



**Skupština Crne Gore
Parlamentarni institut
Istraživački centar**

Istraživački rad:

Pojedini elementi poreza na nekretnine u nekoliko evropskih zemalja

Podgorica, septembar 2018. godine



Broj: 5/2018

Klas. br: 00-52/18-69/1

Datum: septembar 2018. godine

Pripremili: Sandra Brajušković, istraživač analitičar u Istraživačkom centru
Milena Vujović, saradnik u Istraživačkom centru
Goran Blagojević, saradnik u Istraživačkom centru

**Stavovi izrečeni u tekstu ne predstavljaju zvaničan stav Skupštine Crne Gore.*

***Svi pojmovi upotrijebljeni u istraživačkom radu u muškom gramatičkom rodu obuhvataju muški i ženski rod lica na koja se odnose.*



SADRŽAJ

UVOD	4
1. KOMPARATIVNI PREGLED U VEZI SA OSNOVNIM ELEMENTIMA POREZA NA NEKRETNINE	6
1.1 Hrvatska.....	6
1.2 Italija	12
1.3 Mađarska.....	13
1.4 Njemačka.....	14
1.5 Slovenija.....	15
1.6 Srbija	17
IZVORI INFORMACIJA.....	21

UVOD

Jedan od najstarijih načina prikupljanja poreskih prihoda je oporezivanje imovine i, u većini zemalja, istorijski, ova vrsta oporezivanja povezuje sa sa nivoom vlasti jedinica lokalne samouprave. Prema definiciji Organizacije za ekonomsku saradnju i razvoj (OECD), porez na imovinu predstavlja periodično ili jednokratno oporezivanje upotrebe, vlasništva ili prenosa imovine, odnosno uvođenje poreza na korišćenje nekretnina ili vlasništvo nad nekretninama (zemljišta i građevine), neto imovinu, nasljedstva i poklone, kao i poreza na kapitalne i finansijske transakcije¹.

Porez na nekretnine zastupljen je kao najčešći vid poreza na imovinu, a na njegovo uvođenje i sistem oporezivanja utiče niz faktora u državi, poput ekonomske razvijenosti, strukture ekonomije i slično. Porez na nekretnine spada u grupu direktnih poreza, što znači da tereti privrednu sposobnost obveznika, te samim tim neposredno utiče na njegovu imovinu ili prihode. Prihod od poreza na nekretnine uglavnom je prihod budžeta jedinica lokalne samouprave, a osnovica poreza može biti tržišna, procijenjena ili rentna vrijednost nekretnine.²

U ovom istraživačkom radu, Istraživački centar je, shodno dostupnim podacima i zadatom vremenskom roku, predstavio zakonska rješenja, odnosno praksu u vezi sa pojedinim osnovnim elementima poreza na nekretnine u nekoliko zemalja (**Hrvatska, Italija, Mađarska, Njemačka, Slovenija i Srbija**). U tom kontekstu, rad sadrži informacije u vezi sa predmetom i obveznikom, te stopom i osnovicom poreza na nekretnine u navedenim zemljama. Podaci su prikupljeni analizom pravnog okvira koji uređuje poreske sisteme zemalja, te uvidom u relevantne publikacije i studije na datu temu.

Prema prikupljenim podacima, u **svim analiziranim zemljama postoji neki oblik oporezivanja nekretnina i zemljišta**, ali se, s obzirom na složenost i specifičnost poreskih sistema zemalja, razlikuje u zavisnosti od niza činilaca, kao što su način na koji je predviđeno oporezivanje, vrste, namjene ili lokacije na kojoj se nalaze nekretnine ili zemljište. Za **Hrvatsku i Sloveniju** je karakteristično da **nemaju porez na nekretnine, uprkos pokušajima da ga regulišu i uvedu**. Umjesto poreza na nekretnine, u **Hrvatskoj** vlasnik ili korisnik nekretnine (stambenog, poslovnog ili garažnog prostora, građevinskog zemljišta za obavljanje poslovne djelatnosti ili neizgrađenog građevinskog zemljišta) plaća **komunalnu naknadu** koja je prihod budžeta jedinice lokalne samouprave. Osim toga, vlasnici kuća za odmor plaćaju **porez na kuće za odmor** čiju visinu propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, a fizička ili pravna lica koja su obveznici poreza na dohodak i poreza na dobit i obavljaju ekonomsku djelatnost u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno-istorijske cjeline plaćaju spomeničku rentu. U **Sloveniji**, u oblastima gradova i naselja urbanog karaktera, oblastima predviđenim za izgradnju stambenih objekata, oblastima za koje je usvojen prostorni implemenatcioni plan, te oblastima sa vodovodnom i elektroenergetskom infrastrukturuom plaća se **kompensacija za korišćenje građevinskog zemljišta**, pri čemu se za utvrđivanje iznosa

¹ OECD Data, Tax on property (Definition 2018) <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm> (19.9.2018)

² Marina Kesner-Škreb, *Što sve treba znati o porezu na nekretnine*, Newsletter br. 46, septembar 2009, ISSN 1333- 4263, Institut za javne financije, Zagreb

sagledavaju namjena, lokacija, te komunalna infrastruktura. Takođe, u Sloveniji **porez na imovinu** plaćaju fizička lica koja su vlasnici sekundarnih nekretnina, i to za nekretnine u kojima nemaju prebivalište ni oni niti članovi njihove porodice (npr. za vikendice). Prihod od obje vrste plaćanja ubiraju lokalne vlasti. Sistem oporezivanja nekretnina u **Italiji** zasnovan je na **jedinstvenom opštinskom porezu koji se plaća za posjedovanje nepokretne imovine**, pri čemu je **od oporezivanja izuzeto glavno mjesto stanovanja**. Izuzetak u ovom pogledu su **luksuzne nekretnine**, na koje se plaća opštinski porez čak i kada predstavljaju mjesto stanovanja poreskog obveznika. Osnovica oporezivanja je vrijednost imovine.

U **Njemačkoj porez na nepokretnu imovinu**, kao jedan od najstarijih načina prikupljanja prihoda, predstavlja porez na vlasništvo nad zemljištem i građevinama, a visina poreza zavisi od vrste nepokretne imovine, te od toga gdje se imovina nalazi. Porez utvrđuje i prikuplja jedinica lokalne samouprave, a **poreska stopa** varira od **0,26% do 1%** u zavisnosti od vrste imovine i lokacije. Jedinice lokalne samouprave imaju pravo na uvođenje tzv. **poreza na sekundarni objekat**, kao vrste lokalnog poreza, koji se odnosi na objekte koji služe za izdavanje smještaja turistima, uglavnom u turističkim centrima.

Sistem oporezivanja nekretnina u **Mađarskoj** zasnovan je na porezu na **građevinske objekte, porezu na zemljište i komunalnom porezu**. U pogledu **poreza na građevinske objekte**, oporezuju se stambene i nestambene zgrade na teritoriji lokalne samouprave, djelovi zgrada i prostor za reklame. **Poreska osnovica**, na osnovu odluke lokalnih vlasti, može biti korisna površina u kvadratnim metrima ili prilagođena tržišna vrijednost građevinskog objekta.

