

# ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ I ODABRANIM EUROPSKIM ZEMLJAMA

---

**Krivačić, Kristijan**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2020**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Karlovac University of Applied Sciences / Veleučilište u Karlovcu**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:128:051638>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-23**



**VELEUČILIŠTE U KARLOVCU**  
Karlovac University of Applied Sciences

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Karlovac University of Applied Sciences - Institutional Repository](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

Veleučilište u Karlovcu  
Poslovni odjel  
Stručni studij ugostiteljstva

Kristijan Krivačić

**ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ I  
ODABRANIM EUROPSKIM ZEMLJAMA**

ZAVRŠNI RAD

Karlovac, 2020.

Kristijan Krivačić

**ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ I  
ODABRANIM EUROPSKIM ZEMLJAMA**

**ANALYSIS OF PROPERTY TAXATION IN CROATIA AND  
SELECTED EUROPEAN COUNTRIES**

ZAVRŠNI RAD

Veleučilište u Karlovcu  
Poslovni odjel  
Stručni studij ugostiteljstva

Kolegij: Poslovne financije

Mentorica: dr.sc. Nikolina Smajla, prof. v. š.

Matični broj studenta: 0618616116

Karlovac, veljača 2020.

## ZAHVALA

*Posebno bi se želio zahvaliti profesoricu mentorici dr.sc. Nikolini Smajla prof. v. š. na strpljenju, iskazanom povjerenju, savjetima i na vodstvu tijekom izrade rada. Nadalje ovim putem želim se zahvaliti i svim profesorima, asistentima Veleučilišta u Karlovcu koji su mi prenijeli i usadili sva svoja znanja i iskustva tijekom studija. Također bih se želio zahvaliti kolegicama i kolegama koji su bili velika potpora tijekom studija isto tako želim im se zahvaliti što su obogatili ovaj dio mog života te što smo zajedno ispisali uspomene kojih ću se rado prisjećati. Na kraju bih se najviše zahvalio svojim roditeljima, sestri Dijani i ostaloj rodbini, što su vjerovali u mene, te imali strpljenja i razumijevanja. Podrške mi uz njih nikada nije nedostajalo tijekom mog cjelokupnog obrazovanja, a posebno tijekom studija.*

Kristijan Krivačić

---

## **SAŽETAK**

U završnom radu obrađena je tema oporezivanja imovine u Republici Hrvatskoj i odabranim europskim zemljama. Porez na imovinu prikazan je kroz njegovo pojmovno određenje i oblike te kroz povijesni razvoj i zakonsku osnovu za primjenu u RH. Porez na imovinu u RH predstavlja javni prihod kojim se oporezuje imovina koju posjeduje porezni obveznik. RH oporezuje imovinu svojih građana putem: poreza na nasljedstva i darove, poreza na cestovna motorna vozila, poreza na plovila, poreza na kuće za odmor te poreza na promet nekretnina. Opisani su argumenti za i protiv oporezivanja imovine u RH. Porezno opterećenje u RH prikazano je kroz komparativnu analizu oporezivanja imovine u Hrvatskoj i odabranim europskim zemljama. Uspoređujući način oporezivanja imovine u odnosu na analizirane europske zemlje RH ustvari prednjači u oporezivanju imovine prema broju korištenih poreznih oblika.

**KLJUČNE RIJEČI:** javni prihod, oporezivanje imovine, porez na imovinu,

## **SUMMARY**

The final thesis deals with the topic of property taxation in the Republic of Croatia and selected European countries. Property tax is presented through its conceptual definition and forms, as well as through its historical development and legal basis for its application in the Croatia. Property tax in the Republic of Croatia is a public revenue taxation of property owned by a taxpayer. The Republic of Croatia taxes the property of its citizens through: inheritance and gift tax, road motor vehicle tax, boat tax, holiday home tax and real estate tax. The arguments for and against property taxation in the Republic of Croatia are described. The tax burden in the Republic of Croatia is presented through a comparative analysis of the taxation of property in selected European countries. Comparing the method of taxation of property with respect to the analyzed European countries of the Republic of Croatia actually leads the way in taxation of property according to the number of tax forms used.

**KEY WORDS:** public revenue, property taxation, property tax,

## SADRŽAJ

|  |    |
|--|----|
| <b>1. UVOD</b> .....   | 1  |
| 1.1. Predmet i cilj rada .....                                 | 1  |
| 1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja .....               | 1  |
| 1.3. Struktura rada .....                                      | 1  |
| <b>2. POJMOVNO ODREĐENJE POREZA</b> .....                      | 2  |
| 2.1. Povijesni pregled poreza na imovinu .....                 | 3  |
| 2.2. Definiranje poreza na imovinu .....                       | 5  |
| 2.3. Vrste poreza na imovinu.....                              | 7  |
| 2.4. Obilježja poreza.....                                     | 10 |
| 2.4.1. <i>Obveznik poreza na imovinu</i> .....                 | 12 |
| 2.3.2. <i>Osnovica za oporezivanje poreza na imovinu</i> ..... | 12 |
| 2.3.3. <i>Opterećenje porezom na imovinu</i> .....             | 13 |
| <b>3. OPOREZIVANJE IMOVINE</b> .....                           | 14 |
| <b>4. ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ</b> .....       | 19 |
| 4.1. Porez na nasljedstva i darove .....                       | 22 |
| 4.2. Porez na cestovna motorna vozila.....                     | 24 |
| 4.3. Porez na plovila .....                                    | 28 |
| 4.4. Porez na kuće za odmor.....                               | 30 |
| 4.5. Porez na promet nekretnina.....                           | 31 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>5.KOMPARATIVNA ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ<br/>ODABRANIM EUROPSKIM ZEMLJAMA.....</b> | <b>34</b> |
| 5.1. Harmonizacija poreza na imovinu u EU.....   | 35        |
| 5.2. Financijska uloga poreza na imovinu.....  | 36        |
| 5.3. Porez na nasljedstva i darove u odabranim europskim zemljama.....                               | 37        |
| 5.4. Porez na nekretnine u odabranim europskim zemljama.....   | 42        |
| <b>6.ZAKLJUČAK .....</b>   | <b>49</b> |
| <b>POPIS LITERATURE.....</b>   | <b>51</b> |
| <b>POPIS ILUSTRACIJA.....</b>  | <b>53</b> |
| <b>POPIS PRILOGA.....</b>  | <b>54</b> |



# **1. UVOD**

## **1.1. Predmet i cilj rada**

U radu je obrađena analiza oporezivanja imovine u Republici Hrvatskoj te iz toga proizlazi i sam predmet rada, a to je način oporezivanja imovine u RH. Cilj rada je pobliže definirati porez na imovinu te analizirati i objasniti način oporezivanja imovine u RH te usporediti način oporezivanja imovine u RH u odnosu na odabrane europske zemlje.

## **1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja**

Rad se temelji na sekundarnim podacima, odnosno analizira i proučava već postojeće podatke. Izvori podataka prikupljeni su iz stručne literature te internetskih stranica, koji se bave područjem javnih financija. Prilikom istraživanja korištene su sljedeće znanstveno-istraživačke metode: metoda analize, metoda deskripcije, metoda kompilacije, metoda sinteze te statistička metoda.

## **1.3. Struktura rada**

Rad je koncipiran u šest poglavlja. Prvo, uvodno poglavlje sadrži: temu i cilj rada, izvore podataka i metode prikupljanja podataka te strukturu rada, radi lakšeg snalaženja tijekom čitanja samog rada. U drugom poglavlju definiran je i pojmovno određen pojam poreza uz kratki povijesni pregled, osim toga detaljnije je objašnjen porez na imovinu i njegova obilježja. U trećem poglavlju postavljeni su argumenti za i protiv oporezivanja imovine u Hrvatskoj. U četvrtom poglavlju analizirano je i teoretski obrađeno oporezivanja imovine u Hrvatskoj te je uz objašnjenje dat praktičan primjer oporezivanja za svaki od vrste imovinskih poreza. U petom poglavlju izrađena je kratka komparativna analiza u vezi oporezivanja imovine u Hrvatskoj u odnosu na odabrane Europske zemlje. U posljednjem, šestom poglavlju iznijet je cjelokupan zaključak samog rada. Na kraju završnog rada nalazi se popis literature ilustracija i priloga koje su korištene prilikom izrade završnog rada.

## 2. POJMOVNO ODREĐENJE POREZA

Prateći povijesni razvoj poreza, uočava se da oni ni uvijek, ni svuda nisu imali jednako mjesto i ulogu u sustavu prihoda. Upravo su taj razvoj kao i druge promjene u društveno-političkim i ekonomskim sustavima, utjecali na određeno shvaćanje samog pojma poreza. Može se slobodno reći da se do današnjih dana nije nametnula jednostavna, opće prihvaćena definicija poreza, ali se sasvim jasno može zapaziti da je pojam poreza tijekom povijesti bio predmet velikih promjena, pretežno kao rezultat promjena u ciljevima koje je njihovom primjenom trebalo ostvariti.<sup>1</sup> Rezultat toga, danas su brojne definicije poreza koje su međusobno različite ali koje istodobno u sebi sadržavaju i određeni broj jednakih elemenata.<sup>2</sup> Porezi se klasificiraju kao jedan od oblika fiskalnog financiranja javne potrošnje. Javne se financije mogu definirati kao ukupnost djelovanja države u vezi s prikupljanjem javnih prihoda da se pomoću njih podmire javni rashodi. Pojmovno je najlakše odrediti da su porezi obvezna (prisilna) davanja nasuprot kojih ne stoji nikakva direktna protučinidba.<sup>3</sup> Iz prethodne definicije proizlazi sljedeće, a to je sama svrha poreza koja se ogleda u tome da država oporezuje osobe i poduzeća da bi uz pomoću prikupljenog novca financirala javne rashode. Drugim riječima, svi moramo plaćati dio svojih prihoda državi da bi nam ona za uzvrat osigurala javne usluge kao što su: obrazovanje, zdravstvena zaštita, javna sigurnost, briga za starije i siromašne članove društva te druge usluge.

---

<sup>1</sup> Jelčić, B.: Porezi opći dio, Libertas, Zagreb, 2011., str. 29.

<sup>2</sup> Jelčić, B.: Javne financije, RRIF- plus, Zagreb, 2001., str. 38.

<sup>3</sup> Ibid., str. 29.

Porezi se od ostalih vrsta državnih prihoda razlikuju po tome što se prikupljaju na osnovi prisile i što nisu protunaknada za neku državnu uslugu. Odrednica da su porezi obvezna davanja znači da jednom kad dospiju na naplatu trebaju biti i uplaćeni državi. U suprotnome država može prisilom (sudovima, policijom) ostvariti svoje pravo. Zato neki poreze nazivaju prisilnim iznuđivanjem. Poreze nameću administrativne jedinice (država, lokalne vlasti) radi pribavljanja sredstava za podmirivanje javnih potreba. Iako je svrha poreza ponajprije prikupljanje prihoda radi financiranja rashoda te ostvarivanja fiskalnih ciljeva, oni se mogu primijeniti i kao instrument različitih ekonomskih politika. Tako porezi mogu utjecati na raspodjelu dohotka, ostvarivanje veće zaposlenosti ili stabilnost cijena.<sup>4</sup>

## 2.1. Povijesni pregled poreza i poreza na imovinu

Porezi su stari koliko i civilizacija. Nema ni jedne civilizacije koja nije ubirala poreze.<sup>5</sup> Buđenje civilizacija izazvalo je i buđenje prvih poreza. Konkretno, porez na imovinu smatra se jednim od najstarijih poreza, što i ne čudi budući je imovina (kao predmet oporezivanja) lako uočljiva i teško se može skriti pa je bila "praktičan" predmet oporezivanja. Do danas nije točno utvrđeno kada se po prvi puta uvelo oporezivanje imovine, ali u literaturi se spominju neki od izvora. Na antičkim glinenim pločicama sumerske civilizacije piše: "*Možete imati Boga, možete imati kralja, ali čovjek kojega se treba bojati jest skupljač poreza*" (Charles Adams). Ono što je zasigurno točno je, da je ovakav oblik poreza postojao davne 2610. godine prije Krista u Egiptu, zatim 1753. godine prije Krista u Babilonu. Nakon toga 800. godine prije Krista u Grčkoj postajao je porez koji se zvao "*eisphora*" kojim su se prikupljala sredstva u slučaju nužde kao što su rat ili nestašica.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Enciklopedija, [www.enciklopedija.hr](http://www.enciklopedija.hr) (20.09.2019.)

<sup>5</sup> Kesner-Škreb, M., Kuliš, D.: Porezni vodič za građane, drugo izmijenjeno izdanje, Institut za javne financije, Zagreb, 2010., str.10.

<sup>6</sup> Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: Porezni sustav i porezna politika, Informator, Zagreb, 1998., str. 261.

Tamošnji su stanovnici bi prihvatili poreze za vrijeme rata, ali kad je rat završio, poreznici se nisu htjeli odreći oporezivanja pa se oporezivanje u većini slučajeva nastavilo te od tadašnjih vremena porezi nisu nikad ukinuti, dapače tijekom povijesti dobivali su samo na većoj važnosti. Sličan porez nalik onom grčkom imao je Rim 753. godine prije Krista te se zvao “*tributum*“ isto tako prikupljao u slučaju nužde.<sup>7</sup> U 13. stoljeću porez po svojim karakteristikama se sve više približavao trajnom davanju. U srednjem vijeku osnovni objekt oporezivanja primjenom poreza na imovinu bila je zemlja. U 15. stoljeću imovina povezana uz obavljanje (obrtничkog) zanimanja sve je više dobivala na značenju – usporedno s procvatom obrta i trgovine, što je dovelo ne samo do mogućnosti da se ostvaruju prihodi neovisno o posjedovanju zemljišta, nego su ih oni čak i sve snažnije premašivali, što je dovelo da se porezna obveza s nepokretne imovine proširila i na pokretnu imovinu.<sup>8</sup>

U 15. stoljeću također dolazi do povećane primjene poreza na imovinu. Francuska i Njemačka prve ga uvode da bi financirale stalne vojske u svojim službama. To se može smatrati prvim periodičnim porezom na imovinu jer se naplaćivao više puta u godini.<sup>9</sup> Počevši od 17. stoljeća, stalno povećanje potreba za dodatnim javnim prihodim kao i sve glasnjiji zahtjevi za pravednom raspodjelom poreznog tereta, dovode do napuštanja oporezivanja ukupne imovine, te sve snažnijeg koncentriranja države na oporezivanje pojedinih dijelova imovine, kao što su: zemljišta, zgrade, sredstva za proizvodnju i sl.<sup>10</sup> Takav proces nazvan je proces “komadanja poreza na imovinu“. Takvo je stanje u 18. stoljeću dovelo do razlaganja jedinstvenog (skupnog) poreza na imovinu u posebne, odnosno pojedinačne poreze na imovinu. Jedino su SAD i Švicarska ostale vjerne općem porezu na imovinu sve do početka 20. stoljeća.

---

<sup>7</sup> Ibid., str 262.

<sup>8</sup> Ibid., str. 262.

<sup>9</sup> Jelčić B.: Javne financije, M.A.K.- Golden d.o.o. Zagreb , 2001., str. 285.

<sup>10</sup> Jelčić, B.: Porezi opći dio, Libertas, Zagreb, 2011., str. 166.

