

# Mnogo vike nizašto - tri pitanja o porezima na nekretnine

---

**Kesner- Škreb, Marina**

*Source / Izvornik:* **Newsletter : povremeno glasilo Instituta za javne financije, 2012, 14, 1 - 7**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

<https://doi.org/10.3326/nlh.2012.66>

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:242:030037>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International/Imenovanje-Nekomercijalno-Bez prerada 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-22**



*Repository / Repozitorij:*

[Institute of Public Finance Repository](#)



# Mnogo vike nizašto – tri pitanja o porezima na nekretnine<sup>1</sup>

MARINA KESNER-ŠKREB Institut za javne financije

*1. Zabluda je da se nekretnine oporezuju samo tzv. porezom na vlasništvo. Treba razmatrati i ostale poreze: porez na promet nekretnina, porez na nasljeđivanje i darovanje, porez na dohodak od najma i dohodak od prodaje nekretnina. U Hrvatskoj danas nekretnine opterećuje već pet vrsta različitih poreza.*

*2. Tih pet vrsta poreza na nekretnine uglavnom su lokalni porezi od kojih se u Hrvatskoj prikupi relativno malo novca: županije, gradovi i općine 2010. su od nekretnina prikupile samo 905 milijuna kuna, odnosno 6,9% ukupnih lokalnih poreza, ili 0,8% svih hrvatskih poreza i doprinosa. No taj je porez i u EU27 na samom začelju ubranih poreznih prihoda; njime se ubire šest puta manje prihoda nego, primjerice, od PDV-a ili poreza na dohodak.*

*3. U Hrvatskoj je tijekom 1980-ih već postojao široko primijenjen porez na vlasništvo nekretnina kojim su se oporezivale stambene zgrade, poslovni prostori i kuće za odmor. Nije polučio željene rezultate jer je (1) nerearno utvrđivana porezna osnovica, (2) evidencije o imovini su bile nepotpune i (3) postojale su slabosti u radu uprava društvenih prihoda (tj. tadašnje Porezne uprave). Možda će iskustvo iz prošlog stoljeća biti korisno i danas.*

U Hrvatskoj se opet intenzivno raspravlja o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina. Zbog toga se ovim radom želi odgovoriti na tri pitanja u vezi s porezima na nekretnine u Hrvatskoj:

<sup>1</sup> Ovaj je tekst nastavak analize koju je autorica objavila 2009. godine pa se nalazi iz te analize ovdje neće ponavljati.

1. Kojim se sve porezima oporezuju nekretnine?
2. Koliko prihoda donose porezi na nekretnine?
3. Je li u Hrvatskoj već postojao sveobuhvatan porez na vlasništvo nekretnina?

To su tek neka od brojnih pitanja čiji bi odgovori trebali pomoći u donošenju odluke treba li uopće krenuti u tako neizvjesnu avanturu kao što je širenje poreza na vlasništvo nekretnina s kuća za odmor – zasad se jedine oporezuju – na gotovo sve oblike nekretnina. Kao što će se vidjeti u nastavku, s administrativno-tehničke točke gledišta radi se o iznimno složenom i skupom porezu koji u proračune donosi relativno malo novca, ili – da citiramo Shakespearea – “mnogo vike nizašto”.

## I. KOJIM SE SVE POREZIMA OPOREZUJU NEKRETNINE?

Kada se govori o oporezivanju nekretnina obično se misli isključivo na porez na vlasništvo nekretnina. No valja uzeti u obzir da nekretnine terete i drugi porezi o kojima se rijetko vodi računa kada se analizira ukupan porezni teret koji nekretnine snose. Tako se nekretnine mogu oporezivati s tri skupine poreza: osim poreza na vlasništvo nekretnina, mogu se oporezivati prometi nekretnina ili dohodak koji ona donosi. U nastavku se pojašnjava što ti porezi teoretski predstavljaju.

**(1) Porez na vlasništvo nekretnina.** Ubire se na redovnoj osnovi, najčešće godišnje, na temelju vlasništva nekretnina, obično zgrada i zemljišta. Uglavnom je prihod proračuna lokalnih vlasti koje određuju i stope kojima se nekretnina godišnje oporezuje. Osnovica ovog poreza obično je procijenjena vrijednost nekretnine koju određuju porezne vlasti na temelju raznih kriterija (tržišne

cijene nekretnina, lokacije, veličine ili kvalitete, i sl.). Porezni obveznik je vlasnik nekretnine. U poreznoj praksi pojedinih zemalja česta su izuzeća od ovog poreza, prvenstveno za stanove u kojima stanuju njihovi vlasnici.

