Porez na nekretnine

u funkciji rasterećenja cijene rada i financiranja decentraliziranih funkcija

Ministarstvo financija

Imovinski porezi

- EU ne postavlja zahtjeve za harmonizacijom imovinskih poreza
- Porez na ukupnu imovinu pojedinca – napušten (danas primjenjuje Francuska)
- U poreznim sustavima – vrijednosni **porez na nekretnine** (porez na vlasništvo)
- Porez na nekretnine = lokalni prihod, naknada za pružene lokalne usluge
- "LOKALNI POREZ ZA LOKALNE POTREBE"

Porezi na imovinu u RH

Porezi koji se nameću na nekretnine

- **Porez na kuće za odmor** – *vlasnici kuća za odmor po odluci JLS (5-15 kn po m2)*
- Porez na promet nekretnina – 5% *kod prometa nekretnina*
- Porez na razliku vrijednosti kod preprodaje nekretnina
- Druga davanja:
- **Komunalna naknada** – *na vlasništvo stambenog i poslovnog prostora*
- Komunalni doprinos – *kod izgradnje građevina*

Porezi na imovinu u RH

Porezi na ostalu imovinu:

- Porez na nasljedstva i darove
- Porez na promet… pokretne imovine
- Porez na dohodak od dividendi ..
- Porez na cestovna motorna vozila – *prema starosti i KW*
- Porez na plovila_– *prema snazi motora i tipu plovila*

Oporezivanje vlasništva nekretnina

- **Komunalna naknada, Porez na kuće za odmor**

➢utvrđivanje ovisno o **površini i lokaciji**, bez obzira na vrijednost = **bez načela pravednosti, bez načela plaćanja prema gospodarskoj snazi**

➢komunalna naknada – zakonski ograničena upotreba sredstava

➢porez na kuće za odmor – ovisan o odluci lokalne samouprave (opcijski porez)

➢neizdašni, ograničeni prihod

➢nejasna pravila

➢bez načela pravednosti, bez načela korisnosti

➢ne prate stvarnu mogućnost ubiranja

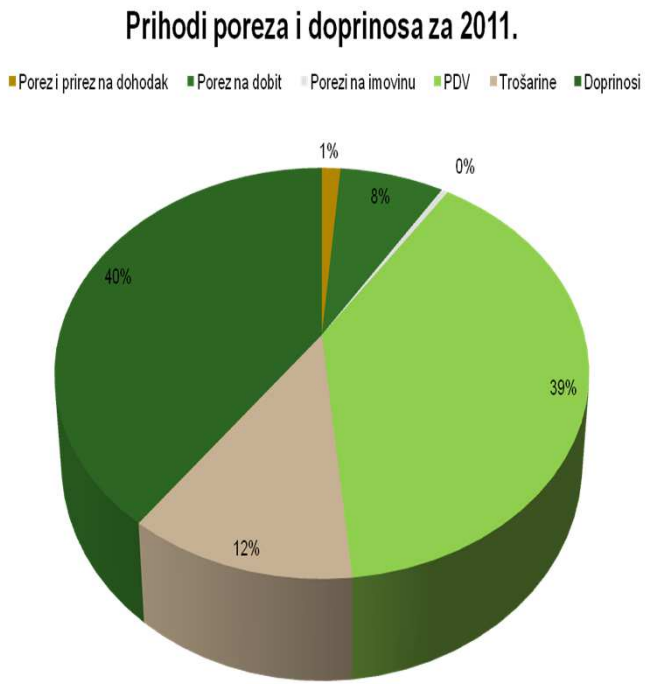
Prikaz komunalne naknade

STANOVI			
OPIS	ZAGREB	KRAPINA	ŠIBENIK
Površina u m2	52	93	60
God. komunalna naknada	439,00	168,00	397,00
Vrijednost	**711.686,00**	**703.911,00**	**690.000,00**
KN kao stopa na vrijednost	0,06%	0,02%	0,05%
KUĆE			
OPIS	ŠIBENIK	VIR	ZAGREB
Površina u m2	95	37	55
God. komunalna naknada	**276,00**	**289,00**	**498,00**
Vrijednost	651.440,00	322.670,00	507.995,00
KN kao stopa na vrijednost	0,04%	0,09%	0,10%

Zašto - porez na nekretnine u RH?

