imovinskog propisa mogu se pripisati stanju evidencije u za to nadležnim tijelima državne uprave. Mnoge nekretnine u Hrvatskoj nisu unesene u katastar, a mnoge su kuće izgrađene bez građevinske dozvole. Vlasništvo nad nekretninama u nekim je područjima još nejasnije zbog običaja prenošenja zemljišta bez upisa transakcija radi izbjegavanja uplate poreza na promet nekretnina i ranije znatnih poreza na nasljedstvo.

Proces evidencije prometa nekretnina svoje je promjene doživio sredinom 2016. godine kada je u produkciju puštena aplikacija evidencija javnih bilježnika Elektronički upisnik. Novim je poslovnim procesom u cijelosti zamijenjen stari način rada koji se bazirao na mnogo papirologije i fizičkoj prisutnosti poreznih obveznika koji su stranke u postupku. Današnji poslovni procesi su procesi koji su u skladu s normama Europske unije, zahtijevaju manje posla i daju bolje rezultate, a podatci se čuvaju u „skladištima podataka“ i u svakom trenutku su dostupni korisnicima istih. Razlog zbog kojeg porez na nekretnine nije poželjan jest udar na životni standard umirovljenika koji su, tipično, vlasnici nekretnina, a njihove mirovine nisu dostatne za plaćanje dodatnog poreza što jasno vrijedi i u slučaju značajnog povećanja visine komunalnih naknada po metru četvornom. Međutim, nije to samo udar na financije i siromaštvo umirovljenika jer i niz drugih osoba s relativno niskim prihodima su vlasnici neke nekretnine i to im je sve što imaju.

Osim toga, i kao prednost, ali i kao nedostatak mogu se promatrati porezne olakšice gdje će se, kada je riječ o nekretninama, olakšice odnositi na neplaćanje poreza na nekretninu u kojoj se stanuje ili plaćanje vrlo malog iznosa i porezne olakšice na hipotekarne kredite. Iako je primarni cilj olakšica umanjiti teret poreznim obveznicima one mogu predstavljati i svojevrsnu opasnost. Naime, olakšice na hipotekarne kredite mogu potaknuti zaduženost kućanstava što je već bio slučaj u Hrvatskoj (Rimac; Smiljanić, 2005).

Na temelju dobivenih rezultata mogu se kao istinite prihvatiti tvrdnje kako građani imaju pozitivan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina te kako građani smatraju kako porez trebaju plaćati oni s više nekretnina. Netočnom se pokazala hipoteza da građani smatraju kako porez na nekretnine neće učiniti nekretnine dostupnije mladima što više veliki postotak ispitanih smatra kako bi uvođenjem ovog poreza nekretnine postale dostupnije mladima, riječ je o dobnim skupinama od 18 do 29 i od 30 do 39 godina. Takav stav ima i većina ispitanika s diplomskim stupnjem obrazovanja ili pak sa srednjom stručnom spremom.

Kao prednost poreza na nekretnine može se istaknuti uvođenje novih poreza za strance koji kupuju nekretnine kod nas te ponovno vraćanje neoporezivanja na prvu nekretninu čime bi iste bile dostupnije mladima. Možemo se nadati kako će se kroz novi Nacionalni plan stambene politike posebnu pozornost posvetiti socijalnoj uključenosti i mladima.