**(2) Porez na promet nekretnina.** Prometi nekretnina uključuju sve situacije kada nekretnina mijenja vlasnika, tj. kada se prodaje, kupuje, zamjenjuje, nasljeđuje ili daruje. Prihod od ovog poreza pripada središnjoj ili lokalnoj vlasti koje određuju i stope poreza. Osnovica poreza je tržišna vrijednost navedena u ugovoru o kupnji ili darovanju, te u rješenju o nasljeđivanju.

**(3) Porez na dohodak od nekretnina.** Nekretnine se mogu i produktivno koristiti, pa tada – od najma ili prodaje – vlasniku donose određeni dohodak. *Porez na dohodak od najma* plaćaju najmodavci na iznos najamnine koja se obično umanjuje za stvarno nastale troškove (amortizacija, popravci, održavanje, kamate) ili se priznaju paušalni troškovi. *Porez na dohodak od prodaje* plaća se na razliku između prodajne i kupovne cijene, tj. na kapitalni dobitak od nekretnine, nastao od trenutka kupnje do trenutka prodaje kao rezultat povećanja cijena na tržištu nekretnina. Ovaj se porez plaća primjenom jednog od dva modela: (a) kao dio ukupnog dohotka po uobičajenim stopama poreza na dohodak, ili (b) po posebnim stopama po odbitku koje su obično drugačije od stopa poreza na dohodak.

Svi ovi porezi pod različitim imenima postoje i u Hrvatskoj. To su:

**(1) Porez na kuće za odmor.** Radi se o stalnom porezu na nekretnine, tj. porezu na vlasništvo nad nekretninama koji se u Hrvatskoj primjenjuje samo na kuće za odmor. Posjedovanje ostalih nekretnina se ne oporezuje. Prema Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,<sup>2</sup> porez na kuće za odmor je prihod općina i gradova gdje se kuća za odmor nalazi. Godišnje ga plaća vlasnik u rasponu od 5-15 kuna po m<sup>2</sup>, a konkretnu visinu poreza po m<sup>2</sup> određuje grad ili općina. To je lokalni porez, čiji prihod pripada proračunima gradova i općina. Vlasnici kuća za odmor moraju Poreznoj upravi sami dostaviti podatke o kući i njezinoj površini. Prema procjenama, 13% kućanstava u Hrvatskoj posjeduje kuće za odmor, što bi značilo da ih ima oko 200.000 (GfK, 2011).

**(2) Porez na promet nekretnina.** Oporezuje se promjena vlasništva nekretnina (nasljeđivanje, darovanje, prodaja/kupnja, zamjena nekretnina, itd).

<sup>2</sup> NN 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 73/08.

• *Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju i darovanju*<sup>3</sup> plaća stjecatelj nekretnine po stopi od 5% na tržišnu vrijednost nekretnine. Porez ne plaćaju bračni drugovi, potomci i preci te posvojenici, a pod određenim uvjetima braća, sestre i sl.

• *Porez na promet u slučaju kupoprodaje nekretnina (i ostalih prometa)*<sup>4</sup> plaća kupac nekretnine po stopi od 5% na tržišnu vrijednost u trenutku nastanka porezne obveze. Ovaj porez također uključuje niz olakšica: za prvo stanovanje, područja od posebne državne skrbi, i sl.

Udio općine i grada u porezu na promet nekretnina iznosi 60%, a države 40%.

**(3) Porez na dohodak od nekretnina**<sup>5</sup> u Hrvatskoj postoji kao: porez na dohodak od najma nekretnina i porez na dohodak od prodaje nekretnina.

• *Porez na dohodak od najma* plaća najmodavac po stopi od 12% na visinu najmnine umanjene za 30% na ime troškova. Porez se prema rješenju Porezne uprave plaća u mjesečnim iznosima i za taj dohodak ne treba podnositi poreznu prijavu.

• *Porez na dohodak od prodaje nekretnina* plaća prodavatelj ako prodaje nekretninu u roku od tri godine od njezine kupnje (nakon tog roka taj se porez više ne treba plaćati). Porez po stopi od 25% plaća se na vrijednost razlike između prodajne i nabavne cijene, umanjeno za troškove prodaje. Porez se plaća jednokratno i za taj se dohodak ne treba podnositi porezna prijava.