U drugoj polovici 19. stoljeća u najvažnijim europskim državama na prvo je mjesto među porezima došao porez na dohodak, čime su parcijalni porezi na imovinu i porezi na pojedine prihode potisnuti u drugi plan.<sup>11</sup> Od toga je vremena zastupano stajalište da bi porez na (ukupnu) imovinu trebao imati zadaću dopunskog poreza uz porez na dohodak, kako bi „*fundirani*“ prihodi bili oporezovani jače od „*nefundiranih*“.<sup>12</sup> Povijesni pregled poreza najlakše je sažeti na način da su porezi se razvili iz prvotnog materijalnog i dobrovoljnog davanja, preko davanja i nadalje dobrovoljnog uz elemente obaveznosti sve do poreza kao prinudnog (prisilnog) prihoda.<sup>13</sup>

## 2.2. Definiranje poreza na imovinu

Imovina je uz dohodak i potrošnju izraz i odraz ekonomske snage pa i ona podliježe oporezivanju.<sup>14</sup> Međutim, da bi se imovina mogla oporezovati potrebno je ustvrditi što ulazi u taj pojam. Imovinu je moguće definirati s različitih stajališta: ekonomskog, pravnog i socijalnog, ali za potrebe oporezivanja imovinu čine pokretna i nepokretna ekonomska dobra i/ili prava vlasništva pravne ili fizičke osobe, koja se mogu izraziti u novcu.<sup>15</sup> Porez na imovinu može se definirati kao onaj porezni oblik, kod kojeg je predmet oporezivanja imovina, povod njezinu oporezivanju imovina kao takva ,a porezna osnovica njezina vrijednost. Drugim riječima tim se porezom oporezuje imovina u njezinom statičnom obliku. Porez na imovinu obvezno je davanje izdvojeno iz imovine pojedinca ili grupe pojedinaca za izvršenje zadataka od strane javne vlasti. U najvećem broju slučajeva pod porezom na imovinu podrazumijeva se neka vrsta novčane vrijednosti određenoga ekonomskog dobra. Ova vrsta poreza pripada subjektivnim porezima te se s drugog stajališta može smatrati direktnim porezom kojim se želi obuhvatiti ekonomska snaga poreznog obveznika.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Ibid., str. 166.

<sup>12</sup> Prvi puta ideja o porezu na imovinu i porezu na dohodak, koji se međusobno nadopunjuju, bila je realizirana u švicarskom kantonu Basel-Stadt 1886.godine.

<sup>13</sup> Jelčić, B. (2001.): op.cit , str. 18.

<sup>14</sup> Ibid., str. 29.

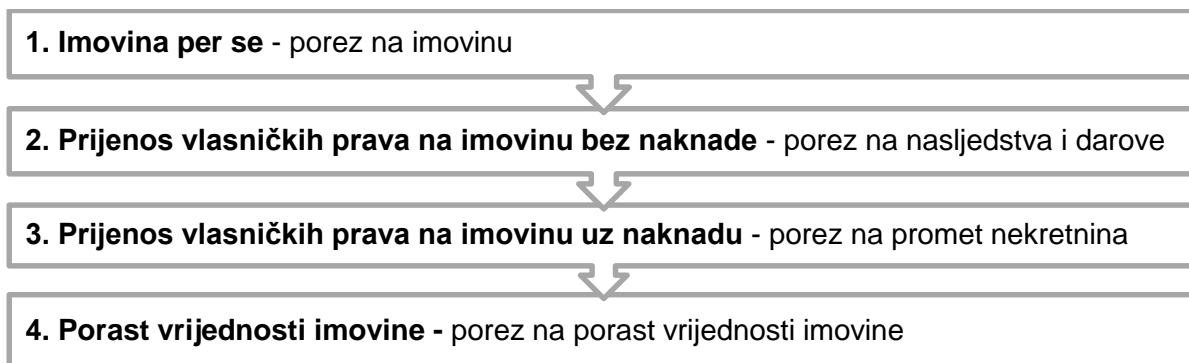
<sup>15</sup> Ibid.,

<sup>16</sup> Jelčić, B.: Javne financije, RRiF – plus, Zagreb : 2001., str. 283.

Porez na imovinu pripada u skupinu subjektivnih poreza jer se pri oporezivanju u obzir uzimaju osobna svojstva poreznog obveznika kao što su godine života, broj djece, zdravstveno stanje.<sup>17</sup> Utvrđivanje (razrez) poreza na imovinu zasniva se na načelu plaćanja poreza prema ekonomskoj snazi. Iz prethodno navedenog proizlazi da se porez na imovinu može definirati kao direktni porez kojim se želi zahvatiti ekonomska snaga poreznog obveznika koja proistječe iz imovine.<sup>18</sup>

Imovinski porezi predstavljaju različitu skupinu poreza, koje je moguće podijeliti primjenom više kriterija. S obzirom na povod oporezivanja mogu se podijeliti na imovinske poreze u širem i užem smislu. Imovinski porez u užem smislu tako čini porez na imovinu, a imovinske poreze u širem smislu čine: porez na nasljedstva i darove, porez na promet imovine, imovinskih prava, porez na povećanje vrijednosti imovine.

#### **Shema1. Podjela imovine s obzirom na povod oporezivanja**



**Izvor:** Vlastita obrada autora prema - Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: Porezni sustav i porezna politika, Informator, Zagreb, 1998., str. 257. (20.09.2019.)

<sup>17</sup> Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: op.cit., str. 261.

<sup>18</sup> Ibid., str. 261.

### 2.3. Vrste poreza na imovinu

Porez na imovinu složen je i homogen, o tome govore i kriteriji prema kojima se može podijeliti. Među kriterijima na osnovi kojih se može podijeliti porez na imovinu, najčešće se nalaze sljedeći:<sup>19</sup>

Prvi od kriterija je temeljem podjele poreza na imovinu na osnovi izvora oporezivanja, tim kriterijem razlikuju se: a) realni i b) nominalni porez na imovinu. Kod realnih poreza na imovinu porezna osnovica je imovina, tako da se prilikom oporezivanja zahvaća u samu supstanciju imovine poreznog obveznika. Takav se način oporezivanja imovine, kao što je praksa pokazala, primjenjuje samo u izvanrednim okolnostima, radi posebnih, izvanrednih povoda, te je danas vrlo rijedak i izniman slučaj. Kod nominalnih poreza porezna osnovica je isto imovina, ali se porez na koji je obvezan porezni obveznik plaća iz prihoda od imovine, odnosno iz dohotka. Upravo je i samo takvo oporezivanje prihvatljivo i može se zastupati u normalnim, uobičajenim okolnostima.

Porezi na imovinu mogu se podijeliti i prema kriteriju učestalosti njihova ubiranja. Prema tom kriteriju, porezi na imovinu dijele se na: a) periodične (tekuće) i b) jednokratne poreze na imovinu. Tekući, odnosno periodični porezi na imovinu ubiru se u pravilu svake godine. Međutim, pritom se može raditi samo o nominalnim porezima na imovinu s niskim poreznim stopama, jer dolazi do smanjenja supstancije imovine u privatnim rukama, a upravo je takvo djelovanje tipično za porez na imovinu koji se primjenjuje s visokom poreznom stopom, u tržišnom se gospodarstvu, a osobito na dulji rok, ne može braniti. Jednokratni porezi na imovinu, koji nerijetko ni ne nose naziv poreza nego se nazivaju nekako drugačije (npr. doprinos, davanje ili sl.), u pravilu se uvode kao realni porezi na imovinu. Njihova zadaća ogleda se u dva instrumenta, prvi je da služi kao instrument kojim će se namaknuti potrebna sredstva a drugi služi kao instrument za preraspodjelu imovine.

---

<sup>19</sup> Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: op.cit., str. 269-272.

Treća podjela poreza na imovinu moguća je i prema obuhvatu objekta oporezivanja, na osnovi čega se mogu razlikovati: a) jedinstveni i b) parcijalni porez na imovinu. Jedinstvenim (sintetičkim, skupnim) porezom na imovinu oporezuje se ukupna imovina, dok je razlika kod parcijalnog (analitičkog, pojedinačnog) poreza na imovinu u tome da se on primjenjuje samo na dijelove imovine.

Porezi na imovinu mogu se podijeliti na glavne i sporedne poreze, što proizlazi iz mjesta i uloge koju taj porez ima unutar poreznog sustava, kojeg je porez na imovinu član.

Peta podjela odnosi se na način utvrđivanje porezne osnovice poreza na imovinu, pa se tako razlikuje: a) ad valorem porez na imovinu te b) specifični porez na imovinu. Ad valorem porez na imovinu: kad se porezna osnovica utvrđuje na osnovi vrijednosti imovine. Specifični porez na imovinu: kad se porezna osnovica utvrđuje na osnovi nekih mjernih jedinica (npr. snaga motora i sl.). Upravo primjer takvog poreza je porez na cestovna motorna vozila, o čemu će se više pisati u poglavlju koje slijedi.

Šesta podjela odnosi se prema tome tko je determiniran kao porezni obveznik, a prema toj karakteristici razlikuje se: a) porez na imovinu fizičkih osoba i b) pravnih osoba. Fizičkom se osobom može smatrati pojedinac ili grupa. Kad je porezni obveznik grupa, u pravilu se oporezuje imovina supružnika, a iznimno se u ulozi poreznog obveznika-grupe može pojaviti i obitelj. Porez na imovinu pravnih osoba: kod oporezivanja pravnih osoba od oporezivanja se izuzima imovina države, imovina javnih poduzeća, imovina centralne državne banke, imovina javnih ustanova, imovina političkih stranaka i raznih udruženja, pod uvjetom da se njeni vlasnici, odnosno korisnici, njome ne koriste u svrhu ostvarivanja dobiti.



Sljedeća podjela odnosi se na objekte oporezivanja primjenom poreza na imovinu, a oni mogu biti: nekretnina, pokretna imovina i prava. Najčešće su predmet oporezivanja zemljište (građevinsko, poljoprivredno), šume, zgrade (poslovne, stambene), industrijska oprema, vozila te plovni objekti. Uz napomenu da je mogućnost porezne evazije<sup>20</sup> veća kod oporezivanja pokretne imovine nego li kod oporezivanja nekretnina.

Sljedeća podjela odnosi se prema namjeni trošenja sredstava ubranih oporezivanja imovine, razlikuju se: a) opći i b) namjenski (posebni) porez na imovinu. Opći porez na imovinu je prihod proračuna koji služi za financiranje svih proračunskih rashoda. Namjenski (posebni) porez na imovinu je prihodi fondova koji služe za financiranje točno utvrđenih rashoda. Prihodi od poreza na imovinu u najvećem svom dijelu prihodi su lokalnih tijela vlasti na čijem se području oporezovana imovina nalazi.

Porez na imovinu može biti koncipiran kao subjektivni i realni porez na imovinu. Porez na imovinu fizičkih osoba je subjektivni porez pri čijoj se primjeni vodi računa o nekim osobnim svojstvima poreznog obveznika te se na temelju tih svojstava utvrđuju određena porezna oslobođenja i olakšice. Osobna svojstva mogu se odnositi npr. na bračno stanje, broj uzdržavane djece, godine života i sl. Realni porez na imovinu: objektni porez pravnih osoba pri čemu se vodi računa samo o činjenicama vezanima isključivo uz predmet oporezivanja.

Kao kriteriji podjele poreza na imovinu mogu se uzeti i primijenjene porezne stope, tako se razlikuju: a) nominalni tj. proporcionalni i b) progresivni porez na imovinu. Imovina pravnih osoba oporezuje se primjenom proporcionalne stope dok imovina fizičkih osoba uvijek se oporezuje primjenom progresivnog poreza na imovinu. Razlog takve primjene je što se zbog poreznih oslobođenja i olakšica na imovinu veće vrijednosti plaća relativno veći iznos

---

<sup>20</sup> Termin kojim se označava izbjegavanje plaćanja poreza

poreza. Jedna od podjela je i prema poreznom tretmanu zaduženja imovine, prema tom kriteriju razlikuju se: neto i bruto porez na imovinu.

Porez na imovinu u pravilu je neto porez na imovinu, tj. od porezne se osnovice odbijaju svi dugovi koji terete oporezivu odnosno oporezovanu imovinu. Bruto porez na imovinu je gdje se od porezne osnovice se ne odbijaju dugovi koji terete oporezovanu imovinu već se porez obračunava na temelju bruto iznosa. Porez na imovinu plaća se neovisno o tome je li njezinu vlasniku ta imovina donijela prihod ili nije.

#### **2.4. Obilježja poreza na imovinu**

Porez na imovinu kao i svaki drugi porez ima svoja obilježja odnosno karakteristike. Među karakteristikama koje neko davanje čini porezom razlikuju se one koje su obigatorne, nužno su povezane uz prihod koji se može svrstati među poreze i one fakultativne koje nisu nužne determinante poreza, ali su najvećem broj slučajeva povezane uz pojam poreza. Obligatorne karakteristike poreza, bez čijeg postojanja neki prihod ni po kojem kriteriju ne može biti nazvan porezom, su:<sup>21</sup>

- 1) *Prinudnost (prisilnost) poreza* - je obilježje poreza koje znači da se jednom uvedeni porez mora platiti, te je njegovo plaćanje za porezne obveznike postalo obavezno, a ne ispunjenje te obaveze rezultirati će predviđenim sankcijama.
- 2) *Derivativnost (izvedenost) poreza* - država pravo uvođenja i ubiranja poreza utemeljuje, tj. "izvodi" iz financijsko suvereniteta, što čini u skladu s propisima koje je ovlašteno državno tijelo donijelo da bi reguliralo materiju prikupljanja prihoda potrebnih za financiranje javnih rashoda iz dohotka, prihoda i/ili imovine fizičkih i pravnih osoba.

---

<sup>21</sup> Jelčić, B., (2011.) : op.cit., str. 30.

- 3) *Nepovratnost poreza* - ova se karakteristika ogleda u činjenici da se jednom ubrani iznos poreza više ne vraća osobama od kojih su ubrani.
- 4) *Odsutnost neposredne naknade* - ova je značajka karakteristična upravo za poreze, za razliku od nekih drugih prihoda. Porezni obveznik ne plaća porez kao naknadu za neku konkretnu, njemu učinjenu uslugu od strane države, niti zato što mora plaćati porez, od nje može tražiti izvršenje neke točno utvrđene usluge.
- 5) *Porezi se ubiru u javnom interesu* - jedna od bitnih karakteristika, znači da će se prihodi ubirani oporezivanjem, upotrijebiti za zadovoljenje javnog interesa te da se ne mogu iskoristiti za zadovoljavanje privatnih interesa.

Fakultativne karakteristike poreza su one koje se u uobičajeno i u pravilu povezuju uz poreze, ali prihodi koji se ubiru pod nazivom poreza, u svojoj biti i dalje ostaju porezi u onim slučajevima kada neka od tih značajki nedostaje. Fakultativne karakteristike poreza su:<sup>22</sup>

- 1.) *Nedestiliranost poreza*- kada će neki porez biti destilirani ili nedestilirani prihod, ovisi o tome hoće li u konkretnom slučaju pri donošenju odluka pretegnuti prednosti ili nedostaci koji su povezani uz ubiranje jedne odnosno druge vrste poreza.
- 2.) *Porezi su novčani prihod države*- u poreznim sustavima suvremenih država porezi su u svom pretežitom dijelu prihodi u novcu.

---

<sup>22</sup> Ibid., str.30

#### *2.4.1. Obveznik poreza na imovinu*

Obveznik poreza na imovinu je porezni obveznik tj. subjekt koji je dužan plaćati istoimeni porez. Porezni obveznici poreza na imovinu mogu biti fizičke i pravne osobe. Fizička je osoba u pravu označava živog čovjeka kao subjekta prava, nositelja prava i obveza. Pravna osoba je društvena tvorevina kojoj je pravni poredak priznao pravnu sposobnost.<sup>23</sup>

#### *2.4.2. Osnovica za oporezivanje poreza na imovinu*

Jedan od elemenata o kojem ovisi visina poreznog opterećenja primjenom nekog poreza, u ovom slučaju poreza na imovinu, je porezna osnovica. Kako se razlikuju, obveznici poreza na imovinu mogu se pojaviti kao fizičke ili prave osobe, tako treba promatrati utvrđivanje osnovice za svakog od ova dva porezna subjekta različito. Osnovica oporezivanja primjenom poreza na imovinu u pravilu je tzv. neto imovina, tj. ukupna materijalna i nematerijalna imovina poreznog obveznika koja postoji kad se od aktive odbije ukupna pasiva. Ili drugim riječima, to je ona veličina koja nastaje kao razlika između bruto vrijednosti oporezive imovine i obveza odnosno tereta koji je opterećuje.<sup>24</sup> Oporezivanje imovine zahtijeva identifikaciju objekata koji su predmet oporezivanja što ne podrazumijeva samo utvrđivanje njihovog postojanja te prikupljanje informacija o površini, vrijednosti i sl. već i utvrđivanje većeg broja obilježja koja utječu na osnovicu za oporezivanje. Jednom kada takve informacije postoje, treba izabrati način određivanja porezne osnovice.<sup>25</sup> Posebni problem stvaraju pojedinačni (parcijalni) porezi na imovinu kod kojih je teže određivanje osnovice.