U **Srbiji**, porezima na imovinu smatraju se: porez na imovinu, porez na nasljeđe i poklon te porez na prenos apsolutnih prava. Predmet oporezivanja u **pogledu poreza na imovinu** su sljedeća prava na nepokretnosti: pravo svojine na zemljištu površine preko 10 ari, pravo zakupa stana ili stambene zgrade, pravo korišćenja građevinskog zemljišta površine preko 10 ari, pravo korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini od strane imaoca prava korišćenja itd. **Stope poreza na imovinu** u Srbiji iznose do 0,4% - na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige, do 0,30% - na prava na zemljištu kod obveznika koji ne vodi poslovne knjige te između 0,40% i 2,0% - na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige, osim na zemljištu.

U nastavku rada predstavljene su informacije u vezi sa nekoliko elemenata poreza na nekretnine, uključujući predmet i obveznika oporezivanja, te poresku stopu i osnovicu u navedenim zemljama.

1. KOMPARATIVNI PREGLED U VEZI SA OSNOVNIM ELEMENTIMA POREZA NA NEKRETNINE

1.1 Hrvatska

Poreski sistem Hrvatske u nekoliko posljednjih godina doživio je niz promjena uključujući najobuhvatniju i najkompleksniju reformu koja se dogodila krajem 2016. godine, tokom koje je Hrvatski sabor izmijenio 15 zakonskih propisa, od čega je bilo sedam novih predloga zakona i to: Zakon o porezu na dohodak, Zakon o porezu na promet nekretnina, Zakon o lokalnim porezima, Opšti poreski zakon, Zakon o Poreskoj upravi te Zakon o administrativnim taksama.³

Jedan od zakona usvojen u okviru reforme je i Zakon o lokalnim porezima⁴ koji uređuje sistem lokalnih poreza, kao jedan od izvora finansiranja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pri čemu je **glavnu novinu predstavljalo uvođenje poreza na nekretnine**⁵, kao obaveznog poreza jedinica lokalne samouprave. Najveći dio odredaba Zakona počeo je da se primjenjuje 1. januara 2017. godina, dok je primjena pojedinih odredaba planirana kasnije. Konkretno, prema Zakonu, primjena poreza na nekretnine bila je predviđena za 1. januar 2018. godine, a 2017. godina određena kao godina pripreme i stvaranja uslova za početak primjene poreza na nekretnine.

Porez na nekretnine propisan je Zakonom kao obavezni lokalni porez za koji jedinice lokalne samouprave odlukama određuju ključne elemente za pravilan obračun poreza. Osim toga, **Zakonom je bilo predviđeno da porez na nekretnine zamijeni tri važeća javna davanja i to: komunalnu naknadu, porez na kuće za odmor i spomeničku rentu** koja se plaća ukoliko se ekonomska djelatnost odvija u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno–istorijske cjeline. Ova transformacija bila je izvršena sa ciljem da se kroz jedan postupak (plaćanje poreza na nekretnine) obuhvate sva tri davanja koja su se do tada plaćala za posjedovanje nekretnine.

Međutim, izmjenama Zakona o lokalnim porezima u septembru 2017. godine⁶ **izbrisane su odredbe o porezu na nekretnine** kao porezu jedinica lokalne samouprave. U

³ Vlada Republike Hrvatske - Reforma poreznog sustava <https://vlada.gov.hr/reforma-poreznog-sustava/19948> (13. 9. 2018)

⁴ Zakon o lokalnim porezima, Narodne novine br. 115/16, 101/17 <https://www.zakon.hr/z/875/Zakon-o-lokalnim-porezima> (17.9.2018)

⁵ Tokom izmjena poreskog sistema Hrvatske 2012. godine, Ministarstvo finansija Hrvatske podnijelo je Predlog Zakona o porezu na nekretnine, u čijem obrazloženju se navodi da je cilj predloga pokretanje postupnog procesa na način da se u poreski sistem, uz postojeće poreze na imovinu, uvede i porez na nekretnine. Uvođenjem poreza na nekretnine, zasnovanog na plaćanju u zavisnosti od vrijednosti imovine, istovremeno bi se ukinule komunalne naknade i porez na kuće za odmor. Predlogom je bila predviđena poreska osnovica koja se utvrđuje kao 70% fiskalne vrijednosti, dok je stopa poreza iznosila 1,5% na poresku osnovicu izraženo kao 70% fiskalne vrijednosti, uz niz poreskih olakšica. Međutim, Predlog zakona o porezu na nekretnine nije usvojen. Izvor: *Komparativni pregled zakonskih rješenja u vezi sa porezom na nepokretnosti i porezom na promet nepokretnosti –Hrvatska i Srbija*, Parlamentarni institut, Istraživački centar, Skupština Crne Gore, maj 2015.

<http://www.skupstina.me/images/dokumenti/biblioteka-i-istrazivanje/2015/17.pdf> (14.9.2018)

⁶ Ministarstvo finansija Republike Hrvatske, Predlog zakona o izmjenama Zakona o lokalnim porezima s konačnim predlogom zakona

obrazloženju **Predloga zakona o izmjenama Zakona o lokalnim porezima**, koji je usvojen po hitnom postupku, navodi se da je „uvođenje poreza na nekretnine, kroz pripremne radnje tokom 2017. godine, zahtijevalo ažuriranje podataka koji se o nekretninama vode u evidencijama komunalne naknade. Dostavljanje upitnika za ažuriranje navedenih podataka o nekretninama na kućne adrese građana izazvalo je veliki interes opšte i dijela stručne javnosti. Postalo je sasvim očigledno da uprkos namjeri zakonodavca da tri javna davanja zamjeni jednim i na taj način pojednostavi administraciju, javnost porez na nekretnine doživljava kao novi dodatni namet, pa se shodno tome stvara negativna preduzetnička klima i klima socijalne neizvjesnosti. Stoga, **ovim izmjenama ukida se porez na nekretnine**, a prikupljeni podaci i aktivnosti koje su sprovedene tokom 2017. godine kao pripremne radnje za primjenu poreza na nekretnine, koristiće jedinicama lokalne samouprave za ažuriranje podataka kod obračuna postojećih javnih davanja.“

Ukidanjem poreza na nekretnine u Hrvatskoj se zadržao sistem poznatih javnih davanja, u skladu sa Zakonom o komunalnoj djelatnosti⁷, Zakonom o lokalnom porezu i Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara⁸ i to:

- komunalna naknada,
- porez na kuće za odmor, i
- spomenička renta koja se plaća ukoliko se ekonomska djelatnost odvija u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno–istorijske cjeline.

Komunalna naknada

Komunalna naknada je novčano **javno davanje koje se plaća za održavanje komunalne infrastrukture**. Komunalna naknada je prihod budžeta jedinice lokalne samouprave koji se koristi za finansiranje održavanja i građenja komunalne infrastrukture, a može se u skladu sa odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave koristiti i za finansiranje građenja i održavanja objekata predškolskog, školskog, zdravstvenog i socijalnog sadržaja, javnih građevina sportske i kulturne namjene te poboljšanja energetske efikasnosti zgrada u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, ako se time ne dovodi u pitanje mogućnost održavanja i građenja komunalne infrastrukture.