8 POPIS LITERATURE

Knjiga

- Čačić, R. (2016.) *Kupnja stana po cijeni najma*, Ostvarenja, HNS-Liberalni demokrati, Zagreb
- Grdešić, M. (2022.). *Tko podržava uvođenje poreza na nekretnine u Hrvatskoj?*, Društvena istraživanja, 31 (3), 493-515.
- Kesner-Škreb, M (2009.): *Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina*, Newsletter Instituta za javne financije br. 46 □ Kesner-Škreb, M. (2012). *Mnogo vike nizašto-tri pitanja o porezima na nekretnine*. Newsletter: povremeno glasilo Instituta za javne financije, 14(66), 1-7.
- Kordić, G., Podborkić, R. (2010): *Oporezivanje imovine: hrvatska praksa i europska iskustva*. *Ekonomski misao i praksa*, (1), 105-120
- Kovač, N. (2018). *Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj*. *Paragraf*, 2(1), 247-260
- Nikolić N., (2022), *Porez na dohodak*, Ekonomski fakultet Split, nastavni materijal za kolegij Porezni menadžment za akad. god. 2021./2022.
- Nikolić N., (2022): *Porez na dodanu vrijednost*, Ekonomski fakultet Split, nastavni materijal za kolegij Porezni menadžment za akad. god. 2021./2022.
- Rimac Smiljanić, A (2005), *Financing of the Residential Real Estate: The Case of Croatia*. u (ur. B. Crnjak), *Proceedings of the Sixth International Conference on Enterprise in Transition 2005*, Faculty of Economics Split, ISBN 953-6024-70-5.
- Rimac Smiljanić, A. (2012). *Utjecaj makroekonomskog okruženja na percepciju sustavnog rizika za vrijeme rasta cijena imovine*, u *Financijska tržišta i institucije Republike Hrvatske u procesu uključivanja u Europsku uniju* (ur. Prohaska, Dimitrić, Blažević), Ekonomski fakultet Rijeka, Rijeka, 149. - 168.
- Rimac Smiljanić., A. (2010). *Asset Price Boom/Bust, Credit Cycles and Financial Stability*, *The Business Review*, Cambridge, 15 (10), 296-304
- Rimac Smiljanić., A. (2011). *Asset Prices Boom & Bust Cycles: Methodology and Key Features*, *The Business Review*, Cambridge, 17 (1), 185-192

- Rimac Smiljanić., A. (2021): „*Treba li nam porez na nekretnine?*“, stručno izlaganje na okruglom stolu „Porez na nekretnine“, 14. simpozij ovlaštenih inženjera geodezije pod nazivom "Žene u geodeziji", Opatija, 4.-7. studenog 2021.
- Simonetti, V. Petar. (2009.) *Prava na nekretninama (1945.-2007.)* 2. Izdanje. Rijeka: Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

Članci

- Bandalović, K., Način oporezivanja nekretnina u Republici Hrvatskoj // Hrvatska pravna revija: časopis za promicanje pravne teorije i prakse: vol. 20, no. 1, 2020, / ur. Alen Bijelić. str. 27.

Mrežni izvori

- Alfier, I. (2024) *Porez na nekretnine – Kompletan vodič za 2024* [Online] <https://stanarica.hr/koliki-je-porez-na-nekretnine/> [pristupljeno 10. srpnja 2024.]
- APN, (2024.) *Put do subvencioniranih stambenih kredita*, [Online] <https://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita> [pristupljeno 1. srpnja 2024.]
- Centar za javne politike i ekonomske analize – CEA (2024.) *Porez na nekretnine u Hrvatskoj* [Online] <https://www.cea-policy.hr/porez-na-nekretnine-hrvatska/> [Pristupljeno 14. lipnja 2024.]
- e-Građani (2024.) *POS – program poticanja stanogradnje* [Online] <https://gov.hr/hr/pos-program-poticane-stanogradnje/1294?lang=en> [Pristupljeno 10. srpnja 2024.]
- Financije.hr, Vezilić, S. (2023.) *Što nas čeka u poreznoj reformi od 2024. godine? Ostale porezne izmjene vezane za porez na dohodak* [Online] <https://financije.hr/sto-nas-ceka-u-poreznoj-reformi-od-2024-godine-ostale-porezne-izmjene-vezane-za-porez-na-dohodak/> [Pristupljeno 5. srpnja 2024.]
- Holjevac, M. (2017.) *Porez na nekretnine – Kako je Linić počeo igrokaz, pa nastavio SDP, HDZ...* [Online] <https://narod.hr/hrvatska/porez-na-nekretnine-kako-je-linic-poceo-igrokaz-pa-nastavio-sdp-hdz> [pristupljeno 1. srpnja 2024.]