Struktura poreznih prihoda 2011. god.

Izvor: Ministarstvo financija, Godišnji izvještaj za 2011.

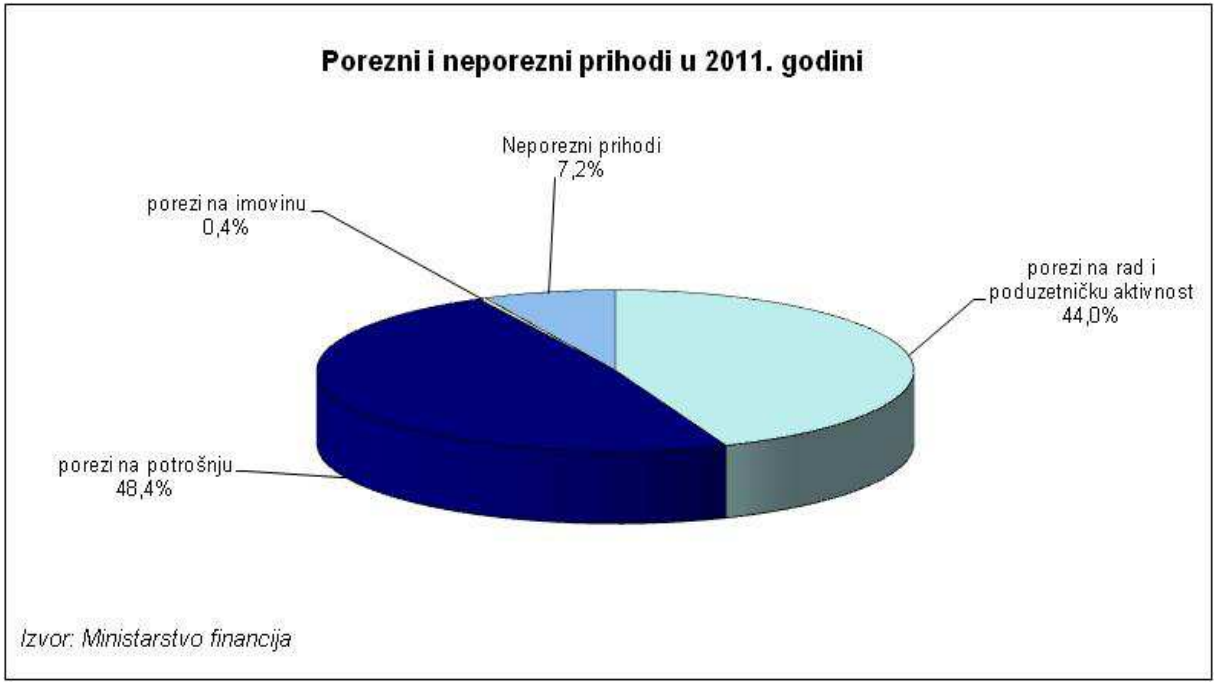


Imovinski porezi – neznatno iznad 0%

- Visoko porezno opterećenje cijene rada
- 1. porezni sustav nije stimulativan za investicije i poticaje
- 2. gospodarska snaga pojedinaca - ostvareni dohodak; dohodak jedini kriterij platežne sposobnosti pojedinaca