Komunalna naknada plaća se za:

- 1. stambeni prostor,**
- 2. garažni prostor,**
- 3. poslovni prostor,**
- 4. građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti⁹, i**
- 5. neizgrađeno građevinsko zemljište¹⁰.**

<https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Sjednice/2017/09%20rujan/56%20sjednica%20Vlade%20Republike%20Hrvatske/56%20-%20202.pdf> (17.9.2018)

⁷ Zakon o komunalnom gospodarstvu, Narodne novine br. 68/2018

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_07_68_1393.html (13.9.2018)

⁸ Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 <https://www.zakon.hr/z/340/Zakon-o-za%C5%A1titi-i-o%C4%8Duvanju-kulturnih-dobara> (17.9.2018)

⁹ Građevinskim zemljištem koje služi obavljanju poslovne djelatnosti smatra se zemljište koje se nalazi unutar ili izvan granica građevinskog područja, a na kojem se obavlja poslovna djelatnost.

¹⁰ Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja na kojem se u skladu sa propisima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja mogu graditi

Garažni i poslovni prostor unutar vojne građevine i građevinsko zemljište unutar vojne lokacije ne smatraju se garažnim i poslovnim prostorom te građevinskim zemljištem koje služi obavljanju poslovne djelatnosti u smislu navedene odredbe Zakona.

Komunalnu naknadu **plaća vlasnik odnosno korisnik nekretnine** (tj. stambenog prostora, garažnog prostora, poslovnog prostora, građevinskog zemljišta koje služi obavljanju poslovne djelatnosti i neizgrađenog građevinskog zemljišta).

Korisnik nekretnine plaća komunalnu naknadu:

1. ukoliko je obaveza plaćanja te naknade na njega prenesena pisanim ugovorom,
2. ukoliko nekretninu koristi bez pravne osnove, ili
3. ukoliko se ne može utvrditi vlasnik.

Vlasnik nekretnine solidarno garantuje za plaćanje komunalne naknade ako je obaveza plaćanja te naknade prenesena na korisnika nekretnine pisanim ugovorom. Obaveza plaćanja komunalne naknade nastaje:

1. danom izvršnosti upotrebne dozvole odnosno danom početka korišćenja nekretnine koja se koristi bez upotrebne dozvole,
2. danom sklapanja ugovora kojim se stiče vlasništvo ili pravo korišćenja nekretnine,
3. danom pravosnažnosti odluke tijela javne vlasti kojim se stiče vlasništvo nekretnine,
4. danom početka korišćenja nekretnine koja se koristi bez pravne osnove.

Obveznik plaćanja komunalne naknade dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka obaveze plaćanja komunalne naknade, promjene obveznika ili promjene drugih podataka bitnih za utvrđivanje obaveze plaćanja komunalne naknade¹¹ prijaviti administrativnom organu nastanak te obaveze odnosno promjenu tih podataka.¹²

Odluku o komunalnoj naknadi donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, čime se određuju:

1. područja zona u jedinici lokalne samouprave u kojima se naplaćuje komunalna naknada,
2. koeficijent zone (Kz) za pojedine zone u jedinici lokalne samouprave u kojima se naplaćuje komunalna naknada,
3. koeficijent namjene (Kn) za nekretnine za koje se plaća komunalna naknada,
4. rok plaćanja komunalne naknade,
5. nekretnine važne za jedinicu lokalne samouprave koje se u potpunosti ili djelimično oslobađaju od plaćanja komunalne naknade,

zgrade stambene ili poslovne namjene, a na kojem nije izgrađena zgrada ili na kojem postoji privremena građevina za čiju izgradnju nije potrebna građevinska dozvola. Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se i zemljište na kojemu se nalazi ruševina zgrade.

¹¹ Pod drugim podacima bitnim za utvrđivanje obaveze plaćanja komunalne naknade podrazumijeva se promjena obračunske površine nekretnine ili promjena namjene nekretnine.

¹² Ukoliko obveznik plaćanja komunalne naknade ne prijavi obavezu plaćanja komunalne naknade, promjenu obveznika ili promjenu drugih podataka bitnih za utvrđivanje obaveze plaćanja komunalne naknade u propisanom roku, dužan je platiti komunalnu naknadu od dana nastanka obaveze.

6. opšti uslovi i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelimično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalne naknade.

Odluka o komunalnoj naknadi objavljuje se u službenom listu jedinice lokalne samouprave.

Područja zona u jedinici lokalne samouprave u kojima se naplaćuje komunalna naknada određuju se uzimajući u obzir uređenost i opremljenost područja komunalnom infrastrukturom.

Prva zona je područje jedinice lokalne samouprave **koje je najbolje uređeno i opremljeno komunalnom infrastrukturom**. Koeficijent zone **najviši je za prvu zonu i iznosi 1,00**. Koeficijent namjene u zavisnosti od vrste nekretnine i djelatnosti koja se obavlja iznosi za:

- stambeni prostor - 1,00,
- stambeni i poslovni prostor koji koriste neprofitna udruženja građana - 1,00,
- garažni prostor - 1,00,
- poslovni prostor koji služi za proizvodne djelatnosti ne može biti manji od 1,00 ni veći od 5,00,
- poslovni prostor koji služi za djelatnosti koje nijesu proizvodne ne može biti manji od 1,00 ni veći od 10,00,
- građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti može biti najviše 10% koeficijenta namjene koji je određen za poslovni prostor,
- neizgrađeno građevinsko zemljište - 0,05.

Za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti, kada se poslovna djelatnost ne obavlja više od šest mjeseci u kalendarskoj godini, koeficijent namjene umanjuje se za 50%, ali ne može biti manji od koeficijenta namjene za stambeni prostor odnosno za neizgrađeno građevinsko zemljište.

Za hotele, apartmanska naselja i kampove visina godišnje komunalne naknade ne može biti veća od 1,5% ukupnog godišnjeg prihoda iz prethodne godine, ostvarenog u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima koji se nalaze na području određene jedinice lokalne samouprave.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave do kraja novembra tekuće godine donosi odluku kojom određuje vrijednost boda komunalne naknade (B) koja se primjenjuje od 1. januara naredne godine. **Vrijednost boda komunalne naknade određuje se u kunama po kvadratnom metru (m²) korisne površine stambenog prostora u prvoj zoni jedinice lokalne samouprave.** Polazna tačka za određivanje vrijednost boda komunalne naknade (B) je procjena troškova održavanja komunalne infrastrukture iz programa održavanja komunalne infrastrukture uz uzimanje u obzir i drugih predvidivih i raspoloživih izvora finansiranja održavanja komunalne infrastrukture.¹³

¹³Ukoliko predstavničko tijelo ne odredi vrijednost boda komunalne naknade do kraja novembra tekuće godine, za obračun komunalne naknade u narednoj kalendarskoj godini vrijednost boda se ne mijenja.