Ovi porezi su sastavni dio poreza na dohodak koji je zajednički porez, tj. po posebnim se pravilima dijeli između države, općine, grada i županije.

Prema tome, nekretnine se u Hrvatskoj već oporezuju s pet vrsta poreza: na kuće za odmor, na dohodak od najma nekretnina, na dohodak od prodaje nekretnina, na promet pri nasljeđivanju i darovanju i na promet u slučaju kupoprodaje nekretnina. Zato prilikom razmatranja poreznog tereta nad nekretninama treba uzeti u obzir teret svih ovih pet vrsta poreza, a ne se – kako je uobičajeno – usredotočiti samo na porez na vlasništvo. Osnovne porezno-tehničke osobine ovih poreza pregledno su opisane u tablici 1.

<sup>3</sup> Nasljeđivanje, darovanje i kupnja/prodaja nekretnina uređeno je Zakonom o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 26/00, 153/02, 22/11).

<sup>4</sup> Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina. Valja napomenuti da se na "nove" nekretnine, tj. one sagrađene, isporučene ili plaćene poslije 1. siječnja 1998. plaća porez na dodanu vrijednost. Budući da nema javno dostupnih podataka o PDV-u ubranom od "novih" nekretnina, u daljnjem se tekstu ovaj porez više neće uzimati u obzir.

<sup>5</sup> Prema Zakonu o porezu na dohodak (NN 177/04, 73/08, 80/10, 114/11).

**Tablica 1.**

Porezi na nekretnine u Hrvatskoj

Vrsta poreza na nekretnine	Naziv poreza u poreznom propisu	Osnovica	Stopa	Porezni obveznik	Pripadnost poreza
Porez na vlasništvo nekretnine	Porez na kuće za odmor	Površina kuće za odmor	5-15 kuna po m <sup>2</sup>	Vlasnik kuće za odmor	Gradovi i općine
Porez na nasljeđivanje i darovanje	Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju i darovanju	Tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja	5%	Pravna i fizička osoba koja naslijedi nekretnine ili ih primi na dar	60% općina i grad 40% država
Porez na promet	Porez na promet u slučaju kupoprodaje nekretnina	Tržišna vrijednost nekretnine u trenutku kupoprodaje	5%	Kupac nekretnine	
Porez na dohodak od nekretnine	Porez na dohodak od imovine na temelju najma nekretnine	Svota najamnine, umanjena za 30% troškova	12%	Najmodavac	Država, općina, grad i županija
	Porez na dohodak od prodaje nekretnina	Primici od prodaje, <i>minus</i> nabavna vrijednost, <i>minus</i> troškovi prodaje	25%	Prodavatelj nekretnine	

Ne smijemo zaboraviti da se na nekretnine plaćaju i komunalne naknade koje nisu klasičan porez već se ubrajaju u neporezne prihode. Komunalnu naknadu plaćaju vlasnici, odnosno korisnici stambenog, poslovnog i garažnog prostora, građevinskog zemljišta na kojemu se obavlja poslovna djelatnost te neizgrađenog građevinskog zemljišta. Komunalne naknade su prihod lokanih jedinica, pa njihovu visinu određuju općine i gradovi na čijem se području nekretnina nalazi, a upotrebljavaju ih za financiranje uređenja i održavanja javne infrastrukture, ali i za školstvo, zdravstvo te socijalne djelatnosti. Zbog toga komunalna naknada predstavlja neporezni prihod vrlo sličan porezu na vlasništvo nekretnina, samo što se ne slijeva u lokalne proračune već je prihod lokalnih komunalnih poduzeća. Prilikom razmatranja širenja poreza na vlasništvo nekretnina treba imati u vidu i teret koji za nekretnine predstavlja komunalna naknada, budući da se radi o velikim sredstvima. Općine i gradovi su 2010. od komunalne naknade prikupili 2 milijarde kuna, tj. dvostruko više od svih pet poreza na nekretnine koji su im donijeli samo 905 milijuna kuna (tablica 2) (Klemenčić, 2009; IJF, 2011).

