

PRIJAVA PODATAKA ZA POREZ NA NEKRETNINE

mr.sc. Mirjana Mahović Komljenović

STRUČNI SKUP U ORGANIZACIJI KOVAČIĆ KONZALTINGA I UTIRUŠA

Split, 21. ožujka 2025.

ZAKON O LOKALNIM POREZIMA – uvođenje poreza na nekretnine

- Na preporuku Vijeća Europe i prema Europskoj povelji o lokalnoj samoupravi, najmanje dio prihoda lokalnih jedinica mora proizlaziti iz lokalnih poreza i naknada, čije stope i iznose, u granicama utvrđenim zakonom, određuju same lokalne jedinice.
- Na taj način se svim JLS omogućuje da osiguraju određujući visinu poreza u granicama utvrđenim zakonom, radi visine potrebnih prihoda za ostvarenje svojih zadaća. **JLS upravljaju visinom poreza na dohodak i poreza na nekretnine**

Izmjenama Zakona od 1.1.2025.

- mijenja se naziv poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine,
- jasnije se određuje pojam nekretnine kao predmeta oporezivanja u vlasništvu poreznih obveznika, te
- propisuje obveza donošenja ovog poreznog oblika u svim JLS.

ŠTO SE SMATRA NEKRETNINOM KAO PREDMETOM OPOREZIVANJA

- svaka stambena zgrada
 - stambeni dio stambeno-poslovne zgrade
 - stan,
 - svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju.
- obveza plaćanja poreza ► na sve stambene nekretnine (što obuhvaća **ukupan stambeni fond nekretnina na cijelom području RH**), koje su u vlasništvu domaće i strane, pravne i fizičke osobe, **na dan 31. ožujka godine** za koju se utvrđuje porez, osim za one nekretnine koje se koriste za stalno stanovanje vlasnika

ŠTO SE NE SMATRA NEKRETNINOM

- gospodarstvene zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora,
- nekretnine za koje se prema odluci o komunalnoj naknadi, određuje koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor.
- ▶ definicija nekretnine kao predmeta oporezivanja, ne odstupa značajnije od ranije definicije kuće za odmor, ali u praktičnoj primjeni to znači da se u postupku utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine u 2025. godini, obuhvaća cijeli stambeni fond nekretnina

OBVEZNICI PLAĆANJA POREZA NA NEKRETNINE

1. vlasnik nekretnine - domaća i strana, pravna i fizička osoba, koja je vlasnik nekretnina na dan 31. ožujka, godine za koju se utvrđuje porez

2. korisnik nekretnine, iznimno ako je:

-na njega obveza plaćanja komunalne naknade prenesena pisanim ugovorom,

-ako se nekretnina koristi bez pravne osnove ili

-ako se ne može utvrditi vlasnik.

VISINA I PLAĆANJE POREZA NA NEKRETNINE

- godišnje od 0,60 do 8,00 eura/m² korisne površine nekretnine, određene propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine
- Visina poreza u propisanim granicama – **ODLUKA JLS**
- **Ako predstavničko tijelo općina i gradova nisu do 28. veljače 2025. godine donijeli odluku o visini poreza na nekretnine, porez se određuje u iznosu od 0,60 euro/m² korisne površine nekretnina kada se PU smatra nadležnim tijelom za utvrđivanje i naplatu poreza**

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE VISINE POREZA

- JLS visinu poreza propisuje ovisno o:
 - **mjestu, ulici, naselju ili zoni** gdje se nekretnina nalazi,
 - **drugim kriterijima** koji utječu na vrijednost nekretnine - starost nekretnine i prisutnost sadržaja koji povećavaju vrijednost nekretnine, te
 - **nadležno porezno tijelo** za utvrđivanje i naplatu poreza

NEKRETNINE NA KOJE SE NE PLAĆA POREZ NA NEKRETNINE (čl. 27. Z o lokalnim porezima)

1. koje služe za **stalno stanovanje**
2. koje se **iznajmljuju** na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje najmanje u razdoblju od 10 mjeseci u promatranoj kalendarskoj godini
3. javne namjene i nekretnine namijenjene **institucionalnom smještaju osoba**
4. koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao **nekretnine namijenjene prodaji**, ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
5. preuzete u **zamjenu za nenaplaćena potraživanja**, ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci

6. koje zbog proglašenja **prirodnih nepogoda** u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor
7. u slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je **onemogućena stambena namjena** nekretnine
8. u **vlasništvu JLS** koje se nalaze isključivo na teritoriju te jedinice lokalne samouprave
9. koje **domaćinu** određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje
10. koje su u vlasništvu osoba koje se, prema odlukama JLS smatraju **socijalno ugroženim** građanima.