Komunalna naknada obračunava se po kvadratnom metru (m^2) površine nekretnine za koju se utvrđuje obaveza plaćanja komunalne naknade, i to za:

- stambeni, poslovni i garažni prostor po jedinici korisne površine koja se utvrđuje na način propisan Uredbom o uslovima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, br. 40/97)
- građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti i neizgrađeno građevinsko zemljište po jedinici stvarne površine.

Iznos komunalne naknade po kvadratnom metru (m^2) površine nekretnine utvrđuje se množenjem koeficijenta zone (Kz), koeficijenta namjene (Kn) i vrijednosti boda komunalne naknade (B).

Rješenjem o komunalnoj naknadi utvrđuje se: iznos komunalne naknade po kvadratnom metru (m^2) nekretnine, obračunska površina nekretnine, godišnji iznos komunalne naknade, mjesečni iznos komunalne naknade odnosno iznos rate komunalne naknade ako se naknada ne plaća mjesečno i rok za plaćanje mjesečnog iznosa komunalne naknade odnosno iznosa rate komunalne naknade ako se naknada ne plaća mjesečno.

Godišnji iznos komunalne naknade utvrđuje se množenjem površine nekretnine za koju se utvrđuje obaveza plaćanja komunalne naknade i iznosa komunalne naknade po kvadratnom metru (m^2) površine nekretnine.

Porez na kuće za odmor

Prema Zakonu o lokalnim porezima¹⁴, jedinice lokalne samouprave mogu, između ostalog, uvesti porez na kuće za odmor. **Porez na kuće za odmor plaćaju pravna i fizička lica koja su vlasnici kuća za odmor.**

Porez na kuće za odmor **plaća se od 5 do 15 kuna/m² korisne površine kuće za odmor. Visinu poreza na kuće za odmor odlukom propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Plaćanju poreza na kuće za odmor ne podliježu kuće za odmor koje se ne mogu koristiti zbog ratnih razaranja i prirodnih nepogoda (poplava, požar, zemljotres) te starosti i trošnosti. Takođe, porez na kuće za odmor se ne plaća za kuće za odmor za vrijeme dok su u njima smještene izbjeglice i prognani, kao ni za odmarališta u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece starosti do 15 godina.**

Porez na kuće za odmor prihod je jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi kuća za odmor.

¹⁴ Zakon o lokalnim porezima, Narodne novine br. 115/16, 101/17, članovi od 25 do 28 <https://www.zakon.hr/z/875/Zakon-o-lokalnim-porezima> (17.9.2018)

Spomenička renta

Fizička ili pravna lica koja su obveznici poreza na dohodak i poreza na dobit, a koja obavljaju **ekonomsku djelatnost** u nepokretnom **kulturnom dobru** ili na području **kulturno-istorijske cjeline obveznici su spomeničke rente** (*direktna renta*), u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturno-istorijskih dobara¹⁵.

Osnovica spomeničke rente je korisna površina poslovnog prostora koji se nalazi u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno-istorijske cjeline. Spomenička renta plaća se mjesečno **od 1,00 do 4,00 kune po kvadratnom metru** korisne površine poslovnog prostora koji se nalazi u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno-istorijske cjeline. Visinu spomeničke rente propisuje svojom odlukom Grad Zagreb, grad ili opština.

Osim toga, spomeničku rentu **plaćaju fizička i pravna lica koja obavljaju sljedeće djelatnosti prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti** (*indirektna renta*):

- 46.35 Trgovina na veliko duvanskim proizvodima,
- 46.45 Trgovina na veliko parfemima i kozmetikom,
- 47.26 Trgovina na malo duvanskim proizvodima u specijalovanim prodavnicama,
- 61. Telekomunikacije (osim održavanja komunikacione mreže i prenosa radijskog i televizijskog programa),
- 64.1 finansijsko posredovanje,
- 66.1 Pomoćne djelatnosti kod finansijskih usluga, osim osiguranja i penzionih fondova,
- 92.00 Djelatnosti kockanja i klađenja.

Spomenička renta **plaća se po stopi 0,05%**. **Osnovica za obračun spomeničke rente** je ukupni prihod ostvaren obavljanjem navedenih djelatnosti.

Utvrđivanje, evidentiranje, nadzor nad obračunom i uplatom spomeničke rente te izvršenja spomeničke rente obavlja Poreska uprava. Troškovi evidencije nadzora, naplate i izvršenja spomeničke rente iznose 5% od naplaćene spomeničke rente.

¹⁵ Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17

1.2 Italija

Kada je u pitanju oporezivanje nepokretnosti, u Italiji je ono **u nadležnosti lokalnih samouprava**, odnosno opštinskih vlasti, koje ubiraju tzv. **jedinstveni opštinski porez** (*imposta municipale unica, IMU*). Opštinski porez uveden je od 2014. godine, kada je zamijenio, po pitanju nepokretnosti, do tada važeći porez na dohodak fizičkih lica i dodatne poreze u vezi sa prihodima od zemljišta koji se odnose na imovinu koja nije iznajmljena, kao i opštinski porez na imovinu.

Ovaj porez odnosi se na **posjedovanje nepokretne imovine, sa izuzetkom glavnog mjesta stanovanja, koje nije predmet oporezivanja. Izuzetak** u ovom pogledu su „**luksuzne nekretnine**“ (katastarske kategorije A1, A8 i A9), na koje se **plaća opštinski porez** čak i u slučaju kada predstavljaju mjesto stanovanja poreskog obveznika.

Poreska osnovica za plaćanje opštinskog poreza je **vrijednost nepokretne imovine. Poreska stopa za nepokretnosti** koje ne predstavljaju glavno mjesto stanovanja iznosi **0,76%**. Međutim, ova stopa može biti izmijenjena dekretom predsjednika Savjeta ministara, na predlog ministra ekonomije i finansija, u dogovoru sa Konferencijom države i gradova i lokalnih samouprava¹⁶, u skladu sa bilansima javnih finansija, uzimajući u obzir analize koje vrši Zajednička tehnička komisija za sprovođenje fiskalnog federalizma, ili, onamo gdje je uspostavljena, Stalna konferencija za koordinaciju javnih finansija.

Kada su u pitanju **nekretnine date pod zakup, poreska stopa umanjuje se za polovinu**. Takođe, **opštinske vlasti** odlukom opštinskog vijeća **moгу povećati ili umanjiti iznos poreske stope za 0,3%, odnosno za 0,2% kada su u pitanju nekretnine date pod zakup**. U skladu sa istom procedurom, opštine mogu predvidjeti **umanjenje poreske stope za 50%** i kada su u pitanju nepokretnosti na kojima se ne ostvaruje prihod, kao i nepokretnosti u vlasništvu poreskih obveznika koji plaćaju porez na dobit pravnih lica.

Poreski obveznici opštinskog poreza **su vlasnici nepokretnosti, uključujući i građevinsko zemljište, za različite namjene**. U slučaju koncesije državne imovine, poreski obveznik je koncesionar. Kada je riječ o nepokretnostima, bilo izgrađenim ili u procesu izgradnje, stečenim u skladu sa ugovorom o zakupu, poreski obveznik je zakupac, i to od dana potpisivanja ugovora i tokom cjelokupnog perioda trajanja ugovora.