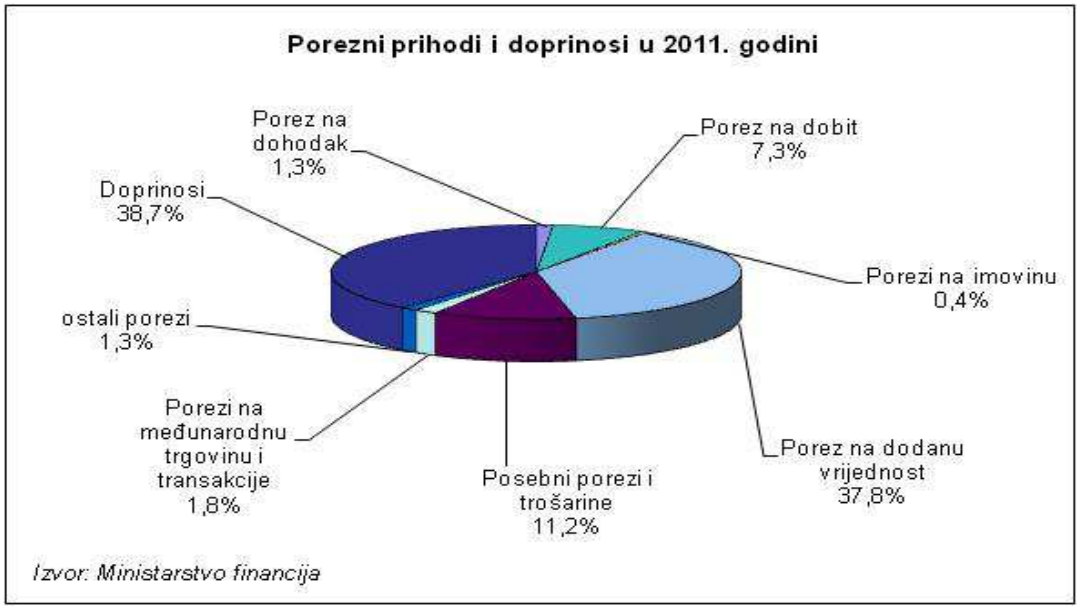
Ukupni prihodi državnog proračuna u 2011. godini

(u kunama)	Ostvarenje 2011.
porezi na rad i poduzetničku aktivnost	47.235
porezi na potrošnju	52.010
porezi na imovinu	448
Neporezni prihodi	7.723
UKUPNO	**107.417**



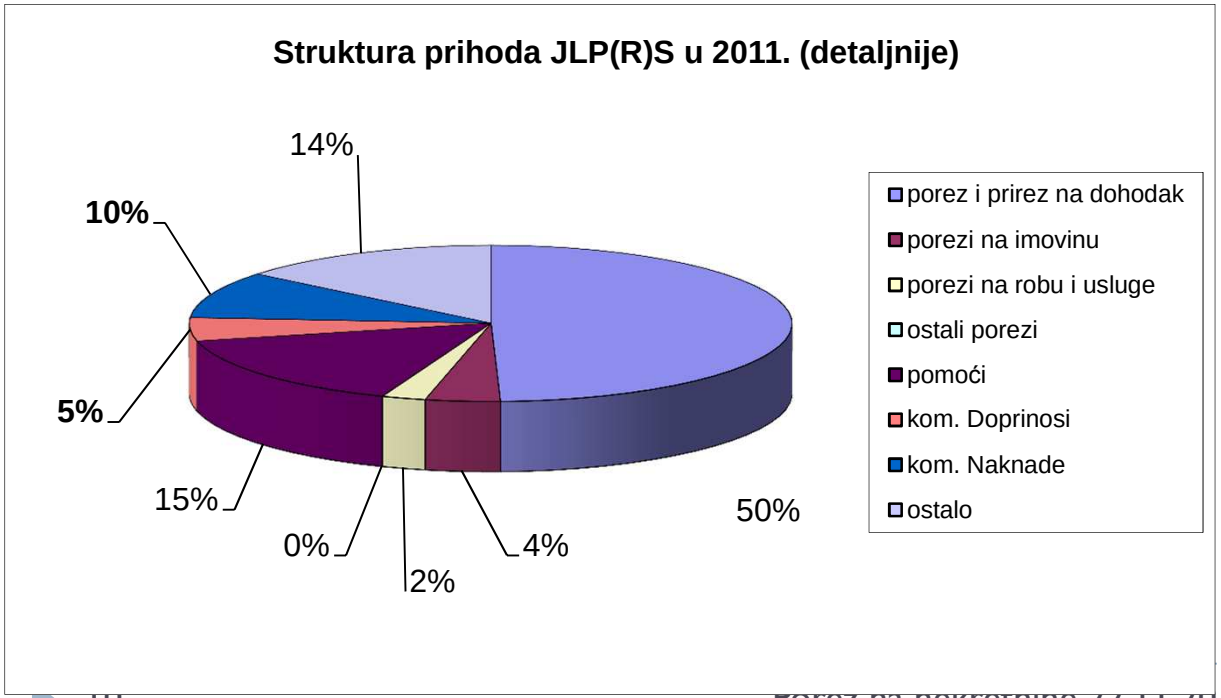
Porezni prihodi i doprinosi u 2011. godini