- I.P. (2017.) *Popunjavanje naloga za uplatu poreza na promet nekretnina od 01.01.2017.* [Online] https://www.rrif.hr/popunjavanje_naloga_za_uplatu_poreza_na_promet_nek-1365-vijest/ [10. srpnja 2024.]
- IAAF, (2012.), Standard of Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, Kansas City
- Kesner-Škreb, M. (2002), *Pravednost poreza*. Financijska teorija i praksa, 26(3), 713-715., <https://hrcak.srce.hr/file/9044> [Pristupljeno 1. srpnja 2024.]
- Knez, J. (2024.) *O porezu na nekretnine mogli bi odlučivati lokalni čelnici koji ga ne moraju ni primijeniti* [Online] <https://lidermedia.hr/biznis-i-politika/o-porezu-na-nekretnine-mogli-bi-odlucivati-lokalni-celnici-koji-ga-ne-moraju-ni-primijeniti-159014> [pristupljeno 20. rujna 2024.]
- Kovaček, D. (2024.) *Tko će plaćati porez na nekretnine i koliko će on iznositi?* [Online] <https://www.novolist.hr/novosti/gospodarstvo/tko-ce-placati-porez-na-nekretnine-i-koliko-ce-on-iznositi/> [pristupljeno 9. srpnja 2024.]
- Kukić, N. i Švaljek, S. (2012). *Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj*. Privredna kretanja i ekonomska politika, 22 (132), 49-91., <https://hrcak.srce.hr/91387> [Pristupljeno 2. srpnja 2024.]
- MPGI (2024.) *Subvencioniranje stambenih kredita* [Online] <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/programi-stambenog-zbrinjavanja/subvencioniranje-stambenih-kredita-8253/uvjeti-subvencioniranja-i-visina-subvencije/8254> [Pristupljeno 30. lipnja 2024.]
- Porezna uprava (2004.) *Porezne olakšice za namjenske stambene kredite* [Online] https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/mislenje33/Display.aspx?id=17962 [Pristupljeno 30. lipnja 2024.]
- Porezna uprava (2016.) *Oporezivanje prometa nekretnina* https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf [pristupljeno 28. lipnja 2024.]
- Porezna uprava: https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Stranice/Prijava-prometanekretnina-u-2017.aspx (pristup 20.07.2024.)