Poreski obveznik plaća opštinski porez za tekuću godinu **u dvije jednake rate** koje dospijevaju 16. juna i 16. decembra. Od plaćanja opštinskog poreza izuzete su nepokretnosti u državnom vlasništvu, kao i nepokretnosti u vlasništvu regiona, pokrajina, opština itd.¹⁷

¹⁶ *Conferenza Stato-città' ed autonomie locali*, državni organ zadužen za promovisanje saradnje između države i lokalnih vlasti.

¹⁷ *Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23,*

<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/03/23/011G0066/sg> (pristupljeno 18.9.2018).

1.3 Mađarska

Kada je riječ o porezu na nepokretnosti, mađarski *Zakon o lokalnim porezima*¹⁸ obuhvata **poreze na građevinske objekte, zemljište i komunalni porez**. U pogledu **poreza na građevinske objekte**, predmet oporezivanja su stambene i nestambene zgrade na teritoriji lokalne samouprave, svi djelovi zgrade nezavisno od namjene i svrhe njihove upotrebe kao i prostor za reklame.

U skladu sa Zakonom, poreski **obveznici su vlasnici građevinskih objekata**. Ukoliko građevinski objekat ima više od jednog vlasnika, vlasnici su poreski obveznici i to u procentu koji odgovara njihovom udjelu u vlasništvu. Takođe, u slučaju da je pravo svojine na građevinski objekat registrovano u registru nepokretne imovine, poreski obveznik je nosilac tog prava.

Poreska osnovica utvrđuje se odlukom lokalnih vlasti a može biti:

- a) korisna površina građevinskog objekta u kvadratnim metrima, ili
- b) prilagođena tržišna vrijednost građevinskog objekta.

U slučaju prostora za reklame, poresku osnovicu predstavlja reklamni prostor u kvadratnim metrima, sa dva decimalna mjesta.

Maksimalna godišnja stopa poreza iznosi:

- a) 1.100 HUF (3,38 eura¹⁹) po kvadratnom metru, ukoliko se poreska osnovica utvrđuje u skladu sa korisnom površinom građevinskog objekta u kvadratnim metrima;
- b) 3,6% prilagođene tržišne vrijednosti građevinskog objekta ukoliko se poreska osnovica utvrđuje u skladu sa prilagođenom tržišnom vrijednošću građevinskog objekta.

Maksimalna godišnja stopa poreza za reklamni prostor je 12.000 HUF/m² (36,9 eura).

Kada je riječ o **porezu na zemljište**, predmet oporezivanja je zemljište a **poreski obveznik je vlasnik zemljišta** odnosno vlasnici zemljišta, u slučaju da zemljište ima više od jednog vlasnika, i to u procentu koji odgovara njihovom udjelu u vlasništvu. Takođe, u slučaju da je pravo svojine na zemljište registrovano u registru nepokretne imovine, poreski obveznik je nosilac tog prava.

Poreska osnovica utvrđuje se odlukom lokalnih vlasti a može biti:

- a) ukupna površina zemljišta u kvadratnim metrima, ili
- b) prilagođena tržišna vrijednost zemljišta.

Maksimalna godišnja stopa poreza iznosi:

- a) 200 HUF (0,61 eura) po metru kvadratnom, ukoliko se poreska osnovica utvrđuje u skladu sa ukupnom površinom zemljišta u kvadratnim metrima;

¹⁸ 1990. évi C. törvény a helyi adókról,

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.TV&searchUrl=/gyorskereso%3Fkeyword%3D1990.%2B%25C3%25A9vi%2BC.%2B%25C3%25B6rv%25C3%25A9ny> (13.9.2018)

¹⁹ <https://www.oanda.com/currency/converter/> (13.9.2018)

- b) 3% prilagođene tržišne vrijednosti, u slučaju da se poreska osnovica utvrđuje u skladu sa prilagođenom tržišnom vrijednošću zemljišta.

U pogledu **komunalnog poreza**, poreski obveznici su isti kao u slučaju poreza na građevinske objekte i zemljište, kao i pojedinci koji imaju pravo na davanje u zakup stana koji nije u vlasništvu fizičkog lica. Maksimalna godišnja stopa poreza je 17.000 HUF (52,2 eura) po objektu.

1.4 Njemačka

Porez na nepokretnu imovinu u Njemačkoj (eng. *real property tax*) pripada grupi poreza na imovinu i predstavlja porez **na vlasništvo nad zemljištem i građevinama** i jedan je od najstarijih oblika direktnog oporezivanja. Porez na nepokretnu imovinu prikuplja se u skladu sa Zakonom o porezu na nepokretnu imovinu, dok pravnu osnovu za procjenu nepokretne imovine predstavlja Zakon o procjeni zemljišta (procjena imovine zasnovana na je istorijskoj vrijednosti zemljišta). *Kompleksna struktura poreza na imovinu u Njemačkoj, osim poreza na nepokretnu imovinu, obuhvata i **porez na nasljedstva i darove u koje je uključena nepokretna imovina.***

*U Njemačkoj je, kao relativno novija **vrsta lokalnog poreza**, uveden **porez na sekundarni objekat** (eng. *secondary residence tax*) koji se nalazi na teritoriji jedinice lokalne samouprave koja je uvela takav porez. Ovaj vrsta lokalnog poreza odnosi se na **objekte koji služe za izdavanje smještaja turistima (apartmani i sl)** i uglavnom se plaća u onim jedinicama lokalne samouprave koje su **turistički centri**. Pravni osnov za uvođenje ove vrste poreza je Ustav Njemačke²⁰ u kojem se navodi da **pokrajine imaju nadležnost da propisuju zakone koji se odnose na lokalne poreze na potrošnju i rashode sve dok i u mjeri u kojoj ti porezi nijesu u osnovi slični porezima koje reguliše savezni zakon.**²¹*

Porez na nepokretnu imovinu

Porez na nepokretnu imovinu je **lokalni porez koji utvrđuje i prikuplja organ lokalne samouprave**, pri čemu postoje određene razlike u 16 pokrajina s obzirom na različite organizacione strukture unutar pokrajina. S tim u vezi, Ustav Njemačke predviđa da **prihod od poreza na nekretnine pripada pokrajinama, odnosno opštinama**²².

Poreski obveznik je svako lice koje je vlasnik nepokretne imovine. Razlikuju se dvije kategorije poreza na nepokretnu imovinu:

- **kategorija A** – porez na zemljište za poljoprivredu i šumarstvo,
- **kategorija B** – porez na građevinsko zemljište (odnosi se na sve vrste zemljišta koje je pogodno za izgradnju bez obzira na to da li je na njemu izgrađena zgrada, stambena ili poslovna).