DOKAZIVANJE STAMBENE NAMJENE NEKRETNINE

- Radi dokazivanja da se radi o stambenoj nekretnini koja služi za stalno stanovanje i koja je oslobođena od plaćanja poreza na nekretnine, porezni obveznik je na poziv poreznog tijela dužan dokazati činjenicu stalnog stanovanja, pri čemu se činjenica stalnog stanovanja **ne smatra dokazanom, ako porezni obveznik samo prijavi prebivalište na nekretnini.**
 - Ostali dokazi – podaci o potrošnji vode, struje, plina
 - Činjenice o središtu životnih interesa

NEKRETNINE KOJE SE KORISTE ZA STALNO STANOVANJE

- Ako u nekretnini živi vlasnik
- Ako je vlasnik dao na korištenje stan **povezanoj fizičkoj osobi** (njegovom bračnom drugu, njegovom krvnom srodniku u ravnoj liniji, u pobočnoj liniji do drugog stupnja, po tazbini do istog stupnja bez obzira je li brak prestao ili nije, posvojitelju, posvojeniku, skrbniku, osobi pod skrbništvom te osobi koja s njime živi u zajedničkom kućanstvu. **Nije potrebno prijaviti ugovor o najmu PU – izmjena 1.1.2025.**
- Ako je dan na korištenje najmoprimcu – **ugovor o najmu** najmanje 10 mj i mora biti prijavljen PU
- Ako u nekretnini stanuje **domaćin**

NOVOIZGRADNE NEKRETNINE – NASTANAK POREZNE OBVEZE

- Novoizgrađene nekretnine – oporezivanje od dana izvršnosti uporabne dozvole.
- Iznimno, ako se nekretnine koristi bez uporabne dozvole – porezna obveza nastaje od dana početka stvarnog korištenja.

**ZAKON O LOKALNIM POREZIMA
PRIMJENA DO 31. prosinca 2024.**

- Porez na kuće za odmor
- Opcijski porez ► porez na kuće za odmor
 - porez na potrošnju
 - porez na korištenje javnih površina
- Pripadnost prihoda JLS na čijem području se nalazi kuća za odmor
- Raspon poreza 0,60 do 5,0 € m² korisne površine kuće za odmor

**ZAKON O LOKALNIM POREZIMA
PRIMJENA OD 1. siječnja 2025.**

- Promjena u nazivu – porez na nekretnine
- Obvezno uvođenje ► porez na nekretnine za sve JLS
 - Opcijski porez – porez na potrošnju
 - porez korištenje javnih površina
- Zajednički prihod - porez na nekretnine se dijeli u omjeru 80% JLS i 20% RH
- Raspon poreza 0,60 do 8,00 € m² korisne površine nekretnine
 - Ako JLS ne propiše visinu poreza na nekretnine ► 0,60 eura/m² korisne površine nekretnine

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rok donošenja Odluke predstavničkog tijela JLS, najkasnije do 15. prosinca tekuće godine za primjenu od 1. siječnja slijedeće godine | <ul style="list-style-type: none">• Usklađenje Odluke predstavničkog tijela JLS s odredbama Zakona o lokalnim porezima, najkasnije do 28. veljače 2025. za primjenu od 1. siječnja 2025. godine |
| <ul style="list-style-type: none">• Predmet oporezivanja ► kuća za odmor = svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski | <ul style="list-style-type: none">• Predmet oporezivanja ► nekretnina = svaka stambena zgrada ili stambeni dio stambeno-poslovne zgrade ili stan te svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju (preciznije definiranje predmeta oporezivanja) |
| <ul style="list-style-type: none">• Kućom za odmor ne smatraju se gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora | <ul style="list-style-type: none">• Nekretninom ne smatraju se gospodarstvene zgrade koje služe samo se za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora te nekretnine za koje se prema odluci o komunalnoj naknadi određuje koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Porezni obveznici poreza na kuće za odmor ► pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor | <ul style="list-style-type: none"> • Porezni obveznici poreza na nekretnine ► domaće i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, <ul style="list-style-type: none"> - korisnici nekretnina prema propisa kojim se uređuje komunalno gospodarstvo - osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom |
| <ul style="list-style-type: none"> • Oslobođenja od plaćanja poreza na kuće za odmor <ul style="list-style-type: none"> - zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda (poplava, požar, potres) te starosti i trošnosti -za vrijeme smještaja prognanika i izbjeglica -na odmarališta u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece u dobi do 15 godina. | <ul style="list-style-type: none"> • Oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine <ul style="list-style-type: none"> -stambene nekretnine koje služe za stalno stanovanje -koje se iznajmljuju najmanje 10 mjeseci na temelju ugovora o najmu, -socijalno ugroženi građani prema odlukama JLS, te druga oslobođenja prema prijedlogu čl. 27. Zakona o lokalnim porezima. |