(u kunama)	Ostvarenje 2011.
Prihodi od poreza	**61.088.579.332**
Porez na dohodak	1.307.485.860
Porez na dobit	7.288.029.753
Porezi na imovinu	448.489.038
Porez na dodanu vrijednost	37.718.153.978
Posebni porezi i trošarine	11.215.053.503
Porezi na međunarodnu trgovinu i transakcije	1.766.355.801
ostali porezi	1.345.011.398
Doprinosi	**38.605.066.634**



Analiza prihoda jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u 2011. godini

		iznos	%
Ukupno		**20.252.233.199**	**100,00**
porez i prirez na dohod		**10.025.395.012**	**49,50**
porezi na imovinu		**809.468.268**	**4,00**
porezi na robu i usluge		**473.927.305**	**2,34**
ostali porezi		**3.102.377**	**0,02**
pomoći		**3.135.127.775**	**15,48**
kom. Doprinosi		**972.071.988**	**4,80**
kom. Naknade		**1.972.342.324**	**9,74**
ostalo		**2.860.798.150**	**14,13**



Porez na nekretnine – cilj

Smanjenje poreznog opterećenja cijene rada, **postupni proces** koji se u odvija u fazama

- I. faza - prebacivanje dijela poreznog opterećenja s cijene rada na oporezivanje nekretnina = uvođenje poreza na nekretnine - ukidanje komunalne naknade i poreza na kuće za odmor





Porez na nekretnine – cilj

1. prikupljanje prihoda lokalne uprave za financiranje javnih izdataka – u prvoj fazi zadržati razinu prihoda; **visina poreza za trajno stanovanje u razini komunalne naknade**

2. korištenje izuzetaka i olakšica - porez u funkciji korištenja imovine/razvoja

Porez na nekretnine – cilj

Smanjenje poreznog opterećenja cijene rada, **postupni proces** koji se u odvija u fazama

- II. faza - daljnji razvoj sustava oporezivanja nekretnina, kroz decentralizaciju i povećane usluge lokalne samouprave vidljive u poboljšanoj kvaliteti života
- **LOKALNI POREZ ZA LOKALNE POTREBE**
- LOKALNI POREZ =



LOKALNA ŠKOLA

Porez na nekretnine – cilj

Smanjenje poreznog opterećenja cijene rada, **postupni proces** koji se u odvija u fazama

- III. faza - konačno smanjenje ili ukidanje suvišnih i opterećujućih poreza i/ili drugih parafiskalnih davanja
  - **Prirez porezu na dohodak**
  - **Spomenička renta**

Porez na nekretnine – načela

- **Načelo pravednosti**
- plaćanje prema vrijednosti, veća vrijednost uz istu stopu veći porez



Porez na nekretnine – načela

- **Načelo mogućnosti plaćanja**
- imovina odraz ekonomske snage i sposobnosti za plaćanje



Porez na nekretnine

OPIS	i
POREZNI OBVEZNIK	DOMAĆA I STRANA, FIZIČKA I PRAVNA OSOBA VLASNIK, STANAR ILI KORISNIK, POSJEDNIK, NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA, OBVEZNIK NEKRETNINA, porezni obveznik = **STVARNI KORISNIK**
PREDMET OPOREZIVANJA	NEKRETNINE (izgrađene i neizgrađene) prema stvarnom stanju izgrađenosti; osim nekretnina izvan granica građevinskog područja
POREZNA STOPA	**1,5%**
POREZNA OSLOBOĐENJA	1. **Institucijsko, po tipu nekretnine** 2. **Po socijalnim programima- prema odlukama lokalne samouprave ovisno o raspoloživom dohotku (umirovljenici, nezaposleni, branitelji, invalidi – za jedinu nekretninu)**
POREZNA OSNOVICA	**70% FISKALNE VRIJEDNOSTI umanjenja za propisane olakšice**
POREZNA OSNOVICA NAKON UMANJENJA	1. **Porezne olakšice za trajno stanovanje (umanjenje od 88% do 95% - odluka lokalne samouprave)** 2. **Porezne olakšice za povremeno stanovanje (umanjenje od 70% do 85% - odluka lokalne samouprave)** 3. **Porezne olakšice za djelatnost – ovisno o djelatnosti (zakonska) olakšica 80%, 60%, 40% i 20%;**