## 2. KOLIKO PRIHODA DONOSE POREZI NA NEKRETNINE?

Kao što se vidi iz tablice 1, porezi na nekretnine u Hrvatskoj predstavljaju uglavnom prihode općina i gradova na čijim se područjima nekretnina nalazi. U nastavku (u tablici 2 i grafikonu 1) prikazani su ukupni porezi na nekretnine tj. na dohodak od najma i prodaje nekretnina, na kuće za odmor i na promet nekretnina (s podacima o porezima na kupnju, darovanje i nasljeđivanje nekretnina) kao prihodi lokalnih proračuna.

Od ukupno ubranih 13 mlrd. kuna lokalnih poreza u 2010., lokalne su vlasti od nekretnina prikupile 905 milijuna kuna ili 6,9% tih poreza, odnosno samo 0,8% od ukupno ubranih svih poreza na razini Hrvatske (Ministarstvo financija, 2011). Najveći iznos, tj. oko tri četvrtine ukupnog iznosa poreza na nekretnine, ubire se od poreza na promet, tj. poreza koji se uglavnom ostvaruje na temelju kupoprodaje, nasljeđivanja i darovanja nekretnina. Porez na kuće za odmor donosio je lokalnim proračunima 2010. tek oko 133 milijuna kuna što je 1% ukupnih lokalnih pore-

**Tablica 2.**

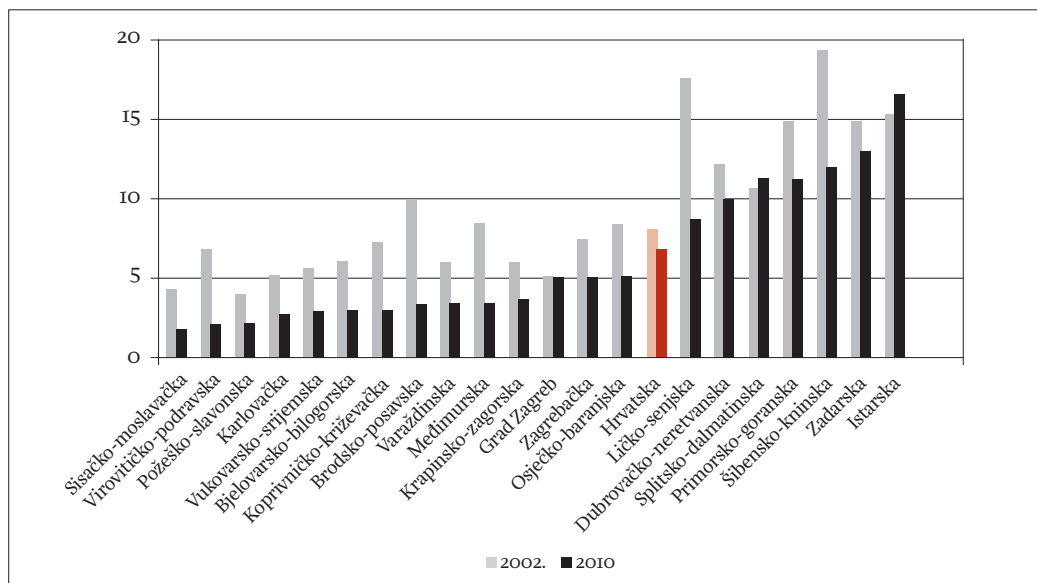
Lokalni porezi na nekretnine 2002. i 2010.

	Iznosi poreza (u mil. kuna)		Udio pojedinih poreza u ukupnim lokalnim porezima (u %)	
	2002.	2010.	2002.	2010.
Ukupni lokalni porezi	6.927,3	13.201,5		
Ukupni porezi na nekretnine	565,6	905,2	8,2	6,9
Porez na dohodak od najma i prodaje nekretnina	43,8	124,0	0,6	0,9
Porez na kuće za odmor	100,0	133,2	1,4	1,0
Porez na promet nekretnina (uključujući kupoprodaju, nasljeđivanje i darovanje)	421,8	648,0	6,1	4,9

Izvor: Ministarstvo financija RH, nekonsolidirani podaci za sve županije, općine i gradove

### Grafikon 1.

Udio ukupnih poreza na nekretnine u ukupnim lokalnim porezima po županijama 2002. i 2010. (u %)



Izvor: Ministarstvo financija RH, nekonsolidirani podaci za sve županije, općine i gradove