---

<sup>23</sup> Poslovni leksikon, [www.poslovni.hr](http://www.poslovni.hr) (29.09.2019.)

<sup>24</sup> Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: op.cit., str. 274.

<sup>25</sup> Kukić, N., Švaljek, S.: Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj, Stručni rad, str. 62

Postoje tri razvijena koncepta u suvremenoj financijskoj teoriji kojima se za utvrđuje vrijednosti poreza na imovinu obuhvaćenih predmeta, a to su:<sup>26</sup>

- a) vrednovanje na osnovi tržišne cijene imovinskih predmeta,
- b) vrednovanje prema iznosu (veličini) prihoda od imovinskih predmeta,
- c) vrednovanje prema vrijednosti kapitala

U Hrvatskoj i svim suvremenim zemljama u kojima se javlja porez na imovinu prevladava primjena tržišne cijene kao kriterija za utvrđivanje vrijednosti imovinskih predmeta obuhvaćenih tim porezom. Pritom se pod tržišnom cijenom podrazumijeva ona cijena koja se može ili bi se mogla postići u uobičajenom prometu, u vrijeme kad se vrjednovanje obavlja. Koncept tržišne cijene u tom postupku najbolje odgovara načelima na kojem se temelji tržišno gospodarstvo.<sup>27</sup>

#### *2.4.3. Opterećenje porezom na imovinu*

Složenosti poreza na imovinu odražava se i poreznim tarifama koje su u pojedinim zemljama rabe primjeni tog poreza. Oporezivanje porezom na imovinu nije zasnovano na nekom jedinstvenom konceptu te se ono razlikuje od zemlje do zemlje. Stope poreza na imovinu relativno su niske, trenutno u Republici Hrvatskoj stopa poreza iznosi 3%, a u pravilu se tim porezom oporezuju fizičke osobe. Neovisno o primijenjenoj poreznoj stopi, porez na imovinu uvijek je progresivan.<sup>28</sup> Naime, i kada je u primjeni proporcionalna porezna stopa, radi se samo o formalnom proporcionalnom oporezivanju, budući da će zbog poreznih oslobođenja i olakšica doći do indirektnog progresije.

---

<sup>26</sup> Ibid., str.183.

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Ibid., str.184.

### 3. OPOREZIVANJE IMOVINE

Oporezivanje imovine za sobom vuče brojne prednosti i nedostatke. Neke se prednosti koriste za opravdanost postojeće uloge tog poreza u sustavu oporezivanja tj. u poreznom sustavu. Među nedostacima poreza na imovinu ističe se posebno problem utvrđivanja porezne osnovice. Iako je u pojedinim slučajevima to relativno lako za utvrditi (npr. cijena zgrade ili stana), to nije tako kod nekih drugih slučajeva kao što su (npr. procjena vrijednosti umjetničkog djela). Osim toga, služi li pri oporezivanju imovine kao obrazloženje za to zahtjev za plaćanje poreza prema ekonomskoj snazi.<sup>29</sup> Imovina doista ne mora biti pokazatelj nečije stvarne ekonomske snage, postoje također slučajevi u kojima fizička soba ima veliku ili vrijednu imovinu, ali ostvaruje minimalan dohodak ili ga ne ostvaruje, dok se isto može pojaviti slučaj da fizička osoba ostvaruje dohodak zavidne visine, a istovremeno nema oporezivu imovinu ili je ona, izražena u novčanoj vrijednosti neznatna.<sup>30</sup> Ono što se može reći da oporezivanje imovine još uvijek stvara kontroverze. U nastavku će biti pojašnjeni argumenti za i protiv oporezivanja poreza na imovinu.

Uvođenje i zadržavanje poreza na imovinu u poreznom sustavu objašnjava se i opravdava brojnim argumentima, kao što su:<sup>31</sup>

- mogućnost da se njime jače oporezuju fundirani izvori,
- mogućnost zahvaćanja ekonomske snage koja se očituje kroz vlasništvo na imovini,
- jamstvo određene socijalne sigurnosti njezinu vlasniku,
- mogućnost ostvarivanja određenih prihoda,

---

<sup>29</sup> Jeličić, B.,(2011.): op.cit , str. 168.

<sup>30</sup> Ibid., str. 168.

<sup>31</sup> Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: op.cit., str. 263.

- realna pretpostavka da njezin vlasnik lakše stječe određenu moć, ugled, utjecaj, kreditnu sposobnost, što sa svoje strane pridonosi odnosno može pridonijeti ostvarenju većeg dohotka,
- prikupljanje dodatnih javnih prihoda,
- stabilan i izdašan izvor prihoda lokalnih zajednica,
- ostvarenje redistribucijske funkcije poreza, sniženje poreza na dohodak,
- prethodno oporezivanje imovine, pa se tako može utjecati na sniženje stopa poreza na nasljedstvo,
- kontrolna poluga, tj. njegova uporaba da se njime isprave propusti u oporezivanju prijašnjih godina.

Prvi od prigovora je da porez na imovinu ima kontrolnu ulogu, što govori da se njime naknadno ispravljaju razni propusti, pri takvom opredjeljenju polazi se od pretpostavke da je svaka imovina rezultat nedopuštenih radnji poreznih obveznika i propusta porezne uprave. Porez na imovinu također se prigovara da nije pogodan u ulozi instrumenta redistribucijske politike. Naime, da bi poslužio toj svrsi, stope poreza moraju biti relativno visoke što je neprihvatljivo, ne samo kada se radi o poreznom obvezniku - fizičkoj osobi, nego ponajprije kad se radi o oporezivanju imovine pravnih osoba, jer povećanje poreznog opterećenja poduzeća pogoršava uvjete poslovanja, što treba ocijeniti negativno.<sup>32</sup> Među nedostacima plaćanja poreza na imovinu ističe se činjenica da se njegovim oporezivanjem zadire u privatnu sferu poreznih obveznika. Opravdavanje oporezivanja imovine pozivanjem na teoriju cijene smatra se neprimjerenim, jer uloga države nije da štiti imovinu.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Jeličić, B. (2011.): op.cit, str. 169.

<sup>33</sup> Ibid., str. 170.

Problem oporezivanja imovine pravnih osoba ne postavlja se na isti način, niti se na isti način može riješiti, kao što je slučaj s oporezivanjem imovine fizičkih osoba. Naime, jasno je da se oporezivanje imovine pravih osoba ne može na isti način objasniti i opravdati kao i oporezivanje imovine fizičkih osoba.<sup>34</sup>

U prilog postojanju poreza na imovinu govore mnogi razlozi, koje je moguće razvrstati na:<sup>35</sup>

1. *fiskalne razloge* - dopunski izvor prikupljanja javnih prihoda.
2. *razloge socijalno-političke prirode* - ostvarenje ciljeva socijalno - političke prirode: ravnomjernija raspodjela poreznog tereta odnosno ostvarenje načela pravednosti u oporezivanju, ostvarenje zahtjeva za većim poreznim opterećenjem fundiranih izvora.
3. *razloge političke prirode* - osiguranje sredstava za financiranje potreba lokalnih kolektiviteta i time povezano realiziranje zahtjeva za njihovom većom financijskom autonomijom, veća mogućnost uspostavljanja međuovisnosti između izdvojenih sredstava i njihova korištenja, veći utjecaj građana na djelatnost lokalnih tijela vlasti.
4. *razloge porezno - tehničke prirode* - smanjena mogućnost porezne evazije, posebno pri oporezivanju nekretnina, vozila, plovni objekata.

Protiv poreza na imovinu navode se sljedeći argumenti:<sup>36</sup>

- jednokratno opterećenje
- posjedovanje kvalitetnih i pravovaljani popisa nekretnina
- problem vrednovanje nekretnina prema tržišnim vrijednostima
- oporezivanjem imovine dolazi do trostrukog oporezivanja dohotka

---

<sup>34</sup> Ibid., str. 171.

<sup>35</sup> Jeličić, B.,(2011.): op.cit , str. 170.

<sup>36</sup> Fatur, T., Živković, S.: Računovodstvo, Revizija i financije, 2009.



Porez na imovinu za poreznog obveznika predstavlja jednokratno opterećenje, bez obzira na to što iznos obično nije previsok, ipak znatno opterećuje poreznog obveznika. Posebno se socijalna osjetljivost odražava u tome što na nejednak način ovaj porez zahvaća one porezne obveznike koje su slabije kupovne snage te za njih porez predstavlja financijsko snažno opterećenje koje su dužni platiti.

Prilikom utvrđivanja porezne osnovice država ali i jedinice lokalne samouprave i uprave moraju posjedovati kvalitetne baze podataka i pravovaljane popise nekretnina u kojima su opisane sve važne karakteristike nekretnina za utvrđivanje poreznog opterećenje tj. kako bi se ustvrdio razrez poreza za poreznog obveznika. Problem poreza na nekretnine je u vrednovanju nekretnina prema tržišnim vrijednostima. Na njihovu vrijednost utječe niz čimbenika: lokacija, starost, kvaliteta gradnje i opreme, položaj u zgradi i sl. Imovina je neutrošeni ili akumulirani dohodak koji je već jednom bio predmet oporezivanja-porezom na dohodak. Oporezivanjem imovine dolazi do trostrukog oporezivanja dohotka. Prvi put porezom na dohodak, drugi put porezom na promet nekretnina koji su već prethodno bili oporezivani porezom na dohodak, te treći put porezom na kuće.

Čini se da posebnu težinu u ocjeni neopravdanosti poreza na imovinu ima činjenica da je imovina zapravo na specifičan način odnosno u specifičnom obliku pohranjeni dohodak. Pohranjeni dohodak je oporezivan već pri njegovom nastanku pritecanju, naslijeđena ili darovana imovina također je već oporezovana (porezom na nasljedstva i darove), iz čega slijedi logično pitanje: što opravdava da se oporezovani, ali ne i konzumirani dohodak, optereti još jednom, dapače svake godine ponovo, na isti pohranjeni dohodak.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Jeličić, B.(2011.): op.cit , str. 171.

Opravdanje za ubiranje poreza na imovinu traži se i nalazi u teoriji cijene, prema kojoj su porezi cijena za usluge koje država daje poreznim obveznicima, kao i teoriji koja počiva na načelu plaćanja poreza prema ekonomskoj snazi, a u novije se vrijeme mjesto i uloga poreza na imovinu u poreznim sustavima suvremenih zemalja zagovara i brani argument da taj porez predstavlja pogodan instrument redistribucije dohotka i imovinu kao kontrolnog odnosno dopunskog poreza.<sup>38</sup>

Za opravdanje uvođenja poreza na imovinu navode se sljedeći kriteriji:<sup>39</sup>

- kriterij koristi
- kriterij porezne snage

Kriterij koristi koji se zasniva na činjenici da bolje komunalne usluge znače i veću vrijednost nekretnina pa njihovu cijenu stoga trebaju snositi vlasnici tih nekretnina. S obzirom na veću vrijednost imovine kojom raspolažu, oni imaju i snažniju potrebu za zaštitom vlasništva, koju im pruža država, zato i u financiranju državnih potreba trebaju sudjelovati u većem iznosu.

Kriterij porezne snage promatra imovinu kao pokazatelj bogatstva pojedinca. Međutim, kako u financijskoj teoriji i praksi vlada dilema o tome u kolikoj je mjeri imovina stvarna ekonomska snaga poreznoga obveznika, taj argument imao je više smisla u vrijeme kad je imovina doista bila pokazatelj porezne sposobnosti. Oporezivanje je zasada jedini poznati praktični način ubiranja sredstava za financiranje javnih rashoda za dobra i usluge kojima se svi koristimo. Kao što Benjamin Franklin kaže: *“Na ovom svijetu ništa nije izvjesno osim poreza i smrti”*.<sup>40</sup> No čini se da, usprkos negodovanju, mora biti tako. Porezi na imovinu ali i ostali porezi su cijena javnih dobara kojima se koristimo gotovo svakodnevno i vrlo se često i ne pitamo kolika je njihova cijena.

---

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> Kordić, G., Podborkić, R.: op.cit., str. 107.

<sup>40</sup> Kesner-Škreb, M., Kuliš, D.: op.cit., str. 9.

#### 4. ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ

U Hrvatskoj su porezi jedan od izvora javnih prihoda države. Kolika je njihova uloga govori sljedeći podatak, a to je da svi porezi zajedno čine 70% ili više udjela u ukupnim prihodima države. Iz toga proizlazi da su porezi fiskalni instrument putem kojeg javna (državna) blagajna dolazi do najvećeg iznosa prihoda, pa čine najizdašniji državni prihod. Što se u drugu ruku ne može reći gledamo li porez na imovinu kao zasebnu cjelinu koji je u poreznom sustavu neznačajan prihod, ali gledajući niže razine vlasti još uvijek predstavljaju bitan izvor financiranja. Zbog toga se porezi na imovinu, u ukupnoj strukturi poreznih prihoda u Republici Hrvatskoj, ubrajaju u one nižeg značenja s aspekta financijske snage ili izdašnosti.<sup>41</sup>

**Tablica 1.** Prihodi od poreza na imovinu u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2014. godine do 2017. godine., u kunama

| Godina | Prihoda od poreza na imovinu | Promjena |
|--------|------------------------------|----------|
| 2014.  | 744.048.317                  | -        |
| 2015.  | 848.212.092                  | 14%      |
| 2016.  | 911.200.790                  | 7,4%     |
| 2017.  | 1.099.539.188                | 20,7%    |

**Izvor:** Vlastita obrada autora prema- Ministarstvu financija Republike Hrvatske, <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ijlprs-za-period-2014-2017>, (12.10.2019.)

U tablici 1. prikazani su iznosi ukupnih prihoda od poreza na imovinu u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2014. do 2017. godine. Na temelju prikazanoga vidi se da prihodi na imovinu u Republici Hrvatskoj imaju stalan rast, ali s aspekta poreznih prihoda u Republici Hrvatskoj ubrajaju se u one nižeg značenja.

<sup>41</sup> Kordić, G., Podborkić, R.: op.cit., str. 107.