²⁰ Basic Law for the Federal Republic of Germany, <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80201000.pdf> član 105, stav 2a

²¹ Federal Ministry of Finance, *An ABC of Taxes*, 2016 edition, page 106

²² Ustav, član 106, stav 2 i stav 6)

Porez na nepokretnu imovinu se utvrđuje kroz tri faze²³:

- Utvrđivanje procijenjene vrijednosti

Oporezivanje je zasnovano na **procijenjenjoj vrijednosti nepokretne imovine**. Poreski organ utvrđuje procijenjenu vrijednost kompletne nepokretne imovine (privatnog ili komercijalnog zemljišta i sl) i obavještenje o poreskoj procjeni dostavlja vlasniku nepokretne imovine. Postoje određeni izuzeci od poreza na nepokretnu imovinu koji se odnose na državne organe, crkve ili humanitarne institucije.

- Utvrđivanje poreske stope

Procijenjena vrijednost nepokretne imovine **množi se sa poreskom osnovicom** da bi se dobila poreska stopa. **Poreska osnovica zavisi od vrste nepokretne imovine**, pa postoje razlike između poljoprivrednog/šumskog zemljišta, zemljišta bez objekata i zemljišta koje je predviđeno kao mjesto na kojem se živi, Poresko tijelo upućuje obavještenje o utvrđenoj stopi poreza vlasniku nepokretne imovine. **Poreske stope koje se primjenjuju mogu se kretati u rasponu:**

- između 0,26% i 0,35% za nepokretnu imovinu unutar predašnjeg teritorije federacije, odnosno u tzv. starim pokrajinama (zapad), u zavisnosti od vrste nepokretne imovine,
 - između 0,5% i 1,0% za nepokretnu imovinu na teritoriji tzv. novih pokrajina (istok), u zavisnosti od vrste nepokretne imovine i
 - jednaka stopa od 0,6% za sva poljoprivredna i šumska zemljišta²⁴.
- Utvrđivanje poreza na nepokretnu imovinu

Kako bi se, konačno, utvrdilo koji iznos poreza na nepokretnu imovinu vlasnik treba da plati, **poreska stopa množi se sa koeficijentom naplate koji utvrđuje** opština. Koeficijent naplate razlikuje se od opštine do opštine, kao i u zavisnosti od vrste zemljišta: kategorija A (poljoprivreda/šumarstvo), kategorija B (građevinsko zemljište), što određene lokacije čini veoma skupim u smislu posjedovanja nepokretne imovine. Kao rezultat ovakve šeme naplate, karakter nepokretne imovine koje lice posjeduje značajno određuje iznos poreza.²⁵

1.5 Slovenija

Uprkos brojnim pokušajima **regulisanja poreza na nepokretnosti** u Sloveniji, uključujući i **pokušaj uvođenja poreza na nekretnine 2014. godine**, koji je iste godine blokirao Ustavni sud, ovo pitanje i dalje nije regulisano. Stoga, trenutno **važeći sistem oporezivanja nekretnina** u Sloveniji podrazumijeva **kompensaciju za korišćenje građevinskog zemljišta**, kao i **porez na imovinu**.²⁶

²³ ECPRD Request no. 3397, *Property taxes and zoning regulations*, May 2017

²⁴ Federal Ministry of Finance, *ibid*, p. 100-103

²⁵ ECPRD, *ibid*.

²⁶ Relevantni zakonodavni akti dostupni su u integralnoj verziji (na slovenačkom jeziku) na internet stranici Ministarstva finansija: http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_od_premozenja/, (17.9.2018)

Kompenzacija za korišćenje građevinskog zemljišta predstavlja poresku obavezu koju predviđa Zakon o građevinskom zemljištu. Ovaj zakon navodi da se pomenuta kompenzacija plaća u oblastima gradova i naselja urbanog karaktera, u oblastima predviđenim za izgradnju stambenih i drugih kompleksnih objekata, u oblastima za koje je usvojen prostorni implementacioni plan, kao i u drugim oblastima sa vodovodnom i elektroenergetskom infrastrukturom.

Po ovom osnovu, opštine putem dekreta određuju oblasti u kojima se kompenzacija za korišćenje građevinskog zemljišta plaća, zatim kriterijume za utvrđivanje iznosa kompenzacije, kao i kriterijume za potpuno ili djelimično oslobađanje od plaćanja kompenzacije. **Pri utvrđivanju iznosa kompenzacije**, uzimaju se u obzir sljedeći faktori:

- namjena građevinskog zemljišta (ekonomska, poslovna, stambena itd);
- lokacija ili oblast (centar grada, periferija, lokalna naselja itd);
- komunalna infrastruktura, i mogućnost povezivanja na komunalnu infrastrukturu.

Dakle, u rjeđe naseljenim oblastima plaćaju se **niži iznosi kompenzacija**. Takođe, opštine imaju mogućnost da, djelimično ili u potpunosti, oslobode određene djelove stanovništva plaćanja kompenzacije za korišćenje građevinskog zemljišta (npr. građane sa niskim primanjima).

Porez na imovinu suštinski predstavlja jednu vrstu poreza na nekretnine, koji ubiraju lokalne, odnosno opštinske vlasti. **Poreska osnovica** u slučaju ovog poreza je **vrijednost imovine (građevina, kuća ili poslovna nekretnina)**, dok su poreske stope progresivne. Na vrijednost poreske osnovice najviše utiču tehnički parametri nekretnine. Ovaj porez plaćaju **isključivo fizička lica**, i to **za nekretnine u kojima nemaju stalno prebivalište ni oni, niti članovi njihovih porodica**. Zbog brojnih olakšica i izuzeća od plaćanja, ovaj porez uglavnom plaćaju vlasnici sekundarnih stambenih objekata (npr. vikendica).²⁷

Porez na imovinu obračunava se na nekretnine i djelove nekretnina, uključujući stanove, garaže i sekundarne stambene objekte. **Poreski obveznik** je lice koje je **vlasnik nekretnine**, dok se poreska osnovica određuje u skladu sa posebnim kriterijumima koje propisuju Vlada i lokalne samouprave. **Poreska stopa zavisi od tipa nepokretne imovine, kao i od njene vrijednosti. Poreska stopa za stambene objekte iznosi između 0,1% i 1% njihove vrijednosti, dok za objekte koji se koriste za odmor i rekreaciju varira od 0,15% do 1,25%. Za poslovne objekte koji se ne koriste za predviđene aktivnosti, ili nijesu iznajmljeni, poreska stopa se uvećava za 50%.**

Izuzeci od plaćanja ovog poreza uključuju:

- nekretnine površine manje od 160m²;
- nekretnine koje se koriste u poljoprivredne svrhe;
- poslovne prostore koje vlasnik koristi za poslovne aktivnosti;
- kulturne ili istorijske spomenike.

²⁷ ECPRD Request 3506, *Property tax on housing in low density areas*, 7 September 2017.

Pored toga, postoji privremeno izuzeće od plaćanja ovog poreza na 10 godina za poreske obveznike koji su vlasnici novoizgrađenih objekata, kao i za vlasnike popravljenih, odnosno renoviranih objekata, ukoliko je, kao posljedica renoviranja, vrijednost tih objekata uvećana za više od 50%. Za poreske obveznike koji žive zajedno sa više od tri člana porodice, porez se umanjuje za 10% za četvrtog i svakog narednog člana porodice.