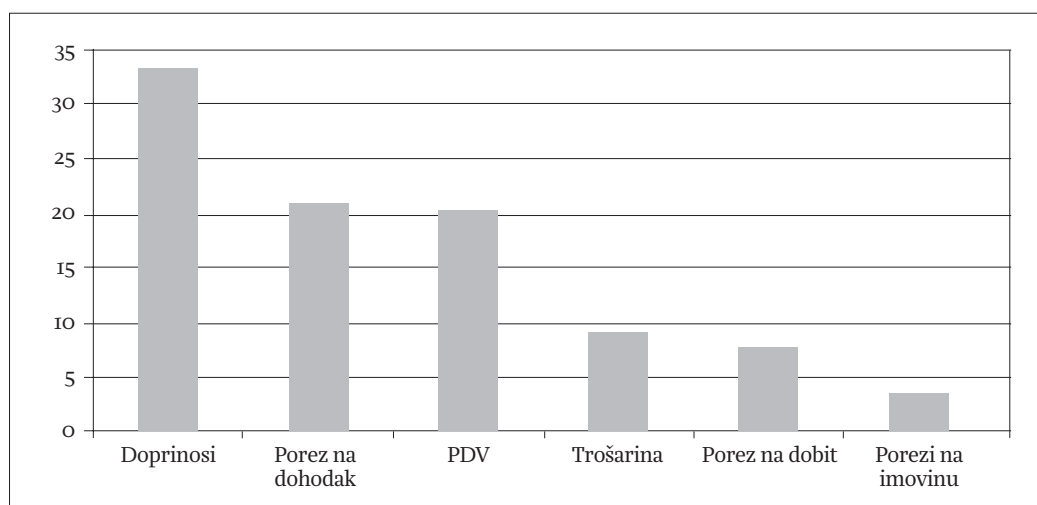
za, odnosno 0,4 postotna poena manje nego 2002. Porez na dohodak od najma i prodaje nekretnina donosi u lokalne proračune vrlo malo prihoda (0,6 i 0,9%, 2002. i 2010.).

Budući da su porezi na nekretnine pretežno prihodi lokalnih proračuna, zanimljivo je pogledati kako se kreću po pojedinim županijama. Iz grafikona 1 vidljivo je da 2002. i 2010. više prihoda od poreza na nekretnine od prosjeka Hrvatske ostvaruju uglavnom uvijek iste, primorske županije: Istarska, Zadarska, Šibensko-kninska,

Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Dubrovačko-neretvanska i Ličko-senjska. Od poreza na nekretnine 2010. su ostvarivale 7 do 17% ukupnih lokalnih poreznih prihoda. No 2010. dolazi do pada ubranih poreza od nekretnina u odnosu na 2002., osim u Istarskoj županiji koja je izuzetak i koja je čak povećala ubrane poreze za jedan postotni poen u odnosu na 2002. Na drugoj strani spektra su Sisačko-moslavačka, Virovitičko-podravska i Požeško-slavonska županija koje ubiru najmanje poreza na nekretnine, prosječno jedva oko 5% ukupnih lokalnih poreza 2002. i dvostruko manje, tj. 2% 2010.

### Grafikon 2.

Porezna struktura u EU27 2009. (u %)



Izvor: IMF (2011)



Dakle, porezima na nekretnine u Hrvatskoj se ubire vrlo malo prihoda. No ni u EU27 nije mnogo bolje (grafikon 2). Porezi na imovinu<sup>6</sup> tamo su tek na posljednjem mjestu po značaju u skupini glavnih poreza i njima se 2009. prikupljalo šest puta manje prihoda nego, primjerice, od PDV-a ili poreza na dohodak.

### 3. JE LI U HRVATSKOJ VEĆ POSTOJAO SVEOBUHVAATAN POREZ NA VLASNIŠTVO NEKRETNINA?

U Hrvatskoj danas postoji porez na kuće za odmor kao jedini porez na vlasništvo nekretnina. No, valja podsjetiti da je tijekom 1980-ih u Hrvatskoj (tj. bivšoj Jugoslaviji), postojao mnogo sveobuhvatniji porez na vlasništvo nekretnina koji se nazivao porezom na imovinu, a kojim su se oporezivale stambene zgrade, poslovni objekti i kuće za odmor. Premda je riječ o porezu koji je funkcionirao u posve drugačijem gospodarskom i fiskalnom okruženju, na temelju rada prof. Šimovića, kratko se valja prisjetiti teorijskih dilema i praktičnih problema koji su pratili ovaj porez.<sup>7</sup> Bez obzira što se radi o porezu koji se provodio prije tridesetak godina, slične dileme i problemi postoje i danas. Zato je korisno saznati s kojim su se teškoćama morali suočavati tadašnji porezni službenici kako bi današnji izbjegli njihove greške.