- Prijedlog zakona o porezu na promet nekretnina, Zagreb 2016.
<https://www.porezna-uprava.hr/Dokumenti%20vijesti/VRH%20-%20Novi%20zakon%20-%20PPN%20-%204112016%20-%20202.pdf> [1. srpnja 2024.]
- Puljiz, H. (2024.) ZAMKE OPOREZIVANJA NEKRETNINA Sadrže li porezne izmjene elemente razmjernosti i pragmatičnosti? [Online]
<https://www.nacional.hr/zamke-oporezivanja-nekretnina-sadrze-li-porezne-izmjene-elemente-razmjernosti-i-pragmaticnosti/> [pristupljeno 21. rujna 2024.]
- Rašić Bakarić, I. (2014), *Osnovne značajke poreza na nekretnine: njegova primjena u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama Europske unije*. *Ekonomski pregled*, 65(5), 385-415. <https://repositorij.eizg.hr/en/islandora/object/eizg:143>
- RRIF (2011.) *Primjena Zakona o porezu na promet nekretninama – uputa o postupanju* [Online]
https://www.rrif.hr/primjena_zakona_o_porezu_na_promet_nekretninama_up-1556-misljenje/ [Pristupljeno 18. lipnja 2024.]
- Ružičić, L. (ur. Dnevnik.hr) (2024) *Plenković najavio kada će biti predstavljena porezna reforma* [Online] <https://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/premier-andrej-plenkovic-o-aktualnim-temama---869728.html>, [pristupljeno 21. rujna 2024.]
- Sušec, N. (2024.) *Imamo brojke: Izračunali smo koliko bi mogao iznositi porez na nekretnine* [Online] <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/imamo-brojke-izracunali-smo-koliko-bi-mogao-iznositi-porez-na-nekretnine-20240830> [pristupljeno 8. srpnja 2024.]
- Vidas, I. (2022.) *Tržište nekretnina u RH s fokusom na ulaganja* [Online]
<https://www.insolve.hr/literatura/2/49835> [pristupljeno 8. srpnja 2024.]
- Vlada RH (2024.) *Primorac predstavio konture novog poreznog paketa, uvodi se porez na nekretnine* [Online] <https://vlada.gov.hr/vijesti/primorac-predstavio-konture-novog-poreznog-paketa-uvodi-se-porez-na-nekretnine/42907> [pristupljeno 21. rujna 2024.]
- Grgurić Zanze, J. (2024.) *Svaki četvrti umirovljenik ima drugu nekretninu: 'Trošna kućica i vila s bazenom nisu isto'* [Online]
<https://www.mirovina.hr/novosti/svaki-cetvrti-umirovljenik-ima-drugu-nekretninu-trosna-kucica-i-vila-s-bazenom-nisu-isto/> [pristupljeno 21. rujna 2024.]

Zakoni

- Zakon o gradnji (NN 125/19)
- Zakon o najmu stanova (NN 105/20)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 106/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 32/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 155/23)
- Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 112/18)

POPIS TABLICA

Tablica 1. Podjela nekretnina prema vrsti	4
Tablica 2. Oblici stjecanja nekretnina	16
Tablica 3. Način stjecanja nekretnina	21

POPIS SLIKA

Slika 1. Vrste prometa nekretnina	17
Slika 2. Obrazac „Prijava prometa nekretnina“	19
Slika 3. Uplatnica poreza na promet nekretnina	22

POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1. Spolna struktura ispitanika	45
Grafikon 2. Dobna struktura ispitanika	46
Grafikon 3. Podjela ispitanika prema stupnju obrazovanja	46
Grafikon 4. Podjela prema vrsti nekretnine u kojoj ispitanici žive	47
Grafikon 5. Stavovi ispitanika o tome posjeduju li drugu nekretninu	48
Grafikon 6. Podjela ispitanika prema tome ostvaruju li dohodak od najma nekretnina	48
Grafikon 7. Tvrdnje ispitanika o podržavanju uvođenja poreza na nekretnine	49
Grafikon 8. Stavovi ispitanika o utjecaju uvođenja poreza na njihov standard	50

Grafikon 9. Stavovi ispitanika o oporezivanju osoba s više nekretnina	51
Grafikon 10. Stavovi ispitanika o utjecaju poreza na dostupnije nekretnine mladima	52
Grafikon 11. Analiza informiranosti ispitanika o novom porezu	53
Grafikon 12. Stavovi ispitanika o utjecaju uvođenja poreza na smanjenje cijena nekretnina	54
Grafikon 13. Stavovi ispitanika o utjecaju uvođenja olakašica na prihvatljivost poreza na nekretnine	55
Grafikon 14. Stavovi ispitanika o oporezivanju vlasnika sa više nekretnina	56
Grafikon 15. Stavovi o oprezivanju imovine i dohotka od imovine	56
Grafikon 16. Stavovi o utjecaju uvođenja poreze na lokalne vlasti	57
Grafikon 17. Stavovi ispitanika o odnosu novog poreza i ulaganja u nekretnine	58
Grafikon 18. Stavovi ispitanika o utjecaju poreza na povećanje pristupačnosti nekretnina	58