**Tablica 2.** Udio prihoda od poreza na imovinu pojedine županije u njenim ukupnim poreznim prihodima u razdoblju od 2010. do 2013. godine u postocima

| <b>ŽUPANIJA</b>               | <b>2010.</b> | <b>2011.</b> | <b>2012.</b> | <b>2013.</b> |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>Zagrebačka</i>             | 5,11         | 4,41         | 4,35         | 3,89         |
| <i>Krapinsko-zagorska</i>     | 3,94         | 3,89         | 3,85         | 3,25         |
| <i>Sisačko-moslavačka</i>     | 2,35         | 2,04         | 2,34         | 2,41         |
| <i>Karlovačka</i>             | 3,44         | 4,15         | 3,03         | 3,62         |
| <i>Varaždinska</i>            | 4,41         | 4,04         | 3,66         | 4,05         |
| <i>Koprivničko-križevačka</i> | 3,35         | 4,63         | 2,94         | 5,28         |
| <i>Bjelovarsko-bilogorska</i> | 4,32         | 3,91         | 4,00         | 3,96         |
| <i>Primorsko-goranska</i>     | 10,78        | 10,59        | 10,30        | 11,5         |
| <i>Ličko-senjska</i>          | 11,59        | 13,26        | 13,01        | 11,79        |
| <i>Virovitičko-podravsk</i>   | 3,27         | 3,05         | 4,02         | 4,02         |
| <i>Požeško-slavonska</i>      | 3,47         | 5,03         | 2,67         | 2,64         |
| <i>Brodsko-posavska</i>       | 3,97         | 2,43         | 3,44         | 3,57         |
| <i>Zadarska</i>               | 16,22        | 19,40        | 16,33        | 17,83        |
| <i>Osječko-baranjska</i>      | 5,82         | 5,89         | 4,74         | 4,44         |
| <i>Šibensko-kninska</i>       | 15,83        | 14,99        | 14,76        | 17,26        |
| <i>Vukovarsko-srijemska</i>   | 3,33         | 4,33         | 3,37         | 3,02         |
| <i>Splitsko-dalmatinska</i>   | 11,39        | 12,50        | 10,17        | 10,39        |
| <i>Istarska</i>               | 17,81        | 16,63        | 14,49        | 14,50        |
| <i>Dubrovačko-neretvanska</i> | 9,67         | 8,47         | 9,46         | 8,02         |
| <i>Međimurska</i>             | 4,62         | 3,89         | 3,78         | 3,11         |

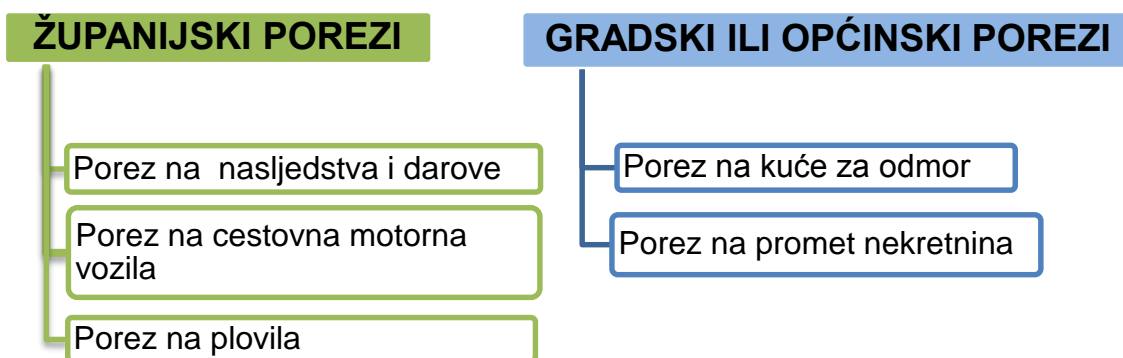
**Izvor:** Vlastita obrada autora prema - Ministarstvu financija Republike Hrvatske, <http://www.mfin.hr/hr/drzavni-proracun-arhiva>, (12.10.2019.)

U tablici 2. prikazani su udijeli prihoda od poreza na imovinu pojedine županije u Republici Hrvatskoj u ukupnim poreznim prihodima.<sup>42</sup> Iz prikazanog se vidi da prihod od poreza na imovinu ima malu ulogu u ukupnim poreznim prihodima promatranih županija. Udio prihoda koji ostvaruju promatrane županije kreće se od 3% do 17%, no u većini županija prihodi od poreza na imovinu čine manje od 10% udjela ukupnog poreznog prihoda. S time se potvrđuje navedeno da se porezi na imovinu ukupnoj strukturi poreznih prihoda u Republici Hrvatskoj ubrajaju u one nižeg značenja. Vidljivo je da udjeli prihoda od poreza na imovinu nemaju konstantno povećanje niti smanjenje, već kroz promatrano razdoblje variraju.

<sup>42</sup> U analizu su uzeti podaci u razdoblju od 2010.g. - 2013.g. iz razloga što u arhivi nisu ažurirani podaci za ostale godine.

U Republici Hrvatskoj ne postoji opći ili sintetički porez na imovinu već se primjenjuje parcijalan porez na imovinu, koji je u hrvatski porezni sustav uveden Zakonom o financiranju jedinica lokalne samouprave i uprave (NN117/93).<sup>43</sup> Oblici pojedinačnih poreza na imovinu regulirani tim propisom u Republici Hrvatskoj su: porezi na imovinu u širem smislu riječi, ubiru se na županijskoj razini i to su: porez na nasljedstva i darove, porez na cestovna motorna vozila te porez na plovila. Imovinski porezi koji su prihod na razini grada ili općine, a koji isto tako spadaju u imovinske poreze su porez na kuće za odmor i porez na promet nekretnina.

**Shema 2.** Podjela na županijske i gradske ili općinske poreze na imovinu



**Izvor:** Vlastita obrada autora prema - Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr). (12.10.2019.)

U prethodnom prikazu prikazana je podjela na županijske i gradske ili općinske poreze na imovinu. U nastavku poglavlja biti će detaljnije pojašnjeni oblici poreza na imovinu te će biti potkrijepljeni primjerom i načinom oporezivanja.

<sup>43</sup> Zakon (NN127/17)- novi Zakon koji se primjenjuje od siječnja 2019.godine

#### 4.1. Porez na nasljedstva i darove

Porez na nasljedstva i darove je porez koji se ubire povodom prijenosa vlasništva na imovinu bez naknade s umrlog (ostavitelja) na njegove nasljednike (prijenos u slučaju smrti), odnosno s darovatelja na daroprimatelja u slučaju kad je riječ o darovanju odnosno prijenos imovine.<sup>44</sup> Porez na nasljedstva i darove je u Hrvatskoj je definiran kao županijski porez, a porezni obveznici ovog poreza su sve pravne i fizičke osobe koje na teritoriju Republike Hrvatske naslijede, prime na dar ili steknu po drugoj osnovi bez naknade imovinu na koju se plaća porez na nasljedstva i darove. Nadalje poreznu osnovicu čini iznos gotova novca te tržišna vrijednost novčanih tražbina i vrijednosnih papira (vrijednosnica), kao i pokretnina na dan utvrđivanja porezne obveze, nakon odbitka dugova i troškova što se odnose na imovinu na koju se plaća taj porez. Kao predmet oporezivanja plaća se na gotov novac, novčane tražbine i vrijednosne papire (vrijednosnice) te na pokretnine ako je pojedinačna tržišna vrijednost pokretnina veća od 50.000,00 kuna na dan utvrđivanja porezne obveze. Porez na nasljedstva i darove plaća se po stopi od 4%.<sup>45</sup>

Porez na nasljedstva i darove ne plaćaju:<sup>46</sup>

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

---

<sup>44</sup> Jelčić, Ba., Jelčić, Bo.: op.cit., str.278.

<sup>45</sup> Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr), (12.10.2019.)

<sup>46</sup> Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, 101/17, čl. 9.)

- Fizičke i pravne osobe kada primaju darove (donacije) za svrhe utvrđene posebnim propisima.

Porez na nasljedstva i darove prihod je jedinice područne (regionalne) samouprave prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu ili sjedištu nasljednika ili daroprimatelja. Ako nasljednik ili daroprimatelj nema prebivalište ili uobičajeno boravište ili sjedište na području Republike Hrvatske, porez na nasljedstva i darove prihod je jedinice područne (regionalne) samouprave prema prebivalištu ostavitelja ili darovatelja. Nasljednici i daroprimatelji dužni su u roku 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju, ili od dana sklapanja ugovora o darovanju, ili primitka dara, nadležnom poreznom tijelu prema svom prebivalištu ili sjedištu (pravne osobe) dostaviti pravomoćno rješenje o nasljeđivanju ili ugovor o darovanju.<sup>47</sup> Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju tog poreza.

**Tablica 3.** Prihodi od poreza na nasljedstva i darove u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2014. godine do 2017. godine., u kunama

| <b>Godina</b> | <b>Prihodi od poreza na nasljedstva i darove</b> |
|---------------|--|
| <b>2014.</b>  | 11.866.017                                       |
| <b>2015.</b>  | 10.382.961                                       |
| <b>2016.</b>  | 14.164.978                                       |
| <b>2017.</b>  | 8.304.648  |

**Izvor:** Vlastita obrada autora prema-Ministarstvu financija Republike Hrvatske, <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ijlprs-za-period-2014-2017>, (12.10.2019.)

<sup>47</sup> Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr)., (12.10.2019.)

U tablici 3. prikazani su iznosi ukupnih prihoda od poreza na nasljedstva i darove u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2014. godine do 2017. godine. Iz prikazanog se vidi da porezi na nasljedstva i darove na osnovu promatranih iznosa variraju, te ne predstavljaju značajni prihod države iz razloga što se radi o manjim iznosima.

*Primjer: Pretpostavimo da je darovatelj Petar darovao daroprimatelju Ivanu 1.000,00 kn. Ugovor o darovanju su ovjerali kod javnog bilježnika. Daroprimatelj Ivan je prema svom prebivalištu prijavio nastanak porezne obveze i dostavio ugovor o darovanju u propisanom roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora. Porezne uprava je daroprimatelju Ivanu na primljenu gotovinu rješenjem utvrdila porez na nasljedstva i darove (1.000,00 kuna x 4% = 40,00 kuna). Daroprimatelj Ivan dužan je u propisanom roku od 15 dana od stjecanja dara platiti porez na nasljedstva i darove u iznosu od 40,00 kuna propisano Zakonom.*

#### **4.2. Porez na cestovna motorna vozila**

Porez na cestovna motorna vozila je županijski porez, kojega plaćaju fizičke i pravne osobe koje su vlasnici registriranih osobnih automobila, motocikala i četvero-cikala.<sup>48</sup> Zakonom je definirano da je cestovno motorno vozilo svako vozilo koje se pokreće snagom vlastitog motora, a namijenjeno je za kretanje po cesti. Porez na cestovna motorna vozila plaća se u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju tog poreza. Porez na cestovna motorna vozila se plaća jednom godišnje prilikom registracije ili ovjere produženja važenja prometne dozvole osobnih automobila, motocikala, četvero-cikala.

Porez na cestovna motorna vozila plaća se prema snazi motora iskazanoj u kW i godinama starosti vozila. U nastavku biti će prikazane tablice kojima se određuje razrez poreza za vlasnike cestovnih motornih vozila.

---

<sup>48</sup> Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr) (12.10.2019.)



**Tablica 4.** Porezno opterećenje za vlasnike osobnog automobila

| SNAGA MOTORA |       | IZNOS POREZA U KUNAM<br>(OVISNO O GODINAMA STAROSTI) |                                 |                                  |
|--------------|-------|--|---------------------------------|----------------------------------|
| preko kw     | do kw | do 2<br>godine<br>starosti                           | od 2 do 5<br>godina<br>starosti | od 5 do 10<br>godina<br>starosti |
|              | 55    | 300  | 250                             | 200                              |
| 55           | 70    | 400  | 350                             | 250                              |
| 70           | 100   | 600  | 500                             | 400                              |
| 100          | 130   | 900  | 700                             | 600                              |
| 130          |       | 1.500  | 1.200                           | 1.000                            |

**Izvor:** Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 11.), (12.10.2019.)

U prethodnoj tablici 4. prikazani su porezni razredi na temelju kojih se određuje porezna obveza vlasnika automobila propisano Zakonom. S obzirom na snagu motora i starost automobila porezno opterećenje može iznositi od 200,00 kuna do 1.500,00 kuna.

*Primjer: Pretpostavimo da je Petar kupio automobil čija snaga motora iznosi 105 kw te je star godinu dana. Petar je prilikom registracije vozila dužan platiti porez na cestovna motorna vozila prema snazi motora iskazanoj u kW i prema godinama starosti vozila. Petar je dužan platiti u propisanom roku od 15 dana porez na cestovna motorna vozila u iznosu od 900,00 kuna propisano Zakonom.*

**Tablica 5.** Porezno opterećenje za vlasnike motocikala

| SNAGA MOTORA |       | IZNOS POREZA U KUNAMA<br>(OVISNO O GODINAMA STAROSTI) |                                 |                                  |
|--------------|-------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| preko kw     | do kw | do 2<br>godine<br>starosti                            | od 2 do 5<br>godina<br>starosti | od 5 do 10<br>godina<br>starosti |
|              | 20    | 100   | 80                              | 50                               |
| 20           | 50    | 200   | 150                             | 100                              |
| 50           | 80    | 500   | 400                             | 300                              |
| 80           |       | 1.200   | 1.000                           | 800                              |

Izvor: Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 11.), (12.10.2019.)

U prethodnoj tablici 2. prikazani su porezni razredi na temelju kojih se određuje porezna obveza vlasnika motocikala propisano Zakonom. S obzirom na snagu motora i starost motocikala porezno opterećenje može iznositi od 50,00 kuna do 1.200,00 kuna.

*Primjer: Pretpostavimo da je Marko, Petrov prijatelj, posjeduje motocikl čija snaga motora iznosi 70 kw te je star 6 godina. Iz toga proizlazi da je Marko dužan platiti porez na cestovna motorna vozila prema snazi motora iskazanoj u kW i prema godinama starosti vozila koji u njegovom slučaju iznosi 300,00 kuna propisano Zakonom.*

**Tablica 6.** Porezno opterećenje za vlasnike četvoro-cikala

| SNAGA MOTORA |       | IZNOS POREZA U KUNAMA<br>(OVISNO O GODINAMA STAROSTI) |                                 |                                  |
|--------------|-------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| preko kw     | do kw | do 2 godine<br>starosti                               | od 2 do 5<br>godina<br>starosti | od 5 do 10<br>godina<br>starosti |
|              | 4     | 50  | 40                              | 30                               |
| 4            | 10    | 80  | 60                              | 50                               |
| 10           | 15    | 120   | 100                             | 80                               |
| 15           |       | 140   | 120                             | 100                              |

Izvor: Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 11.), (14.10.2019.)

U tablici 6. prikazani su porezni razredi na temelju kojih se određuje porezna obveza vlasnika četvero-cikala propisano Zakonom, kao što vidimo porezna obveza s obzirom na snagu motora i starost može iznositi od 30,00 kuna do 140,00 kuna.

*Primjer: Pretpostavimo da je Lana vlasnica četvero-cikla čija snaga motora iznosi 13 kw te je star 6 godine. U ovome slučaju Lana je dužna platiti porez na cestovna motorna vozila u iznosu od 80,00 kuna propisano zakonom.*

**Tablica 7.** Prihodi od poreza na cestovna motorna vozila u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2014. godine do 2017. godine., u kunama

| <b>Godina</b> | <b>Prihodi od poreza na cestovna motorna vozila</b> |
|---------------|---|
| <b>2014.</b>  | 226.161.486   |
| <b>2015.</b>  | 218.301.838   |
| <b>2016.</b>  | 214.367.544   |
| <b>2017.</b>  | 242.890.520   |

**Izvor:** Vlastita obrada autora prema-Ministarstvu financija Republike Hrvatske, <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-ijlprs-za-period-2014-2017>, (14.10.2019.)

U tablici 7. prikazani su iznosi ukupnih prihoda od poreza na cestovna i motorna vozila u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2014. godine do 2017. godine. Iz prikazanog se vidi da porezi na cestovna motorna vozila variraju te čine znatno značajniji prihod nego li prethodno spomenuti prihodi od poreza na nasljedstva i darove za državu.

### 4.3. Porez na plovila

Porez na plovila je županijski porez koji plaćaju pravne i fizičke osobe koje su vlasnici plovila. Zakonom je definirano da je plovilo brod (jahta ili brodica) i čamac unutarnje plovidbe koji služe razonodi, športu ili rekreaciji. Porez na plovila plaća se godišnje prema dužini plovila iskazanoj u metrima, ima li plovilo kabinu ili nema te snazi motora iskazanoj u kW. Porez na plovila plaća se u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju toga poreza.