Postoji više općih načela koja su tijekom osamdesetih mučila porezne stručnjake, a itekako su aktualna i danas. Jedno od njih glasi da porez na vlasništvo nekretnina ne bi smio zadirati u supstancu nekretnine, tj. da se plaćanje tog poreza ne smije podmirivati iz vrijednosti nekretnine. To znači da porez mora samo nominalno glasiti na nekretninu, ali se u stvarnosti uvijek treba plaćati iz dohotka poreznog obveznika. Zbog toga se oporezivanje nekretnina uvijek mora promatrati u međuzavisnosti s oporezivanjem dohotka. Svako oporezivanje koje bi zahvaćalo dio supstance imovine vlasnika značilo bi prelijevanje imovine od građana prema javnom sektoru te bi imalo niz štetnih ekonomskih i socijalnih posljedica.

Nakon toga valja odrediti koje bi se nekretnine građana trebale oporezivati: jesu li to sve nekretnine ili samo višak nekretnina, odnosno nekretnine iznad određene vrijednosti? Ukoliko je cilj oporezivanje vlasništva iznad prosječne vrijednosti nekretnina, tada je potrebno utvrditi prosječnu vrijednost nekretnina koja se neće oporezivati. To bi, prije svega, trebale biti nekretnine u kojima stanuju njihovi vlasnici ili članovi njihovih užih obitelji. Ukoliko se usvoji takvo načelo, trebalo bi napraviti evidenciju svih nekretnina i jasno utvrditi u kojima od njih stanuju vlasnici ili članovi njihovih užih obitelji.

Odnedavno se u Hrvatskoj opet spominje namjera o uvođenju poreza na neiskorištenu imovinu, a zaboravlja se da su u Hrvatskoj već (od 2001.) postojali porezi na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište, neizgrađeno građevno zemljište i neiskorištene poduzetničke nekretnine koji su 2007. ukinuti Odlukom Ustavnog suda<sup>8</sup> kao neustavni, jer da su suprotni ustavnim načelima pravednosti i jednakosti poreznog sustava. Ne samo da su proglašeni neustavnima, nego su imali i vrlo skromne financijske učinke. Tako su 2006., tj. godinu dana prije ukidanja, svim općinama gdje su bili uvedeni donijeli 6,6 milijuna kuna što je bilo samo 2% vlastitih općinskih prihoda, odnosno 0% ukupnih poreza i doprinosa države (Ministarstvo financija RH, 2007:229).

U nastavku se navode porezno-tehničke osobine poreza na vlasništvo nekretnina koje su bile na snazi u bivšoj Jugoslaviji prije tridesetak godina, iz kojih je vidljivo kako su bili određeni porezni obveznik, osnovica i stope. Možda je iz njih moguće izvući i pouke za današnje poreznike, tj. biti im od pomoći u odluci o uspostavi smislenog, pravednog i troškovno i administrativno prihvatljivog poreza na vlasništvo nekretnina.

**Obveznici poreza na imovinu** u tadašnjem sustavu bili su vlasnici stambene zgrade ili stana, poslovne prostorije, zgrade ili stana za odmor i garaže. No postojale su razne olakšice i oslobođenja, pa se porez nije plaćao na: stanove ili stambene zgrade u kojima stanuje vlasnik ili članovi njegove uže obitelji, zatim zgrade i drugi objekti proglašeni spomenicima kulture, gospodarske zgrade u posjedu poljoprivrednika, a propisane su i olakšice za svu imovinu koja vlasniku služi za obavljanje djelatnosti.

Ako se, slijedom ovih olakšica, u modeliranju današnjeg poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj izuzme oporezivanje stanova u kojima stanuju vlasnici, a prema Popisu stanovništva iz 2001., u 83% stanova stanuju njihovi vlasnici, tek se 10% iznajmljuje, a 7% ih se dijeli s drugim obiteljima (DZS, 2001), te ako se izuzme oporezivanje spomenika kulture, zgrada koje služe poljoprivrednicima i obrtnicima za obavljanje njihove djelatnosti, bitno se sužava osnovica za oporezivanje nekretnina. Naravno, ne mora se svih 83% stanova u kojima stanuju vlasnici – bez obzira na njihovu veličinu – izuzeti od oporezivanja. Može se odrediti broj kvadrata po članu domaćinstva koji se neće oporezivati, no onda se ulazi u složen postupak određivanja neoporezive kvadrature stana, brojenja članova uže obitelji koji stanuju u stanu, te se otvara Pandorina kutija izigravanja zakona fiktivnim rastavama brakova, “pretvaranjem” podstanara u članove uže obitelji