RAZMJENJIVANJE PODATAKA

- JLS na čijem se području nekretnina nalazi i PU dužni su:
- **razmjenjivati podatke** o nekretnini i poreznom obvezniku
- Za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine, treba se obratiti nadležnom poreznom tijelu na čijem se području nalazi nekretnina → gradu ili općini, ili nadležnoj ispostavi PU

JLS = NADLEŽNO POREZNO TIJELO

- PU će omogućiti nadležnoj JLS:
 - dohvat podataka iz Evidencije OIB i Evidencije prometa nekretnina, koristeći podatke iz Informacijskog sustava PU,
 - ostale podatke koji mogu utjecati na utvrđivanje poreza na nekretnine.

PU = NADLEŽNO POREZNO TIJELO

- za obračun poreza na nekretnine za 2025., JLS dostavlja PU podatke: najkasnije do 30.lipnja 2025.
- iz evidencije komunalne naknade,
- podatke o starosti nekretnine i prisutnosti sadržaja koji povećavaju vrijednost nekretnine
- ostale podatke koji mogu utjecati na utvrđivanje poreza na nekretnine uključujući podatke o osobama koje su oslobođene od plaćanja poreza na nekretnine kao socijalno ugrožene osobe

PREKRŠAJNE ODREDBE (čl. 56. Zakona)

Novčana kazna od **1.000 € do 6.630 €** za:

1) **pravnu osobu**

2) **fizičku osobu**

3) **fizičku osobu obrtnika** ili fizičku osobu koja obavlja drugu samostalnu djelatnost

4) **odgovornu osobu** u pravnoj osobi

koji ne dostave podatke za utvrđivanje poreza na nekretnine

DONOŠENJE RJEŠENJA O POREZU NA NEKRETNINE

- nadležno porezno tijelo JLS ili PU, donosi rješenje za svaku kalendarsku godinu i to prema stanju, namjeni i vlasništvu nekretnine utvrđenom **na dan 31. ožujka godine** za koju se utvrđuje porez.

sve promjene koje nastanu tijekom godine, a od utjecaja su na utvrđivanje porezne obveze, **primjenjuju se od sljedeće kalendarske godine** (novom vlasniku će se utvrditi obveza poreza 31. ožujka iduće godine)

- Porez na nekretnine plaća u roku od **15 dana** od dostave rješenja o utvrđivanju poreza, pri čemu izjavljena žalba ne odgađa njegovo izvršenje.
- Uplata porez na račun grada ili općine gdje se nekretnina nalazi, na novu vrstu prihoda – 1400, a obveznici uplate na nalogima za plaćanje u polje model, upisuju broj modela HR67

UTVRĐIVANJE POREZA NA NEKRETNINE I DRUGI POREZI

- Obveza plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova prema odredbama propisa o porezu na dohodak, obveza plaćanja drugih poreza s osnove obavljanja djelatnosti te prijava prostora kao nekomercijalnog smještaja **nema utjecaja na utvrđivanje statusa nekretnine za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine**
- **Činjenica da se nekretnina koristi za obavljanje djelatnosti iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima, prema odredbama propisa o porezu na dohodak, nije od utjecaja na utvrđivanje poreza na nekretnine.**

POREZ NA NEKRETNINE I POREZ NA DOHODAK U PAUŠALNOM IZNOSU

po osnovi djelatnosti iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima

-dva su različita poreza koji se utvrđuju s dvije različite osnove

-na temelju dva različita zakona

a) porez na nekretnine utvrđuje se s osnove vlasništva kuće za odmor

b) porez na dohodak u paušalnom iznosu s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja.