Porez na plovila ne plaća se:<sup>49</sup>

- Na plovila koja imaju do 5 m .
- Na plovila kojima se obavlja registrirana djelatnost i brodice u vlasništvu domicilnog stanovništva na otocima koje služe za nužnu organizaciju života i održavanje posjeda na otocima.

U nastavku biti će prikazane tablice kojima se određuje razrez poreza za vlasnike plovnih objekata.

**Tablica 8.** Porezno opterećenje za vlasnike plovila bez kabine

| DUŽINA PLOVILA u m |    | SVOTA POREZA U KUNAMA<br>OVISNO O SNAZI MOTORA (kW) |                    |           |
|--------------------|----|---|--------------------|-----------|
| preko              | do | do 30   | preko 30 do<br>100 | preko 100 |
| 5                  | 7  | -   | 200                | 400       |
| 7                  | 10 | 100   | 300                | 500       |
| 10                 | -  | 200   | 450                | 600       |

**Izvor:** Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 14.), (14.10.2019.)

U tablici 8. prikazani su porezni razredi na temelju kojih se određuje porezna obveza vlasnika plovila bez kabine propisano Zakonom. S obzirom na snagu motora i dužinu plovila porezno opterećenje može iznositi od 100,00 kuna do 600,00 kuna.

<sup>49</sup> Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 15.)

*Primjer: Pretpostavimo da Alen posjeduje plovilo bez kabine dužine do 7 m čija je snaga motora do 30 kW. Za Alena u ovom slučaju ne postoji porezna obveza.*

**Tablica 9.** Porezno opterećenje za vlasnike plovila s kabinom na motorni pogon

| DUŽINA PLOVILA U (m) |    |       | SVOTA POREZA U KUNAMA<br>OVISNO O SNAZI MOTORA (kW) |                     |              |
|----------------------|----|-------|---|---------------------|--------------|
| preko                | do | do 30 | preko 30<br>do 100                                  | preko 100<br>do 500 | preko<br>500 |
| 5                    | 7  | -     | 200   | 300                 | -            |
| 7                    | 10 | 200   | 400   | 500                 | 2.500        |
| 10                   | 12 | 300   | 500   | 1.000               | 3.500        |
| 12                   | -  | 400   | 1.000   | 3.000               | 5.000        |

**Izvor:** Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 14.), (14.10.2019.)

U tablici 9. prikazani su porezni razredi na temelju kojih se određuje porezna obveza vlasnika plovila sa kabinom na motorni pogon propisano Zakonom. S obzirom na snagu motora i dužinu plovila porezno opterećenje može iznositi od 200,00 kuna do 5.000,00 kuna.

*Primjer: Pretpostavimo da Hrvoje posjeduje plovilo s kabinom na motorni pogon dužine do 12 m čija je snaga motora do 500 kW. Hrvoje je u ovom slučaju dužan platiti porez na plovila u iznosu od 1.000,00 kn propisano zakonom.*

**Tablica 10.** Porezno opterećenje vlasnika za plovila s kabinom i pogonom na jedra

| DUŽINA PLOVILA U (m) |    |       | SVOTA POREZA U KN<br>OVISNO O SNAZI MOTORA (kW) |                   |          |
|----------------------|----|-------|---|-------------------|----------|
| preko                | do | do 10 | preko 10<br>do 25                               | preko 25<br>do 50 | preko 50 |
| 5                    | 7  | -     | 300   | 400               | 500      |
| 7                    | 10 | 200   | 600   | 1.000             | 2.000    |
| 10                   | 12 | 300   | 800   | 2.000             | 3.000    |
| 12                   | -  | 400   | 1.500   | 3.000             | 4.000    |

**Izvor:** Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 14.), (14.10.2019.)

U tablici 10. prikazani su porezni razredi na temelju kojih se određuje porezna obveza vlasnika plovila sa kabinom i pogonom na jedra propisano Zakonom. S obzirom na snagu motora i dužinu plovila porezno opterećenje može iznositi od 300,00 kuna do 4.000,00 kuna.

*Primjer: Pretpostavimo da Sarin ujak Duje posjeduje plovilo s kabinom i pogonom na jedra dužine od 8 m čija je snaga motora do 35 kW. Duje je u ovom slučaju dužan platiti porez na plovila u iznosu od 1.000,00 kuna. propisano zakonom.*

#### **4.4. Porez na kuće za odmor**

Porez na kuće za odmor je gradski ili općinski porez koji plaćaju pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuće za odmor.<sup>50</sup> Zakonom je definirano da se kućom za odmor smatra se svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski. Porez na kuće za odmor plaća se od 5,00 do 15,00 kuna po četvornome metru korisne površine kuće za odmor, ovisno o mjestu, starosti građevine, stanju infrastrukture te drugim okolnostima bitnima za korištenje. Visinu poreza na kuće za odmor propisuje svojom odlukom predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave (općina ili grad). Lokalne jedinice u svojim odlukama same određuju što se smatra korisnom površinom kuće odnosno stana koji služi za odmor. Pri tome se većina oslanja na definiciju iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojoj se korisnom površinom smatra ukupna podna površina stana, kuće ili druge samostalne prostrije, umanjena za širinu zidova. Porez na kuće za odmor primjerice za grad Karlovac iznosi 8,00 kuna po četvornom metru korisne površine.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr) (14.10.2019.)

<sup>51</sup> Odluka o lokalnim porezima Grada Karlovca (NN 33/17, čl. 12.)

Porez na kuće za odmor ne plaća se na:<sup>52</sup>

- Kuće za odmor koje se ne mogu koristiti zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda (poplava, požar, potres) te starosti i trošnosti.
- Kuće za odmor za vrijeme dok su u njima smješteni prognanici i izbjeglice.
- Odmarališta u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece u dobi do 15 godina.

*Primjer: Pretpostavimo da je Domagoj zajedno s svojom obitelji kupio vikendicu čija korisna površina iznosi 150 četvornih metara na rijeci Mrežnici na području grada Karlovca. Vlasnik Domagoj će biti dužan platiti iznos od 1.200.00 kuna (150 x 8,00) za poreza na kuće za odmor na godišnjoj razini.*

#### **4.5. Porez na promet nekretnina**

Porez na promet nekretnina je gradski ili općinski kojeg plaćaju stjecatelji vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća porez na dodanu vrijednost (PDV).<sup>53</sup> 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 temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba. Zakonom je definirano da se nekretninom smatraju zemljišta (poljoprivredna, građevinska) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihovi dijelovi).<sup>54</sup> Porezna osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Tržišna vrijednost nekretnine je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%.

---

<sup>52</sup> Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, čl. 27.)

<sup>53</sup> Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr) (14.10.2019.)

<sup>54</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 106/18, čl. 4.)

Porez na promet nekretnina plaća se u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju toga poreza. Prijava poreza na promet nekretnina vrši se putem obrasca za prijavu prometa nekretnina nastalih do 31.12.2016. godine, dok se prijava prometa na porez nekretnina nastalih nakon 01.01.2017. godine prijavljuje kod javnih bilježnika, sudova ili ostalih nadležnih tijela.

Porez na prometom nekretnina ne plaćaju:<sup>55</sup>

- Tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći.
- Diplomatska ili konzularna predstavništva strane države.
- Osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine.
- Prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu.
- 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.
- Osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.
- 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 do-smrtnom uzdržavanju.
- 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.

---

<sup>55</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 106/18, čl.13.)



Važno je naglasiti da je porez na promet nekretnina prihod jedinica lokalne samouprave na području koje se nekretnina nalazi te kao takav prihod i promatra.

*Primjer: Pretpostavimo da građanin Luka u Republici Hrvatskoj kupuje stan. U kupoprodajnom ugovoru je vrijednost stana određena u iznosu od 560.000,00 kuna. Kupac Luka je u propisanom roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora prijavio nadležnoj Poreznoj upravi prema mjestu stjecanja nekretnine. Porezna uprava je prihvatila vrijednost nekretnine iz kupoprodajnog ugovora, te je poreznom obvezniku Luki dostavila rješenje u kojemu je određena porezna obveza poreza na promet nekretnina u iznosu od 16.800,00 kuna (560.000,00 kuna x 3%). Porezni obveznik Luka dužan je platiti obračunati porez na promet nekretnina u roku 15 dana od dana dostave rješenja.*

## 5. KOMPARATIVNA ANALIZA OPOREZIVANJA IMOVINE U HRVATSKOJ I ODABRANIM EUROPSKIM ZEMLJAMA

Kao uvod u analizu treba navesti kako se Republika Hrvatska ubraja među zemlje koje imaju jedan od najsloženijih poreznih sustava na svijetu pa isto tako i u Europi. Porezni sustav definira se kao ukupnost poreza koji funkcioniraju u određenoj zemlji. Prema istraživanju TMF Grupe koje je obuhvatilo 94 zemlje svijeta, Hrvatska se po složenosti poreznog sustava našla na 12. mjestu. Među usporedivim zemljama najbolji rezultat ima Bugarska, koja je na 65. mjestu, a lošiji smo od Slovačke (23. mjesto), Slovenije (39. mjesto), Bosne i Hercegovine (40. mjesto), Srbije (47. mjesto), Poljske (51. mjesto), Češke (61. mjesto). Na vrhu globalne ljestvice nalazi se Kina koja trenutno ima najkompliciraniji porezni sustav na svijetu, a slijede Brazil, Turska, Italija, Argentina, Francuska, Bolivija, Kolumbija, Meksiko i Rusija. RH je odmah iza Vijetnama pa tako imamo složeniji tj. kompliciraniji porezni sustav od većine zemalja svijeta, osobito Europe.<sup>56</sup>

Čimbenici koji utječu na oblikovanje poreznog sustava su sljedeći:

- ustavno uređenje države
- centralizacija/decentralizacija poreznog sustava
- veličina teritorija
- broj stanovništva i gustoća naseljenosti
- demografska struktura
- veličina javnog sektora
- ekonomske integracije

---

<sup>56</sup> TMF group, <https://api.monolit.me/tag/tmf-group/> (12.12.2019.)

## 5.1. Harmonizacija poreza na imovinu u EU

Pod pojmom harmonizacije se općenito razumijeva »jedinstvo raznolikosti« usklađenja pojedinih poreza, poreznih sustava i mjera porezne politike europskih zemalja. Proces harmonizacije poreznih sustava u zemljama članicama Europske unije primarno je orijentiran na porez na dodanu vrijednost i trošarine, dok ostali porezi, uključujući oporezivanje imovine, nemaju detaljno reguliranu zakonsku regulativu.<sup>57</sup> Oporezivanje je djelomično regulirano kroz bilateralne ugovore o dvostrukom oporezivanju u dijelu u kojemu se mogu odnositi i na oporezivanje imovine. Harmonizacija odnosno koordinacija poreza u EU zasad ne obuhvaća poreze na imovinu niti u širem niti u užem smislu poreza na imovinu, iako se prvenstveno planira proširiti na porez na nasljedstva i darove. O harmonizaciji se govori sve više te je tema vrlo aktualna. Zahtjev za harmoniziranjem poreza nikako se ne smije shvatiti tako da se njome želi postići izjednačavanje (brisanje tj. izjednačavanje razlika) među poreznim sustavima i mjerama poreznih politika kakve postoje u pojedinim državama. Prema tome, zahtjev za harmonizacijom poreza ne znači da se treba ostvariti istovjetnost (identičnost) te unificiranje načina oporezivanja kako u konačnici u pojedinim poreznim sustavima ne bi došlo do produbljivanja integracija među europskim zemljama te kako ne bi došlo do oslabljenja konkurentne sposobnosti gospodarstva u pojedinim zemljama, odnosno kako takav oblik poreznog sustava ne bi bio prepreka što slobodnijem kretanju kapitala, roba, usluga i ljudi.<sup>58</sup>

---

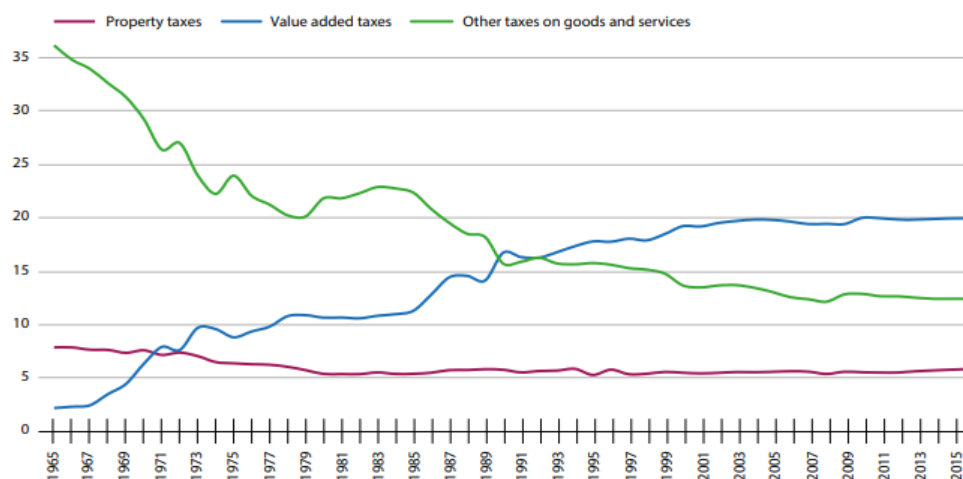
<sup>57</sup> Kordić, G., Podborkić, R.: op.cit., str. 113.

<sup>58</sup> Jeličić, B.(1998.) : op.cit, str. 93.

## 5.2. Financijska uloga poreza na imovinu

Sudjelovanje prihoda ubranih naplatom imovinskih poreza u ukupnim poreznim приходima, kao i BDP-u, u najvećem broju suvremenih država doista se ne može ocijeniti znatnim. Tijekom vremena financijsko je značenje prihoda ovih poreza gubilo na snazi. U prilog tome ide i sljedeći podatak a to je da samo u nekolicini zemalja ovi porezi sudjeluju u BDP-u s više od 3%. O tome govori i trend pada koji će biti prikazan u nastavku.

**Grafikon 1.** Trend pada poreza na imovinu u ukupnim poreznim приходima u razdoblju 1965.g do 2016. za zemlje OECD-a



Izvor: Revenue Statistics 2018, <http://oe.cd/oezd-revenue-statistics>, (15.10.2019.)

U grafikonu je prikazan trend pada poreza na imovinu u ukupnim poreznim приходima u razdoblju 1965.g do 2016. za zemlje OECD-a.<sup>59</sup> Iz grafikona je lako za uočiti da je između 1965. i 2016. udio poreza na imovinu u prosjeku pao sa 7,9% na 5,7% ukupnih poreznih prihoda.<sup>60</sup>

<sup>59</sup> OECD= eng. Organisation for Economic Cooperation and Development ili ti organizacija za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD se trenutno sastoji od 35 država članica od toga je 26 iz Europe)

<sup>60</sup> Revenue Statistics 2018, <http://oe.cd/oezd-revenue-statistics>, (15.10.2019.)

U nastavku ovog rada bit će prikazana komparativna analiza oporezivanja imovine u Hrvatskoj i odabranim europskim zemljama. Glavni cilj ove cjeline je prikazati i usporediti svaki od oblika poreza na imovinu koji postoji u poreznom sustavu Republike Hrvatske u odnosu na ostale odabrane zemlje u Europi koji primjenjuju oporezivanje imovine. Svrha poglavlja je prikazati i analizirati podatke vezane za način oporezivanja poreza na imovinu u Republici Hrvatskoj u odnosu na odabrane europske zemlje.