6 U najvećoj ih mjeri čine porezi na nekretnine.  
7 Tekst se zasniva na radu Jure Šimovića (1989).

8 Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-1559/2001. i U-I-2355/2002. od 21. veljače 2007. (NN 26/07).

i sl. Ukoliko bi se oporezivale i poslovne prostorije, to bi još dodatno opteretilo poduzeća koja bi ustvari trebalo rasteretiti nameta i učiniti konkurentnijima.

**Poreznu osnovicu poreza na imovinu** tijekom 1980-ih činila je građevinska vrijednost nekretnine koja se redovito revalorizirala ovisno o porastu cijene građevinskih objekata, te umanjivala za amortizaciju i za iznos troškova održavanja i upravljanja imovinom.

Ako bi se u Hrvatskoj prihvatilo ovakvo određivanje porezne osnovice, treba biti svjestan niza problema vezanih uz vrijednost nekretnina, revalorizaciju i amortizaciju.

**Vrijednost nekretnina.** Uvjet za pravedno oporezivanje nekretnina jest popis svih nekretnina s točnim imenima vlasnika i utvrđenim vrijednostima tih nekretnina. U zemljišnim knjigama postoje opisi i lokacije nekretnina, ali nije iskazana njihova vrijednost. Dakle, za sve nekretnine upisane u zemljišnim knjigama trebalo bi utvrditi njihovu tekuću tržišnu vrijednost i time osnovicu poreza na vlasništvo nekretnina. Ne treba ni spominjati da veliki broj nekretnina uopće nije upisan u zemljišne knjige, te da OIB još nije zaživio, što bitno ograničava pravedno i sveobuhvatno određivanje osnovice za oporezivanje nekretnina.

**Revalorizacija.** Kad se jednom utvrdi početna vrijednost nekretnine, treba je godišnje revalorizirati kako bi joj se pratila tekuća tržišna vrijednost. Tako se osigurava oporezivanje stvarne vrijednosti nekretnine, te da porezni prihodi prate kretanje tržišne vrijednosti nekretnine. Naime, zbog promjena u ponudi i potražnji, na tržištu variraju cijene nekretnina: u godinama konjunktura i inflacije rastu, dok u godinama recesije i dezinflacije opadaju, pa je vrijednost nekretnina potrebno godišnje revalorizirati. U tom bi smislu Porezna uprava trebala raspolagati razrađenim modelima godišnje revalorizacije nekretnina koje bi tek valjalo razviti. S druge strane, morali bi se priznati i troškovi održavanja i upravljanja nekretninom koji umanjuju poreznu osnovicu, a to opet znači razviti mehanizme evidencije i kontrole tih troškova.

Jednako tako trebalo bi uzeti u obzir i stambene kredite koji opterećuju nekretnine i bitno umanjuju dohotke i platežnu sposobnost vlasnika nekretnina. Prema podacima HNB (2011) stambeni krediti banaka stanovništvu u listopadu 2011. iznosili su 59 mlrd. kuna ili 17,6% BDP-a, dok su u prosincu 2006. bili gotovo upola manji (37 mlrd. kuna ili 12,7% BDP-a). Dakle, Porezna bi uprava pri razreživanju poreza na vlasništvo nekretnina, od banaka tre-

bala dobivati podatke za ogroman broj kredita i njihovih dužnika. Naravno da je to veliki administrativni trošak i vremenski zahtjevan poduhvat.

**Amortizacija.** Tijekom 1980-ih porezna se osnovica umanjivala za godišnju amortizaciju. Prema hrvatskom zakonodavstvu zgrade imaju amortizacijski vijek od 20 godina, što znači da svake godine gube 5% vrijednosti što bi također trebalo uključiti u izračun porezne osnovice.

**Porezne stope** koje su se tijekom 1980-ih primjenjivale u bivšoj Jugoslaviji na naprijed definiranu poreznu osnovicu bile su progresivne i različite, ovisno o vrsti nekretnine:

- za stambene zgrade od 0,1 do 1%;
- za poslovni prostor od 0,15 do 1,25%;
- za kuće za odmor od 0,2 do 1,5%.