STAMBENE NEKRETNINE KOJE SU OSLOBOĐENE OD OBVEZE POREZA NA NEKRETNINE

- koje služe stalnom stanovanju vlasnika
- koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu u određenom poreznom razdoblju za stalno stanovanje **najmanje 10 mjeseci**
- javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba
- koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao nekretnine namijenjene prodaji, ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od 6 mjeseci
- preuzete u zamjenu za nenaplaćena potraživanja, ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od 6 mjeseci

- koje uslijed proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor
- u ostalim slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine
- u vlasništvu Republike Hrvatske
- u vlasništvu JLS koje se nalaze isključivo na teritoriju te jedinice lokalne samouprave.

Od obveze plaćanja poreza na nekretnine mogu se osloboditi socijalno ugroženi građanin pod uvjetima koje svojom odlukom odredi predstavničko tijelo JLS.

PRIJAVA PODATAKA

- Obveznik poreza na nekretnine dužan je **do 31. ožujka godine** za koju se utvrđuje porez, poreznom tijelu prijaviti **promjenu podataka bitnih za utvrđivanje** obveze plaćanja poreza na nekretnine,
 - promjenu **površine** nekretnine, promjenu **namjene** nekretnine ili **dokaze** koji utječu na **ostvarivanje uvjeta za oslobođenje** od plaćanja poreza na nekretnine

Međutim, za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine, nadležna porezna tijela (JLS ili PU) prikupljaju podatke o poreznim obveznicima i predmetu oporezivanja iz raspoloživih evidencija, te su ovlaštena **izvoditi dokazne postupke** radi utvrđivanja porezne obveze.

Prijavu podataka bitnih za oporezivanje za 2025. godinu nisu dužni podnijeti građani za nekretnine za koje se plaća komunalna naknada, kao i za nekretnine koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu ili zakupu koji je prijavljen PU radi plaćanja poreza na dohodak od imovine.

OBRASCI PRIJAVE PODATAKA

na mrežnim stranicama PU

1. za fizičku osobu

2. za pravnu osobu

Prijavljuju se samo podaci navedeni na obrascima
- popunjavanje i predaja korištenjem sustava
ePorezna te korištenjem mobilnih uređaja putem
sustava mPorezna

Zahtjevi se mogu popuniti i u papirnatom obliku i
podnijeti neposredno u ispostavama PU.

ZAHTJEV KOJEG PODNOSE GRAĐANI

1. PODACI O POREZNOM OBVEZNIKU

OIB: 111111112

IME I PREZIME: ANA KRALJ

ADRESA PREBIVALIŠTA/BORAVIŠTA

(GRAD/MJESTO/ULICA/KČBROJ/DODATAK KČBROJ):

A.G.Matoša 5, 10 430 Samobor

TELEFON: **099 6437 632**

2. PODACI O NEKRETNINI

ADRESA (ŽUPANIJA/GRAD/MJESTO/ULICA/KČBROJ/DODATAK KČBROJ):

Zagrebačka županija, Samobor, Kružna ulica 5

GODINA IZGRADNJE: **2010. godina**

PROMJENA OBRAČUNSKE POVRŠINE NEKRETNINE: DA - **NE**

- korisna površina u m²

- PROMJENA NAMJENE NEKRETNINE: DA - **NE**

3. RAZLOZI ZA OSLOBOĐENJE: DA - NE (zaokružiti):

- NEKRETNINA NAMIJENJENA ZA STALNO STANOVANJE
 - NEKRETNINA NIJE PODOBNA ZA STAMBENI PROSTOR USLIJED PROGLAŠENJA PRIRODNIH NEPOGODA
 - ONEMOGUĆENA STAMBENA NAMJENA NEKRETNINE (OSTALI SLUČAJEVI)
 - 4. NAPOMENA:
-
-

5. POPIS PRILOŽENIH ISPRAVA:

U nekretnini živi moj sin ali **bez prijave prebivališta u MUP-u**, što dokazujem kroz račune o potrošnji struje, vode, plina i odvoza smeća.