### **5.3. Porez na nasljedstva i darove u odabranim europskim zemljama**

Porez na nasljedstvo u ostalim europskim zemljama označava sve poreze koji se naplaćuju nakon smrti pojedinca. Neke države članice primjenjuju porez na nasljedstvo na nasljednike, tako da oporezivi događaj predstavlja obogaćivanje nasljednika. Ostale države članice primjenjuju porez (koji se često naziva porez na nekretnine) na temelju imovine umrle osobe, a u tom slučaju je porezni prijenos imovine. U svrhu danas usvojenih mjera, pojam porez na nasljedstvo koristi se kao porez na imovinu i nasljednike u slučaju smrti osobe. Drugim riječima, porez na nasljedstvo koristi se bez obzira na naziv poreza, načina na koji se obračunava, primjenjuje li se na nacionalnoj, regionalnoj ili lokalnoj razini, te je li nametnut na imovinu pokojnika ili na nasljednika. Porez na nasljedstvo je također definiran tako da uključuje poreze na darove kada se radi o iščekivanju kasnijih nasljedstva, porez na darove obično se oporezuju prema istim ili sličnim odredbama kao i porez na nasljedstvo.

Porez na nasljedstvo i darove ne primjenjuje se u sljedećim europskim zemljama, među njima nalaze se: Austrija, Republika Češka, Cipar, Estonija, Latvija, Ukrajina, Malta, Rumunjska, Portugal, Rusija, Norveška, Slovačka te Švedska. Za razliku od Republike Hrvatske u prethodno navedenim zemljama oblik oporezivanja nasljedstva i darova je postojao prije pa je ukinut ili se nikad nije ni oporezivala ova vrsta poreza.

**Tablica 11. Usporedba poreznih stopa za oporezivanje poreza na nasljedstvo u europskim zemljama za 2017. / 2018. godinu**

| Zemlja           | Porezni režim         | Porezni razredi    | € 50,000   | € 100,000 | € 250,000 | € 500,000 | € 1,000,000 | € 5,000,000 | € 30,000,000 |
|------------------|-----------------------|--------------------|--|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Belgija</b>   | dvostruko progresivni | supružnici i djeca | od 3.0 do 30.0 ovisno o regiji i visini nasljedstva  |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | braća i sestre     | od 30.0 do 65.0 ovisno o regiji i visini nasljedstva |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | rodbina            | od 35.0 do 70.0 ovisno o regiji i visini nasljedstva |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | ostali             | od 40.0 do 80.0 ovisno o regiji i visini nasljedstva |           |           |           |             |             |              |
| <b>Bugarska</b>  | progresivni           | braća i sestre     | 0.4 do 0.8 za nasljedstva iznad € 128,000            |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | ostali             | 3.3 do 6.6 za nasljedstva iznad € 128,000            |           |           |           |             |             |              |
| <b>Danska</b>    | progresivni           |                    | 15.0 / 36.0  |           |           |           |             |             |              |
| <b>Finska</b>    | dvostruko progresivni | supružnici i djeca | 10.0   | 13.0      | 16.0      |           | 19.0        |             |              |
|                  |                       | ostali             | 25.0   | 29.0      | 31.0      |           | 33.0        |             |              |
| <b>Francuska</b> | dvostruko progresivni | djeca              | 20.0   |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | braća i sestre     | 45.0   |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | do 4. koljena      | 55.0 / 60.0  |           |           |           |             |             |              |
| <b>Njemačka</b>  | dvostruko progresivni | supružnici i djeca | 7.0  | 11.0      | 15.0      | 19.0      | 30.0        |             |              |
|                  |                       | braća i sestre     | 15.0   | 20.0      | 25.0      | 30.0      | 43.0        |             |              |
|                  |                       | ostali             | 30.0   |           |           |           |             |             |              |
| <b>Irska</b>     | progresivni           | 33.0               |  |           |           |           |             |             |              |
| <b>Italija</b>   | progresivni           | supružnici         | 4.0  |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | braća i sestre     | 6.0  |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | rodbina            | 6.0  |           |           |           |             |             |              |
|                  |                       | ostali             | 8.0  |           |           |           |             |             |              |

| Zemlja                 | Porezni režim         | Porezni razredi                            | € 50,000                                 | € 100,000                              | € 250,000 | € 500,000 | € 1,000,000 | € 5,000,000 | € 30,000,000 |
|------------------------|-----------------------|--|--|--|-----------|-----------|-------------|-------------|--------------|
| Luksemburg             | dvostruko progresivni | djeca                                      | stope propisane Zakonom od 2.5 do 5.0    |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | supružnici                                 | bez djece 0, sa djecom 5.0               |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | braća i sestre                             | stope propisane Zakonom od 6.0, do 15.0  |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | nećaci...                                  | stope propisane Zakonom od 9.0, do 15.0  |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | rodbina                                    | stope propisane Zakonom od 10.0, do 15.0 |  |           |           |             |             |              |
| Nizozemska             | dvostruko progresivni | ostali                                     | stope propisane Zakonom 15.0             |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | roditelji i djeca                          | 10.0                                     | do 20.0 za nasljedstva iznad € 122,269 |           |           |             |             |              |
|                        |                       | unuci                                      | 18.0                                     | do 36.0 za nasljedstva iznad € 122,269 |           |           |             |             |              |
|                        |                       | ostali                                     | 30.0                                     | do 40.0 za nasljedstva iznad € 122,269 |           |           |             |             |              |
| Poljska                | dvostruko progresivni | supružnici, djeca i unuci, braća, i sestre | -  | 3%                                     | 5%        | 7%        |             |             |              |
|                        |                       | nećaci...                                  | -  | 7%                                     | 9%        | 12%       |             |             |              |
|                        |                       | ostali                                     | -  | -                                      | 2%        | 7%        |             |             |              |
| Španjolska             | dvostruko progresivni | 13.6                                       | 18.7                                     | 29.8                                   | 34.0      |           |             |             |              |
| Švicarska              | dvostruko progresivni | supružnici                                 | nema porez                               |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | djeca i unuci                              | max. stopa od 3.5                        |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | roditelji                                  | max. stopa od 15.0                       |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | braća i sestre                             | max. stopa od 23.0                       |  |           |           |             |             |              |
| Turska                 | dvostruko progresivni | ostali                                     | max. stopa od 49.5                       |  |           |           |             |             |              |
|                        |                       | ostali                                     | 1.0                                      | 3.0                                    | 5.0       | 7.0       | 10.0        |             |              |
| Ujedinjeno Kraljevstvo | fiksni                |  | 40.0                                     |  |           |           |             |             |              |

Izvor: Vlastita obrada autora prema- Drometer, M. et al.: Wealth and Inheritance Taxation: An Overview and Country Comparison, ifo DICE report, june, volume 16, 2018., str. 50.-51., (19.10.2019.)

Unutar skupine zemalja koje oporezuju nasljedstvo, razlike između poreznih sustava mogu se kategorizirati prema sljedećim karakteristikama: poreznim režimima (fiksni ili progresivni), različitim poreznim razredima koji predstavljaju udaljenost do nasljednika, provođenje različitih poreznih stopa te načinu utvrđivanja poreza na državnoj ili lokalnoj razini.

U prethodnoj tablici 11. prikazana je usporedba poreznih stopa za oporezivanje poreza na nasljedstvo u Europskim zemljama za 2017./2018.godinu. Prva od promatranih zemalja je Belgija. U Belgiji prijenos imovine podliježe oporezivanju pri bilo kojem nasljeđivanju ili darivanju, ovisno o transferu događa se prije ili poslije smrti ostavitelja imovine. Belgija je specifična po tome što je porez podijeljen na tri regije: Brusel, Flandriju i Valoniju. Promatrajući tablicu lako je uočiti da je kod Belgije ovaj oblik poreza vrlo razrađen u smislu da svaka regija ima svoju stopu kojom se oporezuje imovina ovisno o visini iznosa imovine ali i po razredima koji predstavljaju udaljenost od nasljednika, pa tako najmanja porezna stopa iznosi od 3.0% do čak 80.0%, što predstavlja veliku razliku u odnosu na Hrvatsku.

Sljedeća promatrana zemlja je Bugarska u koju prijenos imovine može biti nasljedan, porez na dar ili prijenos, ovisno o tome događa li se prijenos prije ili nakon smrti ostavitelja, kao i o dostupnosti razmatranja ili nedostatku istih. Porezne stope kreću se od 0.4% do 6.6%. Porezi na nasljedstvo i darove u Danskoj naplaćuju se prilikom prijenosa imovine pri smrti ili darivanjem te se porezne stope kreću od 15.0% do 36,25%. U Finskoj porezne stope kreću se od 10.0% do 33.0%. U Francuskoj porezne stope kreću se od 20.0% do 60.0% te je Francuska poslije Belgije druga zemlja koja za ovaj oblik poreza ima poreznu stopu koja može dostići navedenu visinu u pojedinom slučaju.



Njemačka ima jedinstveni porez na nasljedstvo i darove (ErbSt)<sup>61</sup> koji se nameće na bilo kojem prijenosu imovine prilikom smrti ili darom, porezne stope kreću se od 7.0% do 50%. U Irskoj nasljedstva su predmet poreza na akvizicije kapitala (CAT).<sup>62</sup> U Irskoj nema poreza na nekretnine pa umjesto toga, (CAT) se naplaćuje na svakog korisnika koji preuzme nasljedstvo koje ulazi unutar troškova za CAT-a. U Irskoj je korisnik porezno odgovoran i ima obvezu podnošenja odgovornosti i porezne prijave. CAT se također naplaćuje na darovima i obračunava se na isti način kao i nasljedstva. Porezna stopa je jedinstvena i iznosi 33.0%.

U Italiji porezne stope iznose od 4.0% do 8.0%. Luksemburg ima porezne stope od 2.5% do 15.0%. Nizozemska ima porezne stope od 10.0% do 40.0%. U Poljskoj se porez na nasljedstvo i darove naplaćuje stjecanjem robe koja se nalazi u Poljskoj i izvršena su imovinska prava u Poljskoj davanjem ili nasljeđivanjem, porezne stope iznose od 3.0 do 20.0%. Španjolska porez na nasljedstvo i darove naplaćuje prilikom stjecanja vlasnika imovine (bilo materijalne ili nematerijalne) zbog nasljeđivanja i/ili darivanja. Porezne stope iznose od 13.6 do 34.0%. Švicarska različito oporezuje porez na nasljedstvo i darove te su porezne stope regulirane na lokalnoj razini, točnije po kantonima. Porezne stope iznose od 3.5% do 49.5%. U Turskoj porezne stope za ovaj oblik poreza iznose od 1.0% do 30.0%. Velika Britanija ima jedinstveni porez na nekretnine, porez na nasljedstvo i darove (IHT).<sup>63</sup> IHT se odnosi na vrijednost vlasništva pojedinca kad umre. Porezna stopa je jedinstvena te iznosi 40.0%.

---

<sup>61</sup> ERBST=Erbschaftsteuer - porez na nasljedstvo koji se primjenjuje u Njemačkoj

<sup>62</sup> CAT=Capital Acquisitions Tax - porez na nasljedstvo koji se primjenjuje u Irskoj

<sup>63</sup> IHT=Inheritance Tax - porez na nasljedstvo i darove koji se primjenjuje u Velikoj Britaniji

#### 5.4. Porez na promet nekretnina u odabranim europskim zemljama

Porezni sustavi u raznim zemljama primjenjuju sebi svojstvene načine mjerenja vrijednosti imovine, isto kao što svaka zemlja primjenjuje sebi svojstven oblik poreza na imovinu. Činjenicom da većina stanovnika Republike Hrvatske živi u vlastitim nekretninama, za razliku od npr. Švicarske ili Njemačke u kojima oko polovica stanovništva živi u najmu, zanimljiva je tema za usporediti sa samim oporezivanjem nekretnina u ostalim zemljama u Europi. Neki porezni oblici obuhvaćaju i fizička svojstva imovine, primjerice porez na nekretnine gdje poreznu osnovicu čini kvadratura zgrade/stana kojeg se koristi u poslovne ili životne svrhe.<sup>64</sup> Porez na imovinu se može definirati kao direktni porez kojim se želi zahvatiti ekonomska snaga poreznog obveznika koja proistječe iz imovine, pri čemu se kod utvrđivanja poreznog opterećenja uzimaju u obzir osobne okolnosti poreznog obveznika.<sup>65</sup> Porez na nekretnine u EU postoji u nekoliko oblika. U EU puno je češći porez na nekretnine, i to prvenstveno fizičkih osoba.<sup>66</sup> Porez na imovinu može poprimiti oblik poreza na posjed ili poreza na neto imovinu. Porez na posjed razrezuje se obično jedanput u godini na realnu imovinu: kuće, stanove i zemlju. Porez na neto imovinu obično obuhvaća oporezivanje neto imovine, tj. ukupne imovine (pokretne i nepokretne) umanjene za obveze po toj imovini, najčešće obveze po stambenim kreditima.<sup>67</sup> Porez na posjed uglavnom je široko rasprostranjen, a porez na neto imovinu postoji samo u nekoliko zemalja kao primjer navode se: Finska, Francuska, Island, Luksemburg, Norveška, Španjolska, Švedska i Švicarska. Francuska je pravi primjer poreza na neto bogatstvo koji ima vrlo veliku progresiju, te se kod nje egzistencijalni minimum ne oporezuje. Kako se oporezivanje imovine može provesti i općim i parcijalnim porezima na imovinu, opći porez na imovinu nalazimo u manjem broju europskih zemalja, dok preostale zemlje u svojim poreznim sustavima imaju parcijalne poreze na pojedine oblike imovine i na pojedine načine njezina stjecanja.

---

<sup>64</sup> Vekić L.,: Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji, str. 23

<sup>65</sup> Jelčić B.,: Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 285

<sup>66</sup> Kordić, G., Podborkić, R.: op.cit., str. 113.

<sup>67</sup> Ibid., str. 113

**Tablica 12.** Usporedba poreznih stopa za oporezivanje nekretnina u odabranim europskim zemljama

| <b>Zemlja</b>          | <b>Oporezivanje nekretnine</b>            |
|------------------------|---|
| <b>Hrvatska</b>        | <b>3%</b>                                 |
| Austrija               | Porez na najma i transakcije nekretninama |
| Belgija                | Ne postoji sličan oblik poreza            |
| Bugarska               | 0,01% - 0,25%.                            |
| Cipar                  | do 4%                                     |
| Danska                 | 1 - 3%                                    |
| Estonija               | Porez na zemljište                        |
| Finska                 | 2,85 %                                    |
| Francuska              | koeficijente određuje lokalna vlast       |
| Grčka                  | 0,1% - 0,6%                               |
| Irska                  | koeficijente određuje lokalna vlast       |
| Italija                | 0,4 - 0,6%                                |
| Latvija                | do 3%                                     |
| Luksemburg             | 0,5%                                      |
| Mađarska               | do 3%                                     |
| Malta                  | Ne postoji sličan oblik poreza            |
| Nizozemska             | 6% tržišne vrijednosti nekretnine         |
| Njemačka               | 0,26 – 0,35%                              |
| Portugal               | 0,2 - 0,8%                                |
| Rumunjska              | do 1,5%                                   |
| Slovačka               | 0,25% po /m <sup>2</sup>                  |
| Slovenija              | Porez na prijenos (2%)                    |
| Španjolska             | 0,3 - 0,4%                                |
| Švedska                | 0,75 - 2,8%.                              |
| Ujedinjeno Kraljevstvo | koeficijente određuje lokalna vlast       |

**Izvor:** Vlastita obrada autora prema - Lovrinčević V.,: Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za hrvatsku, 2011., str. 220. – str. 222., (25.10.2019.)