Iznos poreza utvrđuju poreske institucije do 31. marta za tekuću godinu, dok se plaćanje poreza vrši u ratama za godinu dana unaprijed, i to u roku od 45 dana po zvaničnom utvrđivanju poreza.²⁸

1.6 Srbija

Pitanje **poreza na nepokretnosti u Srbiji** uređeno je Zakonom o porezima na imovinu²⁹. U Srbiji, porezima na imovinu smatraju se: **porez na imovinu, porez na nasljeđe i poklon te porez na prenos apsolutnih prava**.

Predmet oporezivanja u Srbiji su sljedeća prava na nepokretnosti na teritoriji države:

1. pravo svojine, odnosno na pravo svojine na zemljištu površine preko 10 ari;
2. pravo zakupa stana ili stambene zgrade konstituisano u korist fizičkih lica, u skladu sa zakonom kojim je uređeno stanovanje, odnosno socijalno stanovanje, odnosno zakonom kojim je uređeno pitanje izbjeglica, za period duži od jedne godine ili na neodređeno vrijeme;
3. pravo korišćenja građevinskog zemljišta površine preko 10 ari, u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravni režim građevinskog zemljišta;
4. pravo korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini od strane imaoca prava korišćenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
5. korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini od strane korisnika nepokretnosti, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
6. državinu nepokretnosti na kojoj imalac prava svojine nije poznat ili nije određen;
7. državinu nepokretnosti u javnoj svojini, bez pravnog osnova;
8. državinu i korišćenje nepokretnosti po osnovu ugovora o finansijskom lizingu.

U datom kontekstu, **nepokretnostima se smatraju:**

- zemljište, i to: građevinsko, poljoprivredno, šumsko i drugo;
- stambene, poslovne i druge zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti, odnosno njihovi djelovi (objekti).

²⁸ Taxation in Slovenia 2018, *Republic of Slovenia - Ministry of Finance*, http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki_in_carine/Angle%C5%A1ki/Taxation_in_Slovenia_2018.pdf (pristupljeno 17.9.2018).

²⁹ Zakon o porezu na imovinu, „Službeni glasnik RS“ br. 26/01, 45/02 - US, Sl. list SRJ br. 42/02 - US, Sl. glasnik RS br. 80/02 - dr. zakon, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - US, 47/13, 68/14 - dr. zakon, članovi od 2 do 11 <http://www.poreskauprava.gov.rs/sr/pravna-lica/pregled-propisa/zakoni/323/zakon-o-porezima-na-imovinu.html> (19.9.2018)

Kad na nepokretnosti postoji neko od prava, odnosno korišćenje ili državina, porez na imovinu plaća se na to pravo, odnosno na korišćenje ili državinu, a ne na pravo svojine.

Obveznik poreza na imovinu je pravno i fizičko lice koje je na nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije:

- **imalac prava u pogledu svojine** na zemljištu površine preko 10 ari, zakupa stana ili stambene zgrade konstituisano u korist fizičkih lica, korišćenja građevinskog zemljišta površine preko 10 ari, u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravni režim građevinskog zemljišta, korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini od strane imaoца prava korišćenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina;
- **korisnik nepokretnosti u javnoj svojini;**
- **držalac nepokretnosti** na kojoj imalac prava svojine nije poznat ili nije određen ili nepokretnosti u javnoj svojini, bez pravnog osnova;
- **primalac lizinga.**

Kada su na istoj nepokretnosti više lica obveznici, obveznik je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu u odnosu na cijelu nepokretnost. U slučaju kada udio obveznika na istoj nepokretnosti nije određen, za svrhu oporezivanja porezom na imovinu smatra se da je udio jednak.

Obveznik poreza na imovinu koji ne vodi poslovne knjige, u smislu oporezivanja porezom na imovinu, je:

- fizičko lice koje ostvaruje prihode od samostalne djelatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje oporezivanje dohotka građana (preduzetnik) koji porez na dohodak građana na prihode od samostalne djelatnosti plaća na paušalno utvrđen prihod;
- drugo lice koje ne vodi poslovne knjige u skladu sa propisima Republike Srbije;
- preduzetnik koji vodi poslovne knjige - za imovinu koja nije evidentirana u njegovim poslovnim knjigama.

Obveznik poreza na imovinu koji vodi poslovne knjige, u smislu oporezivanja porezom na imovinu, je:

- pravno lice koje vodi poslovne knjige u skladu sa propisima Republike Srbije;
- ogranak i drugi organizacioni dio stranog pravnog lica koji obavlja privrednu djelatnost u Republici Srbiji i koji poslovne knjige vodi u skladu sa propisima Republike Srbije;
- preduzetnik koji vodi poslovne knjige - za imovinu koju je evidentirao u svojim poslovnim knjigama
- drugo lice koje vodi poslovne knjige u skladu sa propisima Republike Srbije, osim prethodno pomenutog preduzetnika

Status obveznika poreza na imovinu ne može biti osnov za sticanje bilo kog prava na nepokretnosti.

Osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige je **vrijednost nepokretnosti utvrđena** u skladu sa zakonom. Vrijednost

nepokretnosti³⁰ utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu izvornih prihoda jedinice lokalne samouprave.

Vrijednost nepokretnosti utvrđuje se primjenom sljedećih elemenata:

- **korisna površina**³¹;
- **prosječna cijena kvadratnog metra** odgovarajućih nepokretnosti **u zoni** u kojoj se nalazi nepokretnost³². Jedinica lokalne samouprave dužna je da na svojoj teritoriji odredi najmanje dvije zone, dok prosječnu cijenu odgovarajućih nepokretnosti po zonama na teritoriji jedinice lokalne samouprave, utvrđuje svaka jedinica lokalne samouprave aktom nadležnog organa, na osnovu cijena ostvarenih u prometu odgovarajućih nepokretnosti po zonama u periodu od 1. januara do 30. septembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na imovinu.

Osnovica poreza na imovinu za nepokretnost obveznika koji ne vodi poslovne knjige u jedinici lokalne samouprave koja u skladu sa ovim zakonom nije odredila zone jednaka je osnovici poreza na imovinu za tekuću godinu te, odnosno druge odgovarajuće nepokretnosti obveznika koji ne vodi poslovne knjige, za odgovarajuću površinu.

U cilju utvrđivanja osnovice poreza na imovinu, nepokretnosti se razvrstavaju u sljedeće grupe odgovarajućih nepokretnosti:

- građevinsko zemljište;
- poljoprivredno zemljište;
- šumsko zemljište;
- stanovi;
- kuće za stanovanje;
- poslovne zgrade i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti koji služe za obavljanje djelatnosti;
- garaže i garažna mjesta.