Porezno tijelo će provesti postupak te o postupku činjenica stalnog stanovanja obavijestiti nadležnu policijsku postaju radi postupanja iz njihove nadležnosti

POD TOČKOM 3. RAZLOZI ZA OSLOBOĐENJE

- popunjava se unosom DA ako postoji oslobođenje za sljedeće nekretnine. Ako je odgovor DA, onda je potrebno još zaokružiti jedan od ponuđenih razloga za oslobođenje, te u točki 5. Zahtjeva priložiti dokumente koji to oslobođenje i dokazuju:
 - **nekretnina namijenjena za stalno stanovanje** - prijavljuje se nekretnina u kojoj stanuje osoba bez prijavljenog prebivališta/boravišta te nekretnina za koju nije prijavljen ugovor o najmu Poreznoj upravi,
 - **nekretnina nije podobna za stambeni prostor uslijed proglašenja prirodnih nepogoda** prijavljuje se nekretnina koja nije podobna za stambeni prostor uslijed proglašenja prirodnih nepogoda, pri čemu se kao dokaz dostavlja odluka nadležnog tijela o proglašenju prirodnih nepogoda,
 - **onemogućena stambena namjena nekretnine** - prijavljuje se nekretnina koja je npr. bez infrastrukture, narušene statike, bez krova i sl. Potrebno je dostaviti dokaz da je onemogućeno korištenje nekretnine za stanovanje.

ZAHTJEV KOJEG PODNOSE PODUZETNICI

1. PODACI O POREZNOM OBVEZNIKU

OIB: **5555555556**

NAZIV/IME i PREZIME: „**Lako d.o.o.**“

ADRESA SJEDIŠTA/PREBIVALIŠTA/BORAVIŠTA

(GRAD/MJESTO/ULICA/KČBROJ/DODATAK KČBROJ):

Av. Dubrovnik 15., 10 000 Zagreb

TELEFON: 091 555 555

2. PODACI O NEKRETNINI

ADRESA (ŽUPANIJA/GRAD/MJESTO/ULICA/KČBROJ/DODATAK KČBROJ):

Splitsko-dalmatinska županija, Split, Obala 12

GODINA IZGRADNJE: **2023. godina**

PROMJENA OBRAČUNSKE POVRŠINE NEKRETNINE: DA - **NE**

• korisna površina u m²

PROMJENA NAMJENE NEKRETNINE: DA - **NE**

3. RAZLOZI ZA OSLOBOĐENJE: **DA** - **NE** (zaokružiti):

- NEKRETNINA NAMIJENJENA ZA STALNO STANOVANJE (zaokružiti):
 - nekretnina u kojoj stanuje osoba bez prijavljenog prebivališta/boravišta
 - nekretnina za koju nije prijavljen ugovor o najmu Poreznoj upravi
- NEKRETNINA KOJA IMA JAVNU NAMJENU
- NEKRETNINA NAMIJENJENA INSTITUCIONALNOM SMJEŠTAJU OSOBA
- NEKRETNINA NAMIJENJENA PRODAJI ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31.ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
- **NEKRETNINA PREUZETA U ZAMJENU ZA NENAPLAĆENA POTRAŽIVANJA** ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
- NEKRETNINA NIJE PODOBNA ZA STAMBENI PROSTOR USLIJED PROGLAŠENJA PRIRODNIH NEPOGODA
- ONEMOGUĆENA STAMBENA NAMJENA NEKRETNINE (OSTALI SLUČAJEVI)

4.NAPOMENA: _____

5. POPIS PRILOŽENIH ISPRAVA:

Apartman u Splitu preuzet je u zamjenu za nenaplaćena potraživanja, i namijenjen je za daljnju prodaju za što se prilaže knjigovodstvena dokumentacija iz poslovnih knjiga.

PREKRŠAJNE ODREDBE

Novčana kazna od **1.000 € do 6.630 €** za:

1) **pravnu osobu**

2) **fizičku osobu**

3) **fizičku osobu obrtnika** ili fizičku osobu koja obavlja drugu samostalnu djelatnost

4) **odgovornu osobu** u pravnoj osobi

koji ne dostave podatke za utvrđivanje poreza na nekretnine

Kratki vodič – porez na nekretnine

- Porezna uprava je sa svojim mrežnim stranicama objavila *Kratki vodič – Porez na nekretnine*
- kao pomoć u radu

1. Hoće li se za naslijeđenu derutnu kuću na selu plaćati porez na nekretnine s obzirom na to da je stambena namjena u njoj onemogućena?

- NE plaća se porez na nekretnine
- kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena, koja se utvrđuje na temelju postojanja infrastrukture, ili opreme, ili uređaja koji zamjenjuju priključak na infrastrukturu.
- Porezni obveznik mora dokazati da se takva nekretnina ne može stambeno koristiti (npr., nema priključka za vodu, struju, ne postoji krov i slično).