U prethodnoj tablici 12. prikazana je usporedba poreznih stopa za oporezivanje poreza na nekretnine u europskim zemljama. Porezna osnovica se drugačije definira po pojedinim zemljama, ali je ona u pravilu vrijednost nekretnine čija se procjena temelji na površini i ostalim kriterijima. Prva od promatranih zemalja je Austrija. Austrija nema definiran porez na nekretnine, no ima uspostavljen porez na najam poslovnih nekretnina te porez na prijenos odnosno transakcije nekretnina. Ovaj oblik poreza nalazi se u različitim oblicima u gotovo svim sustavima izuzev Belgije i Malte. Belgija i Malta nemaju porez na nekretnine te ne postoji sličan porez kojim bi se oporezivale nekretnine u odnosu na Hrvatsku. Sljedeća promatrana zemlja je Bugarska, koja ima porez na promet nekretnina te poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnine. Porezna stopa varira s obzirom na to koristi li se nekretnina kao mjesto stanovanja ili u poslovne svrhe. Porezna stopa u oba je slučaja fiksirana od strane lokalnih vlasti u rasponu 0,01-0,25%. Cipar ima porez na nekretnine, poreznu osnovicu čini tržišna vrijednost nekretnine, porezna stopa poreza na nekretnine određena je u rasponu do 4% ovisno o vrijednosti nekretnine. U Danskoj porezna stopa iznosi 1% na oporezivu vrijednost do 3.000.000 € te 3% na iznose koji premašuju tu granicu. Isto tako lokalna samouprava može odrediti da se na nekretnine u kojima se obavlja ekonomska aktivnost plaća određeni iznos poreza s obzirom na zaradu koja se ostvaruje. Estonija nema porez na stambene i poslovne nekretnine, no ima porez na zemljište. Porezna stopa u Finskoj varira u rasponu 0,32 - 2,85% na vrijednost nekretnine. U Francuskoj poreznu osnovicu čini katastarska vrijednost nekretnine. Također postoje koeficijenti za iznajmljivače nekretnina. Francuska također ima porez na zemljište te porez na bogatstvo iznad 760.000 €. Poreznu osnovicu u Grčkoj čini vrijednost nekretnine, gdje postoje penali za neplaćanje, davanje netočnih podataka tj. 1% - 2,5% za svaki mjesec kašnjenja. Grčka isto tako ima i jednokratni porez na nekretnine, gdje porezna stopa varira u iznosu 0,1% - 0,6% s obzirom na vrstu nekretnine (vlasništvo pravnih osoba, neprofitnih organizacija i sl.).<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Lovrinčević V.,: Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za hrvatsku, 2011., str. 421.

Irska ima porez na nekretnine koji se primjenjuje na one privatne nekretnine u kojima se ne stanuje, odnosno ne služe kao primarno mjesto stanovanja. Poreznu osnovicu čine privatne stambene nekretnine za najam, vikendice, tj. onaj tip privatnih nekretnina koji nije primarno mjesto stanovanja. Porezna stopa je određena u paušalnom godišnjem iznosu od strane lokalnih vlasti. Poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnina koju utvrđuje državna vlast za cijelo područje Irske. Poreznu stopu određuje svaka od lokalnih samouprava i podložna je promjenama. Poreznu osnovicu u Italiji čini vrijednost nekretnine. Vrijednost nekretnine registrirane u registru zemljišta računa se kao katastarski prihod koji je određen prema utvrđenim kriterijima i procedurama. Porezna stopa varira 0,4% - 0,6%. Poreznu osnovicu u Latviji čine nekretnine (zemljište i građevine) registrirane u Katastarski registar, gdje je katastarska vrijednost određena od strane lokalnih vlasti. Porezna stopa na nekretnine određena je u rasponu 0,1% - 3% katastarske vrijednosti nekretnine gdje postoje i određene progresivne porezne stope u iznosu 0.1% katastarske vrijednosti ispod 28.400 €, te 0.2% katastarske vrijednosti iznad 28.400 €. Luksemburg ima definiran porez na bogatstvo pravnih osoba unutar kojega je također obuhvaćeno posjedovanje nekretnina. Porez na bogatstvo privatnih osoba ukinut je 2006. godine. Porezna je osnovica neto bogatstvo, tj. cjelokupna imovina pravnih osoba umanjena za eventualne dugove, gdje je definiran minimalni iznos poreza od 12.500,00 € za javne, pravne osobe i partnerstva te za privatno pravne 5.000,00 €. Porezna je stopa određena u iznosu od 0,5% neto vrijednosti imovine. Poreznu osnovicu u Mađarskoj čine stambene nekretnine te zgrade i dijelovi zgrada koji se ne koriste za stanovanje. Porezna osnovica ovisi o odlukama lokalne samouprave, i to neto površina u m<sup>2</sup> i prilagođena tržišna vrijednost. Porezna je stopa određena maksimalnim iznosom od 25 € / m<sup>2</sup> ako se promatra neto površina, odnosno 3% prilagođene tržišne vrijednosti. Osim navedenog poreza Mađarska ima definiran porez na transfer nekretnina.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Lovrinčević V.,: op.cit., str. 421.

Nizozemska nema definiran porez na stambene i poslovne nekretnine, no ima uspostavljen porez na prihod od vlasništva nad nekretninom (davanja u najam i sl.) kao i porez na nasljedstva koji obuhvaća i nekretnine. U Nizozemskoj se također plaća porez na transfer nekretnina definiran u iznosu od 6% tržišne vrijednosti nekretnine. Poreznu osnovicu u Njemačkoj čini vlasništvo nekretnine koje ovisi o prirodi nekretnine i vrijednosti, gdje se u nekim slučajevima postoje neka smanjenja porezna stope i oslobođenja. Porezna stopa iznosi 0,26 - 0,35% za nekretnine. Osim navedenog poreza, Portugal ima definiran i porez na transfer nekretnine. Poreznu osnovicu u Rumunjskoj čini vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup>, za pravne osobe računovodstvena vrijednost nekretnine. Porezna stopa varira 0,1 - 1,5% prema utvrđenoj poreznoj osnovici. Poreznu osnovicu u Slovačkoj čini vrijednost zemljišta kod poreza na zemljište, dok kod nekretnina poreznu osnovicu čine veličina u m<sup>2</sup>. Stopa poreza na zemljište je 0,25% utvrđene porezne osnovice (vrijednosti zemljišta), dok za nekretnine iznos poreza čini 0,033 € / m<sup>2</sup> što regulira lokalna samouprava. Slovenija nema definiran porez na stambene i poslovne nekretnine, no ima porez na prijenos odnosno promet nekretnina. Prijenos odnosno transfer nekretnine oporezuje se sa 2% vrijednosti transakcije. Poreznu osnovicu u Španjolskoj čini vrijednost oporezivane nekretnine. Porezna stopa iznosi 0,3 - 0,4% vrijednosti nekretnine, te je lokalne vlasti mogu korigirati unutar toga raspona. Poreznu osnovicu u Švedskoj čini vrijednost nekretnine čija se vrijednost korigira svakih 6 godina. Stopa poreza na nekretnine varira 0,75-2,8%. Nove su nekretnine izuzete od plaćanja poreza na 5 godina te u narednih 5 godina nakon toga roka plaćaju pola standardne porezne stope određene od strane vlasti. U Ujedinjenom Kraljevstvu poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnine čiji je koeficijent određen od strane lokalnih vlasti u devet vrijednosnih razreda. Porezna stopa je određena na godišnjoj razini od strane lokalne vlasti. Također postoji porez na poslovne nekretnine, porez na transfer nekretnine, porez na zemljište.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Lovrinčević V.,: op.cit., str. 422.

U većini zemalja EU poreznu osnovicu čini vrijednost nekretnine, a porezne stope se u svakoj zemlji na drugačiji način definiraju te se njihova visina razlikuje od zemlje do zemlje. U nekim zemljama porez na nekretnine čine: porez na stambene i poslovne nekretnine, zemljišta i ostale nekretnine kao što je to slučaj kod Češke, dok su u nekim zemljama odvojena oporezivanja nekretnina kako stambenih, tako poslovnih od poreza na zemljište i poreza na transfer nekretnina što je slučaj u Španjolskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu.<sup>71</sup>

Što se tiče definiranja poreznog obveznika poreza na nekretnine razne europske zemlje imaju razna rješenja. Naime, porezni obveznik poreza na nekretnine je vlasnik, osim u Ujedinjenom Kraljevstvu. Nadalje u Irskoj, Francuskoj i Portugalu porezni obveznik je posjednik (odnosno korisnik imovine). Svaka zemlja na drugačiji način procjenjuje vrijednost nekretnine kao porezne osnovice. Stope poreza na imovinu su u pravilu proporcionalne, no Grčka se koristi progresivnom stopom, a Ujedinjeno Kraljevstvo provodi razrez prema vrijednosnim razredima. Isto tako samo nekoliko zemalja odobrava olakšice na pojedine vrste imovine. Iako su porezne stope niske u većini zemalja zamjećujemo da su u svim suvremenim poreznim sustavima imovinski porezi prisutni, oni se od zemlje do zemlje razlikuju u definiranju poreznih osnovica, stopa i poreznog obveznika te u pojedinim zemljama imovinski porezi imaju značajan, a u nekim manje značajan utjecaj. Ono što je zajedničko porezu na stambene i poslovne nekretnine promatranih zemalja jest da čini većinom prihod lokalnih samouprava te stoga njegova uloga predstavlja značajan prihod na lokalnoj razini. Što se tiče definiranja vrste poreza, poreznog obveznika i porezne osnovice, oni su definirani na način da je porezni obveznik vlasnik ili korisnik nekretnine, gdje se porezna osnovica uzima kao tržišna vrijednost, prilagođena tržišna vrijednost s obzirom na inflaciju ili katastarska i računovodstvena vrijednost te se na isti ili sličan način one određuju i u Hrvatskoj.

---

<sup>71</sup> Lovrinčević V.,: op.cit., str. 419.

Različitošć ovog poreznog oblika zasigurno je jedan od razloga što imovinski porezi nisu predmet harmonizacije, a dodatni je razlog činjenica da je riječ o porezima čije osnovice nisu mobilne već su korigirane od strane lokalne vlasti u pojedinim slučajevima.<sup>72</sup> U oporezivanju nekretnina, u europskim se zemljama zapaža isti trend kao i u Hrvatskoj, što znači da porezne stope nisu previsoke jer bi to rezultiralo prevelikim poreznim opterećenjem, te je kod većine zemalja porezna stopa utvrđena od strane centralne ili lokalne vlasti.<sup>73</sup> Time je i udio ovih poreza u ukupnim poreznim prihodima od manjeg značaja. Porezi na imovinu donose uglavnom malo prihoda u proračun. Stope ovoga poreza na imovinu uglavnom su u rasponu od 1 do 3 %, a od porezne se osnovice često izuzimaju stanovi i kuće u kojima stanuju njihovi vlasnici te troškovi poboljšanja kvalitete nekretnina. Svakako je lako za uočiti da porez na imovinu u Hrvatskoj obuhvaća još i porez na kuće za odmor koji se kod ostalih zemalja nalazi svega u nekoliko sličnih oblika te ga je iz toga razloga teško usporediti. Običajno oblik poreza na kuće za odmor kod ostalih promatranih zemalja u Europi nije pojedinačan porez već se plaća u sklopu poreza na nekretnine ili nekom sličnom obliku navedenog poreza. Isto tako porez na nasljedstva u pojedinim zemljama se plaća u sklopu poreza na nekretnine ne bi li se na taj način smanjili porezi u pojedinim poreznim sustavima i ne bi li se na taj način porezno manje opteretili porezni obveznici. Isto tako porez na imovinu koji postoji u Hrvatskoj i kojim se oporezuju cestovna motorna vozila pa i plovila u ostalim Europskim zemljama se ne oporezuje. Hrvatska se tako svrstava među zemlje koje u velikoj mjeri oporezuju imovinu. Činjenica je da su porezi na imovinu u Hrvatskoj nekad obuhvaćali: porez na tvrtku ili naziv te porez na korištenje javnih površina no oni su ukinuti te je time napravljen korak kako bi se smanjili porezi na imovinu koji i bez ukinutih poreza predstavljaju značajno oporezivanje imovine u Republici Hrvatskoj.

---

<sup>72</sup> Kukić, N.; Švaljek, S.; op.cit., 53. str.

<sup>73</sup> Kordić, G.; Podborkić, R.; op. cit., str. 113.



## 6. ZAKLJUČAK

Oporezivanje imovine u Republici Hrvatskoj vrši se kroz poreze na imovinu. Pratimo li povijesni pregled poreza na imovinu onda možemo vidjeti da se njihova uloga mijenjala i da nije uvijek bila ista. Porezi su se razvili iz prvotnog materijalnog i dobrovoljnog davanja, preko davanja i nadalje dobrovoljnog uz elemente obaveznosti sve do poreza kao prinudnog (prisilnog) davanja istoga. Iz toga i proizlazi sama definicija da poreze na imovinu definiramo kao obvezna davanja koja bez izravne i trenutne protuusluge država uzima od pojedinaca i poduzeća da bi pomoću prikupljenih novaca financirala javne rashode. Iako porezi uvijek oduzimaju dio nečijeg profita i/ili dohotka, sasvim je jasno da je prikupljanje poreza nužno kako bi država mogla ispunjavati svoju ulogu u gospodarstvu.

U Republici Hrvatskoj ne postoji opći ili sintetički porez na imovinu već se primjenjuje parcijalan porez na imovinu. Hrvatska oporezuje imovinu svojih građana putem: poreza na nasljedstva i darove, poreza na cestovna motorna vozila, porez na plovila, poreza na kuće za odmor te poreza na promet nekretnina. Porezi na imovinu dio su javnih prihoda koji se koriste za druge javne potrebe. Porezi na imovinu predmet su žestokih otpora poreznih obveznika jer je velik jednokratni teret za pojedinca po tome se on razlikuje od drugih poreza, npr. PDV-a koji je uglavnom „nevidljiv” i plaća se pri kupnji roba i usluga. Da bi se porezi na imovinu mogli uspješno odrediti, država mora posjedovati kvalitetne i pravovaljane popise imovine kako bi mogla oporezovati imovinu.

Rad se između ostalog bavio i komparativnom analizom te su kroz analizu naglašeni učinci snažnijeg oporezivanja imovine u Republici Hrvatskoj u odnosu na ostale europske zemlje. Unutar skupine zemalja koje oporezuju nasljedstvo, razlike između poreznih sustava u odnosu na Hrvatsku mogu se kategorizirati prema sljedećim karakteristikama: poreznim režimom (fiksni ili progresivni), različitim poreznim razredima koji predstavljaju udaljenost do nasljednika, provođenje različite poreznih stopa te načinu utvrđivanja poreza na državnoj ili lokalnoj razini.

U oporezivanju nekretnina, u europskim se zemljama zapaža isti trend kao i u Hrvatskoj, što znači da porezne stope nisu previsoke, te je kod većine zemalja porezna stopa utvrđena od strane centralne ili lokalne vlasti. Porezi na imovinu donose uglavnom malo prihoda u proračun. Svakako je lako za uočiti da porez na imovinu u Hrvatskoj obuhvaća još i porez na kuće za odmor koji se kod ostalih zemalja nalazi svega u nekoliko sličnih oblika te ga je iz toga razloga teško usporediti. Običajno oblik poreza kod ostalih promatranih zemalja u Europi nije pojedinačan porez već se plaća u sklopu poreza na nekretnine ili nekom sličnom obliku navedenog poreza. Isto tako porez na nasljedstva u pojedinim zemljama se plaća u sklopu poreza na nekretnine ne bi li se na taj način smanjili porezi u pojedinim poreznim sustavima i ne bi li se na taj način porezno manje opteretili porezni obveznici. Isto tako porezi na imovinu koji postoje u Hrvatskoj i kojima se oporezuju cestovna motorna vozila pa i plovila u ostalim europskim zemljama se ne oporezuje.

Hrvatska se tako svrstava među zemlje koje u velikoj mjeri oporezuju imovinu. Analiza ostalih poreznih sustava govori da zapravo nema zemlje bez poreza na imovinu ili sličnog poreznog oblika, te se iako u manjoj mjeri u ostalim europskim zemljama u odnosu na Hrvatsku provodi oporezivanje imovine. Porez na imovinu u većini slučajeva se danas razrezuje kao porez na nekretnine, čije su porezne stope u pravilu niske. Riječ je o poreznom obliku koji još uvijek za niže razine predstavlja koliko toliko značajan izvor prihoda, te se očekuje da će tako ostati i u budućnosti, uz mogućnost jačanja udjela ovog poreza u poreznoj strukturi Republike Hrvatske ali i u ostalim europskim zemljama.