Osnovica poreza na imovinu za nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige i čiju vrijednost u poslovnim knjigama iskazuje po metodu fer vrijednosti u skladu sa

³⁰ Vrijednost nepokretnosti, osim zemljišta, može se umanjiti za amortizaciju po stopi do 1% godišnje primjenom proporcionalne metode, a najviše do 40%, počev od isteka svake kalendarske godine u odnosu na godinu u kojoj je izvršena izgradnja, odnosno posljednja rekonstrukcija objekta, a na osnovu odluke skupštine jedinice lokalne samouprave o visini stope amortizacije koja važi na dan 15. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na imovinu i koja je objavljena u skladu sa ovim zakonom. Ukoliko skupština jedinice lokalne samouprave ne utvrdi visinu stope amortizacije, ili je ne utvrdi u skladu sa zakonom, ili je utvrdi a ne objavi, kod utvrđivanja poreza na imovinu vrijednost nepokretnosti ne umanjuje se za amortizaciju.

³¹ Korisna površina zemljišta je njegova ukupna površina, a korisna površina objekta je zbir podnih površina između unutrašnjih strana spoljnih zidova objekta (isključujući površine balkona, terasa, lođa, neadaptiranih tavanjskih prostora i prostora u zajedničkoj nedjeljivoj svojini svih vlasnika ekonomski djeljivih cjelina u okviru istog objekta).

³² Zone predstavljaju dijelove teritorije jedinice lokalne samouprave koje nadležni organ jedinice lokalne samouprave odlukom može odrediti odvojeno za naselja prema vrsti naselja (selo, grad) i izvan naselja ili jedinstveno za naselja i izvan naselja, prema komunalnoj opremljenosti i opremljenosti javnim objektima, saobraćajnoj povezanosti sa centralnim djelovima jedinice lokalne samouprave, odnosno sa radnim zonama i drugim sadržajima u naselju.

međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), odnosno međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja (MSFI) i usvojenim računovodstvenim politikama je fer vrijednost iskazana na posljednji dan poslovne godine obveznika u tekućoj godini.

Osnovicu poreza na imovinu poreskog obveznika koji nepokretnosti u svojim poslovnim knjigama ne iskazuje na prethodno propisani način čini:

- za neizgrađeno zemljište - vrijednost zemljišta;
- za ostale nepokretnosti - vrijednost objekata uvećana za vrijednost pripadajućeg zemljišta.

Vrijednost nepokretnosti poreski obveznik utvrđuje procjenom uz primjenu prethodno navedenih elemenata: korisna površina i prosječna cijena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti u zoni u kojoj se nalazi nepokretnost

Jedinica lokalne samouprave dužna je da objavi akt kojim se utvrđuju prosječne cijene odgovarajućih nepokretnosti u zonama do 30. novembra svake tekuće godine, na način na koji se objavljuju njeni opšti akti.

Stope poreza na imovinu iznose:

1. na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji vodi poslovne knjige - **do 0,4%**,
2. na prava na zemljištu kod obveznika koji ne vodi poslovne knjige - **do 0,30%**
3. na prava na nepokretnosti poreskog obveznika koji ne vodi poslovne knjige, osim na zemljištu:

Na poresku osnovicu	Plaća se na ime poreza
(1) do 10.000.000 dinara (84.269 eura ³³)	do 0,40%
(2) od 10.000.000 do 25.000.000 dinara (84.269 do 210.673 eura)	porez iz podtačke (1) + do 0,6% na iznos preko 10.000.000 dinara (84.269 eura)
(3) od 25.000.000 do 50.000.000 dinara (od 210.673 do 421.347 eura)	porez iz podtačke (2) + do 1,0% na iznos preko 25.000.000 dinara (210.673 eura)
(4) preko 50.000.000 dinara preko 421.347 eura)	porez iz podtačke (3) + do 2,0% na iznos preko 50.000.000 dinara (421.347 eura)

U slučaju da skupština jedinice lokalne samouprave ne utvrdi visinu poreske stope, ili je utvrdi preko navedenog maksimalnog, porez na imovinu utvrđuje se primjenom najviše odgovarajuće poreske stope na prava na nepokretnosti obveznika koji vodi poslovne knjige, odnosno obveznika koji ne vodi poslovne knjige.

³³ OANDA Currency Converter, <https://www.oanda.com/currency/converter/> (pristupljeno 19.9.2018).

IZVORI INFORMACIJA

Basic Law for the Federal Republic of Germany, <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80201000.pdf>

Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23,
<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/03/23/011G0066/sg> (pristupljeno 18.9.2018).

ECPRD Request 3506, *Property tax on housing in low density areas*, 7 September 2017.

ECPRD Request no. 3397, *Property taxes and zoning regulations*, May 2017

Federal Ministry of Finance, *An ABC of Taxes*, 2016 edition

Internet stranica Ministarstva finansija Slovenije
http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/davek_od_premozenja/.
(17.9.2018)

Komparativni pregled zakonskih rješenja u vezi sa porezom na nepokretnosti i porezom na promet nepokretnosti –Hrvatska i Srbija, Parlamentarni institut, Istraživački centar, Skupština Crne Gore, maj 2015.
<http://www.skupstina.me/images/dokumenti/biblioteka-i-istrazivanje/2015/17.pdf>
(14.9.2018)

Marina Kesner-Škreb, *Što sve treba znati o porezu na nekretnine*, Newsletter br. 46, septembar 2009, ISSN 1333- 4263, Institut za javne financije, Zagreb Vlada Republike Hrvatske - Reforma poreznog sustava
<https://vlada.gov.hr/reforma-poreznog-sustava/19948>
(13. 9. 2018)

Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Predlog zakona o izmjenama Zakona o lokalnim porezima s konačnim predlogom zakona
<https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Sjednice/2017/09%20rujan/56%20sjednica%20Vlade%20Republike%20Hrvatske/56%20-%202.pdf> (17.9.2018)

OANDA CURRENCY CONVERTER <https://www.oanda.com/currency/converter/>
(13.9.2018)

OECD Data, Tax on property (Definition 2018) <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm> (19.9.2018)

Taxation in Slovenia 2018, *Republic of Slovenia - Ministry of Finance*,
http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki_in_carine/Angle%C5%A1ki/Taxation_in_Slovenia_2018.pdf (pristupljeno 17.9.2018)

Zakon o komunalnom gospodarstvu, Narodne novine br. 68/2018



https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_07_68_1393.html (13.9.2018)

Zakon o lokanim porezima, Narodne novine br. 115/16, 101/17
<https://www.zakon.hr/z/875/Zakon-o-lokalnim-porezima> (17.9.2018)

Zakon o porezu na imovinu, „Službeni glasnik RS“ br. 26/01, 45/02 - US, Sl. list SRJ br. 42/02 - US, Sl. glasnik RS br. 80/02 - dr. zakon, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - US, 47/13, 68/14 - dr. zakon, članovi od 2 do 11
<http://www.poreskauprava.gov.rs/sr/pravna-lica/pregled-propisa/zakoni/323/zakon-o-porezima-na-imovinu.html> (19.9.2018)

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Narodne novine br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17
<https://www.zakon.hr/z/340/Zakon-o-za%C5%A1titi-i-o%C4%8Duvanju-kulturnih-dobara> (17.9.2018)

1990. évi C. törvény a helyi adókról,
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.TV&searchUrl=/gyorskereso%3Fkeyword%3D1990.%2B%25C3%25A9vi%2BC.%2B%25C3%25B6rv%25C3%25A9ny>
(13.9.2018)