2. Naslijedio sam kuću prije pet godina, plaćam komunalnu naknadu, ali nikad nisam dobio rješenje da platim porez na kuću za odmor. Je li moja obveza -prijaviti tu kuću?

- ako se za nekretninu plaća komunalna naknada, prijavu podataka nije potrebno izvršiti, osim ako se ostvaruje neko od prava na oslobođenje koja nisu poznata poreznom tijelu.
- porez na nekretnine postaje obvezan porez za sve stambene nekretnine

3. Iznajmljujem svoj drugi stan osobi koja je u njemu već nekoliko godina. Što je s mojom obvezom plaćanja poreza na nekretnine?

- Na nekretnine koje su u dugoročnom najmu odnosno koje su iznajmljene najmanje deset mjeseci u određenome poreznom razdoblju
 - ne plaća se porez na nekretnine.

Ugovor o najmu mora biti prijavljen Poreznoj upravi.

4. Vlasnik sam dvaju stanova, u jednom živim ja, a u drugom moje punoljetno dijete. Jesam li obveznik plaćanja poreza na nekretnine za stan koji mojemu punoljetnom djetetu služi za stalno stanovanje?

- porez na nekretnine ne plaća se na nekretninu koja služi za stalno stanovanje (u ovom slučaju djetetu)
- Ako bi drugi stan služio za stalno stanovanje nekoj fizičkoj osobi – najmoprimcu, potrebno je imati sklopljen ugovor o najmu (na rok od najmanje 10 mjeseci) koji mora biti prijavljen Poreznoj upravi.
- Tada se za ovaj drugi stan koji bi služio za stalno stanovanje drugoj fizičkoj osobi – najmoprimcu – ne plaća porez na nekretnine.

5. Vlasnik sam nekretnine u kojoj ne živim, nego je iznajmljujem turistima tijekom cijele godine. Za to plaćam porez na dohodak s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja. Hoću li sada morati plaćati porez na nekretnine?

- Porez na nekretnine i porez na dohodak koji plaćaju iznajmljivači porezni su oblici koji se utvrđuju neovisno jedan o drugome jer se radi o porezima koji se utvrđuju s različitih osnova (osnova vlasništva i korištenja i osnova obavljanja djelatnosti), odnosno na temelju dvaju različitih zakona.
- Izmjenama Zakona iz 2023. godine, posebno je propisana odredba kojom je uređeno da se porez na dohodak od iznajmljivanja plaća neovisno o obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor, a u vezi s istom nekretninom.
- To se nadalje primjenjuje.

6. Imam stan u kojemu živim s obitelji, vikendicu na moru te naslijeđenu obiteljsku kuću na selu. Dosad nisam bio obveznik poreza na kuće za odmor za navedene nekretnine koje posjedujem. Hoću li sada morati plaćati porez na nekretnine?

- Od 1. siječnja 2025., porez na nekretnine postaje obvezan za sve stambene nekretnine, pa tako i za nekretnine iz upita, ako ne ostvaruju uvjete za oslobođenje (nekretnine koje služe stalnom stanovanju).
- Ako dosad nije bilo poreza na kuće za odmor na području grada odnosno općine, prva će se porezna rješenja za porez na nekretnine donositi prema najnižem iznosu od 0,60 eura po metru četvornom, osim ako grad ili općina svojom odlukom propiše veći iznos.

7. Podstanar sam u stanu, uredno sam sklopio ugovor o najmu sa stanodavcem i podmirujem sve svoje obveze. Može li stanodavac prenijeti obvezu plaćanja poreza na nekretnine na mene?

- Porez na nekretnine ne plaća za nekretninu koja služi za stalno stanovanje.
- **Jedan je od dokaza stalnog stanovanja** u nekretnini i sklopljen ugovor o najmu koji mora biti prijavljen Poreznoj upravi.
- U tom slučaju ni vlasnik stana nije u obvezi plaćanja poreza na nekretnine te tada nije ni moguće prenijeti obvezu plaćanja poreza na nekretnine na najmoprimatelja.

8. Vlasnik sam jednog stana u kojem stalno stanujem. Plaćam li porez na nekretnine na svoj stan u kojem stalno stanujem?

- Za nekretninu koja služi za stalno stanovanje ne plaća se porez na nekretnine.

HVALA NA POZORNOSTI