*»Nema te umjetnosti koju jedna država nauči od druge tako brzo,  
kao što je izvlačenje novca iz džepova ljudi«*

(Adam Smith - Bogatstvo naroda)

## POPIS LITERATURE

### Stručna literatura:

1. Jelčić, B.: Javne financije, Informator, Zagreb, 1997.
2. Jelčić, B.; Jelčić Bo.: Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, 1998.
3. Jelčić, B.: Javne financije, RRIF- plus, Zagreb, 2001.
4. Jelčić, B.: Javne financije, M.A.K.- Golden d.o.o. Zagreb , 2001.
5. Jelčić, B.: Porezi opći dio, Libertas, Zagreb, 2011.
6. Jelčić, B.; Bejaković, P.: Razvoj i perspektiva oporezivanja u Hrvatskoj, Zagreb, 2012.
7. Sikavica P.; Bahtijarević - Šiber, F.: Leksikon menadžmenta, Zagreb, 2001.

### Članci i publikacije:

1. Drometer, M. et al.: Wealth and Inheritance Taxation: An Overview and Country Comparison, ifo DICE report, , june, volume 16, 2018.
2. Fatur, T.; Živković, S.: Porez na imovinu-stvarnost ili mit, RRIF br. 11., 2009.
3. Kesner-Škreb, M.: "Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina", Institut za javne financije, Zagreb. 2009,
4. Kesner - Škreb, M., Kuliš, D.: Porezni vodič za građane, drugo izmijenjeno izdanje, Institut za javne financije, Zagreb, 2010.
5. Kukić, N.; Švaljek, S.: Privredna kretanja i ekonomska politika, Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj, 2012.
6. Kordić, G.; Podborkić, R.: Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i Europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, 2010.
7. Lovrinčević, V.: Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za Hrvatsku, Ekonomski vjesnik, časopis Ekonomskog fakulteta, Osijek, 2011.
8. Vekić, L.: Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji izvješće za nasljedstvo, Dubrovnik, 2018.

**Zakoni, pravilnici i akti:**

1. Odluka o lokalnim porezima Grada Karlovca NN 33/17, čl. 12. (14.10.2019.)
2. Zakon o lokalnim porezima, NN 115/16 (14.10.2019.)
3. Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 106/18 (14.10.2019.)

**Internet stranice:**

Enciklopedija, [www.enciklopedija.hr](http://www.enciklopedija.hr) (12.10.2019.)

Ministarstvo financija Republike Hrvatske, [www.mfin.hr](http://www.mfin.hr) (12.10.2019.)

Porezna uprava, [www.porezna-uprava.hr](http://www.porezna-uprava.hr) (14.10.2019.)

Poslovni leksikon, [www.poslovni.hr](http://www.poslovni.hr) (29.09.2019.)

OECD, [www.oecd.org](http://www.oecd.org). (15.10.2019.)

Revenue Statistics 2018, [www.stats.oecd.org](http://www.stats.oecd.org) (15.10.2019.)

TMF group, [www.api.monolit.me](http://www.api.monolit.me) (12.12.2019.)

## POPIS ILUSTRACIJA

### Popis tablica:

|  |    |
|--|----|
| <b>Tablica 1.</b> Prihodi od poreza na imovinu u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2014. godine do 2017. godine.....                                    | 19 |
| <b>Tablica 2.</b> Udio prihoda od poreza na imovinu pojedine županije u ukupnim poreznim приходima u razdoblju od 2010. do 2013. godine u postocima..... | 20 |
| <b>Tablica 3.</b> Prihodi od poreza na nasljedstva i darove u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2014. godine do 2017. godine.....                       | 23 |
| <b>Tablica 4.</b> Porezno opterećenje za vlasnike osobnog automobila.....  | 25 |
| <b>Tablica 5.</b> Porezno opterećenje za vlasnike motocikala.....  | 26 |
| <b>Tablica 6.</b> Porezno opterećenje za vlasnike četvero-cikala.....  | 26 |
| <b>Tablica 7.</b> Prihodi od poreza na cestovna motorna vozila u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2014. godine do 2017. godine.....                    | 27 |
| <b>Tablica 8.</b> Porezno opterećenje za vlasnike plovila bez kabine.....  | 28 |
| <b>Tablica 9.</b> Porezno opterećenje za vlasnike plovila s kabinom na motorni pogon.....  | 29 |
| <b>Tablica 10.</b> Porezno opterećenje vlasnika za plovila s kabinom i pogonom na jedra.....   | 29 |
| <b>Tablica 11.</b> Usporedba poreznih stopa za oporezivanje poreza na nasljedstvo u Europskim zemljama za 2017. / 2018.godinu.....                       | 38 |
| <b>Tablica 12.</b> Usporedba poreznih stopa za oporezivanje poreza na nekretnine u Europskim zemljama.....   | 43 |

### Popis grafikona:

|  |    |
|--|----|
| <b>Grafikon 1.</b> Trend pada poreza na imovinu u ukupnim poreznim приходima u razdoblju 1965.g do 2016. za zemlje OECD-a..... | 36 |
|--|----|

### Popis shematskih prikaza:

|  |    |
|--|----|
| <b>Shema 1.</b> Podjela imovine s obzirom na povod oporezivanja.....               | 6  |
| <b>Shema 2.</b> Podjela na županijske i gradske ili općinske poreze na imovinu.... | 21 |

## **POPIS PRILOGA**

**Prilog 1.** Obrazac za prijavu za porez na promet nekretnina .....55

# Prilog 1. Obrazac za prijavu za porez na promet nekretnina

|   |  |
|---|--|
| <b>STJECATELJ NEKRETNINE</b><br>OIB <input type="text"/><br>DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA _____<br>OSOBNO IME / NAZIV _____<br>ADRESA _____ | Potpis i pečat _____<br>Broj telefona _____<br>e-mail adresa _____ |
|---|--|

## PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA

**I. Porezni obveznik**  
 1.1. poreza na promet nekretnina       1.2. poreza na dodanu vrijednost       1.2.1. optiranje

**II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine**

2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa

2.1.1. Datum isporuke nekretnine<sup>1</sup>

2.2. Vrsta prometa nekretnina:  
 2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:  
 kupoprodaja  
 darovanje  
 zamjena  
 razvrgnuće suvl.zajednice ili dioba  
 dosmrtno uzdržavanje  
 doživotno uzdržavanje  
 datum smrti primatelja uzdržavanja  
 ortaštvo  
 dioba bračne stečevine  
 ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...)<sup>2</sup>

2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:  
 nasljeđivanje  
 sudska odluka  
 sudska odluka - dosjeloš  
 sudska odluka - odobrenje upisa  
 2.2.3. posebni načini stjecanja:  
 stečajni postupak  
 ovršni postupak  
 izvlaštenje  
 suglasnost ministra pravosuđa

2.2.4. ostali načini stjecanja \_\_\_\_\_

**III. Podaci o zakonskom zastupniku**      **IV. Podaci o opunomoćeniku**

OIB       osobno ime/naziv \_\_\_\_\_  
 OIB       osobno ime/naziv \_\_\_\_\_  
 oprezn. punomoćni<sup>3</sup>      1      2

**V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima**

| OIB                  | Osobno ime / naziv   | Srodstvo             | Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje |                      |                            |
|----------------------|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------------|
|                      |                      |                      | Način stjecanja <sup>4</sup>                               | 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"/>       |

Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina  da  ne

1

**VI. Podaci o nekretnini koja se stječe**

6.1. vrijednost nekretnine iz isprave \_\_\_\_\_ kn      6.5. ukupna površina nekretnine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 6.2. iznos preuzetog duga \_\_\_\_\_ kn      6.5.1. površina nekretnine koja je u prometu \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 6.3. opis duga \_\_\_\_\_      6.5.2. porezni obveznik stječe nekretninu u visini udjela \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 6.4. opterećenost nekretnine (uživanje, zaštićeni najmpramac)  da  ne      6.6. nekretnina na području posebne državne skrbi  da  ne  
 6.7. katastarska općina \_\_\_\_\_      6.9. zk.ul. \_\_\_\_\_      6.11. br.podul. \_\_\_\_\_  
 6.8. k.č.br. \_\_\_\_\_      6.10. KPU       6.12. etaža \_\_\_\_\_  
 6.13. Adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj) \_\_\_\_\_

**Namjena zemljišta:**

6.14. poljoprivredno zemljište       6.15. građevinsko zemljište   
 6.14.1. vrsta uporabe<sup>5</sup>       6.15.1. namjena građevinskog zemljišta<sup>6</sup>   
 6.16. šuma ili šumsko zemljište       6.15.2. građevinska dozvola<sup>7</sup>  da  ne  
 6.17. prirodno neplodno zemljište<sup>8</sup>

**Tip izgrađene nekretnine:**

6.18. stan / apartman       6.19. stambeni objekt (kuća)   
 6.20. za povremeni boravak<sup>9</sup>       6.21. parkiralište   
 6.22. parkirno-garažno mjesto (PGM)       6.23. garaža   
 6.24. poslovni prostor       6.25. gospodarske zgrade<sup>10</sup>   
 6.26. ruševine   
 6.27. posebne nekretnine<sup>11</sup>   
 6.28. nekretnine različitih namjena (npr.:kuća, dvorište i polj.o.z.)<sup>12</sup>   
 6.29. oprema i uređaj grobnog mjesta  naziv groblja \_\_\_\_\_  
 6.30. ostalo

2

|   |  |
|---|--|
| <b>Obilježja zemljišta</b>  |  |
| 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 |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Obilježja izgrađene nekretnine</b>   |   |   |  |
| 6.33. Dovršenost<br><input type="checkbox"/> roh bau <input type="checkbox"/> dovršen | 6.34. Stanje (opremljenost)<br><input type="checkbox"/> s dodatnim sadržajem <input type="checkbox"/> dobro za adaptaciju | 6.35. Infrastruktura<br><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<br><input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> etažno <input type="checkbox"/> centralno (toplana) <input type="checkbox"/> daljinski izvor (toplana) <input type="checkbox"/> bez izvora topline |
| 6.37. Katnost<br>kat / katova   | 6.38. Dizalo<br><input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne   | 6.39. Druga obilježja<br>broj soba _____ balkon/terasa/loda <input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> tavan <input type="checkbox"/> suteran                   |  |
|   |   |   | 6.40. Energ. raz.  |

6.41. Godina izgradnje       6.42. Godina adaptacije       6.43. Datum prvog nastanjenja/korištenja<sup>13</sup>

6.44. Prva isporuka<sup>14</sup>  6.45. Rekonstruirana građevina<sup>15</sup>

#### VII. Podaci o izvorima sredstava za stjecanje nekretnine

| izvor sredstva                        | iznos | izvor sredstava        | iznos |
|---------------------------------------|-------|------------------------|-------|
| 1. nesamostalni rad (plaća, mirovina) |       | 7. darovi              |       |
| 2. od samostalne djelatnosti          |       | 8. krediti             |       |
| 3. imovina i imovinska prava          |       | 9. otuđenja nekretnina |       |
| 4. kapital - udjeli u dobiti          |       | 10. rad u inozemstvu   |       |
| 5. osiguranja                         |       | 11. ostalo             |       |
| 6. nasljedstva                        |       | ukupno (1-11):         |       |

#### VIII. Svrha stjecanja nekretnine

za privatne potrebe  za poslovne potrebe  za privatne i poslovne potrebe  za daljnju prodaju

#### IX. Podaci o posredniku u prometu nekretnina (agencije za posredovanje u prometu nekretnina)

#### X. Napomene obveznika podnošenja prijave

3

#### XI. Popis priloženih isprava

Za istinitost i točnost podataka iznijetih u Prijavi prometa nekretnina odgovaram pod materijalnom i kaznenom odgovornošću.

popis obveznika podnošenja prijave

### UPUTE ZA POPUNJAVANJE PRIJAVE NAPOMENA: u obrascu Prijave obavezno je popunjavanje svih polja

- Datum isporuke, popunjava porezni obveznik koji stječe nekretninu od obveznika poreza na dodanu vrijednost. Datum kada je nekretnina predana na raspolaganje poreznom obvezniku.
- Navodi se naziv isprave temeljem koje je nastao opreziv promet. Primjerice: • Ugovor o pravu građenja • Unos u temeljni kapital ili osnivački ulog • Ugovor o statusnoj promjeni trgovačkog društva • Zemljišno – knjižni ispravni postupak • Ugovor o ustupanju nekretnine • Predugovor • Ugovor o ustupanju grobnog mjesta
- Zaokružiti jednu od oznaka: 1 - opća (punomoć je dana za sve radnje u postupku što uključuje i mogućnost predaje prijave); 2 - specijalna (punomoć je dana za točno određenu radnju, u konkretnom slučaju punomoć mora biti dana samo za podnošenje prijave).
- Navesti naziv isprave o stjecanju ili vlastitu izgradnju
- Upisuje se jedna od oznaka vrste uporabe poljoprivrednog zemljišta: 1-nerazvrstano poljoprivredno zemljište, 2-oranica, 3-oranica-staklenik, 4-oranica-plastenik, 5-vrt, 6-vrt-staklenik, 7-vrt-plastenik, 8-voćnjak, 9-voćnjak-rasadnik, 10-maslinik, 11-maslinik-rasadnik, 12-vinograd, 13-vinograd-rasadnik, 14- livada, 15-pašnjak, 16-trstik, 17-ribnjak, 18-močvara.
- Unosi se oznaka jedne od sljedećih namjena: 1 - građevinsko zemljište stambene namjene, 2 - građevinsko zemljište gospodarske namjene, 3 - građevinsko zemljište sportsko-rekreativne namjene, 4 - infrastrukturna (npr. koridori prometnica i sl.) i 5 - građevinsko zemljište ostalih namjena
- Označava se ako je izdan bilo koji pravomoćni akt kojima se dozvoljava građenje. Osim građevinske dozvole to su i lokacijska dozvola, rješenje o gradnji, potvrda glavnog projekta i slično
- Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od sljedećih vrsta nekretnina: • neplodno zemljište, • stjenjak, • kamenjar, • golet, • gromača, • pijesak, • vododerina, • sprud, • stjenovita obala, • šljunčana obala, • pješčana obala.
- Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od sljedećih vrsta nekretnina: • kuća za odmor • voćarska kuća • seljački stan • ribarska kuća • planinska kuća
- Unosi se oznaka ako se radi o jednoj od sljedećih vrsta nekretnina: • hidrocentrala • termocentrala • toplana • trafostanica • pumpna stanica • hala • otvorena hala • hangar • spremnik • skladište • silos • staklenik • toranj.
- Posebno nekretninom osobito se smatra nekretnina specifičnih obilježja zbog kojih se, u pravilu, ne može koristiti usporedna metoda procjene vrijednosti nekretnine. Unosi se oznaka jedne od sljedećih podvrsta: 1 - proizvodne zgrade/kompleksi, 2 - trgovačke zgrade/kompleksi, 3 - poslovne zgrade, 4 - ugostiteljsko-turističke zgrade, 5 - infrastrukturne zgrade i građevine i 6 - druge posebne nekretnine.
- Nekretninama različite namjene smatra se više nekretnina koje se prema namjeni međusobno razlikuju. Primjerice, stječe se stan i parkiralište ili garaža ili stječe se kuća i dvorište i gospodarska zgrada. Ako se radi o stjecanju jedne nekretnine iz kategorije zemljišta i jedne nekretnine iz kategorije izgrađenih nekretnina obavezno se ispunjavaju podaci o obilježjima.
- 13., 14. i 15. Unosi isključivo isporučitelj nekretnine na koju je obračunat porez na dodanu vrijednost

4