U slučaju prihvaćanja ovakvog modela poreznih stopa opet nastaje problem razgraničavanja nekretnina koje se koriste u poslovne ili u stambene svrhe ili kao kuće za odmor. Ovakvo bi diferenciranje stopa po namjeni korištenja objekta, zahtijevalo stalne kontrole kako bi se izbjegle lažne prijave prebivališta ili poslovne djelatnosti.

Iz svega navedenog slijedi da je u ovom trenutku određivanje poreza na vlasništvo nekretnina za Poreznu upravu izrazito složen posao. Naime trebalo bi uspostaviti niz baza podataka i administrativnih postupaka kako bi se mogao utvrditi točan iznos vrijednosti nekretnine i time pravedno oporezivanje. To znači da bi trebalo: upisati sve nekretnine u zemljišne knjige; nekretninama u zemljišnim knjigama odrediti početne vrijednosti; odlučiti kako će ih se godišnje revalorizirati, te razviti modele revalorizacije; utvrditi iznose amortizacije za svaku nekretninu, uzimajući u obzir investicijsko ulaganje i iznose stambenih kredita, ali i troškove održavanja nekretnine koje je vlasnik u tekućoj godini imao; odrediti definicije stambenog, poslovnog prostora i kuća za odmor na koje će se primjenjivati različite stope; odrediti minimum stambene površine po članu domaćinstva koji se neće oporezivati, i tako dalje.

I konačno valja podsjetiti da prof. Šimović upozorava kako porez na imovinu tijekom 1980-ih nije polučio zacrtane ciljeve iz više razloga: prvo, nerealno je utvrđivana porezna osnovica, drugo, evidencije o imovini su bile nepotpune, i treće, zbog slabosti u radu Uprave društvenih prihoda (kako se tada nazivala Porezna uprava). Bez obzira što je prošlo mnogo vremena, čini se da slični problemi postoje i danas, pa valja dobro razmisliti treba li uopće uvesti ovako skup i kompliciran porez koji državi donosi relativno malo novca.

## LITERATURA

- DZS, 2001.** *Popis stanovništva 2001.* Zagreb: Državni zavod za statistiku.
- GfK, 2011.** "Trajna dobra u kućanstvima Hrvatske-2010." *Orange Newsletter*, (20) [online]. Dostupno na: [[http://www.gfk.hr/imperia/md/content/gfkaustria2/pdf/nlo\\_20\\_final.pdf](http://www.gfk.hr/imperia/md/content/gfkaustria2/pdf/nlo_20_final.pdf)].
- HNB, 2011.** *Bilten* br. 176 [online]. Dostupno na: [<http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-176/hbilt176.pdf>].
- IJF, 2011.** *Registar neporeznih prihoda 2011.* Mimeo. Zagreb: Institut za javne financije.
- IMF, 2011.** *Statistics* [online]. Available from: [<http://www.imfstatistics.org/imf/>].
- Kesner-Škreb, M., 2009.** "Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina". *Newsletter*, br. 46 [online]. Dostupno na: [<http://www.ijf.hr/newsletter/46.pdf>].
- Klemenčić, I., 2009.** "Komunalna naknada". *Porezni vjesnik*, 18 (3), 65-67.
- Ministarstvo financija RH, 2007.** *Godišnje izvješće Ministarstva financija za 2007. godinu.* Zagreb: Ministarstvo financija.
- Ministarstvo financija RH, 2011.** *Vremenske serije – Konsolidirana opća država* [online]. Dostupno na: [<http://www.mfin.hr/hr/vremenske-serije-podataka>].
- Ministarstvo financija RH.** *Ostvarenje proračuna JLP(R)S za period 2002 – 2010.* [online]. Dostupno na: [<http://www.mfin.hr/hr/lokalni-proracun-2002>].
- Odluka** Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-1559/2001. i U-I-2355/2002. od 21. veljače 2007., NN 26/07. Zagreb: Narodne novine.
- Šimović, J., 1989.** *Porezni sistem i porezna politika općina u Jugoslaviji.* Zagreb: Institut za javne financije.
- Zakon** o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, NN 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 73/08. Zagreb: Narodne novine.
- Zakon** o porezu na dohodak, NN 177/04, 73/08, 80/10, 114/11.