Porezna oslobođenja i porezne olakšice

oslobođenja	Olakšice za stanovanje	Olakšice za djelatnost
I. Institucijsko: 1. diplomatska i konzularna predstavništva 2. međunarodne organizacije i 3. Crveni križ **II. Po tipu nekretnine** 1. na miniranom području, 2. javna dobra, 3. kulturna dobra, 4. groblja, 5. deponiji smeća, 6. područje javnih zooloških vrtova, 7. zemljišta zračne luke, 8. zemljišta na kojem su spomen obilježja i spomen područja, 9. zemljišta nacionalnih parkova 10. športskih objekata i pripadajućih nekretnina u vlasništvu RH i JLS, 11. koje se upotrebljavaju za djelatnost vatrogasnih službi i 12. vjerske objekte.	**I. Trajno stanovanje** 1. koje služe vlasniku za trajno stanovanje uz uvjet prijavljenog prebivališta, (olakšice i za nekretnine u kojim trajno stanuju djeca i roditelji) 2. u kojima su prijavljeni i trajno stanuju zaštićeni najmoprimci, 3. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu, prijavljenog nadležnoj ispostavi PU 4. na temelju sklopljenog ugovora o dosmrtnom uzdržavanju **II. Povremeno stanovanje** 1. Jedna nekretnine koju vlasnik povremeno koristi za stanovanje, a kojima se osobito smatra kuća za odmor, apartman, stan i slična nekretnina i 2. nekretnine koje građani iznajmljuju na temelju odobrenja za pružanje usluga u domaćinstvu te po toj osnovi plaćaju paušalni porez	Porezna osnovica poreza na nek.umanjuje se 80% za nekretnine: - za industriju i proizvodnju, zdravstvenu skrb, obrazovanje, neprofitnih organizacija pod uvjetom da se u njima ne obavlja poduzetnička djelatnost Umanjuje 60% za nekretnine: u zakupu, građevinarstvo, prijevoz i skladištenje, ugostiteljstvo Umanjuje 40% za nekretnine: trgovina Umanjenje 20% za sve ostale nekretnine u kojima se obavlja djelatnost

Porez na nekretnine – SAŽETAK

OPIS	POREZ NA NEKRETNINE
NADLEŽNO TIJELO	JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE I POREZNA UPRAVA ; POREZNA UPRAVA VODITELJ FISKALNOG KATASTRA
REGISTAR	FISKALNI KATASTAR
PRIHOD	LOKALNI PRORAČUN, iznimno za porez utvđen gradovima i općinama –prihod državnog proračuna
UTVRĐIVANJE POREZA	Godišnje, plaćanje poreza u mjesečnim iznosima Ponovne procjene fiskalne vrijednosti svakih pet godina, iznimno po zahtijevu grada ili općine svake tri godine
ODLUKA GRADA, OPĆINE	VISINA OLAKŠICA ZA TRAJNO I POVREMENO STANOVANJE ODLUKA - Socijalni programi
OVRHA	Obvezatnost upisa hipoteke priije nastupa zastare

Porez na nekretnine

- Fiskalna vrijednost nekretnina – vrijednost nekretnine utvrđena ovisno o kretanju tržišnih cijene ili o cijeni nove izgradnje, nekretnina sličnih namjena – primjena u nepromjenjivom iznosu do slijedeće obvezne zakonske procjene (pet godina)
- Procjena nekretnina – sustav masovne procjene



Porezna osnovica i porezna stopa

- 70% fiskalne vrijednosti umanjene za:
- 1. olakšice za trajno stanovanje (od 88% do 95% porezne osnovice) ili
- 2. olakšice za povremeno stanovanje (od 70% do 85% porezne osnovice) ili
- 3. olakšice za djelatnost



- 4. bez umanjenja za nekorištene nekretnine
- Porezna osnovica nakon umanjenja x 1,5% =
- Porez na nekretnine

Posebne odredbe

- Republika Hrvatska, županija, gradovi i općine – obveznici poreza na nekretnine
- Porezna osnovica - 70% fiskalne vrijednosti uz olakšicu za djelatnost
- Porez na nekretnine od poreznog obveznika: grad i općina – prihod državnog proračuna

Porez na nekretnine kao instrument

- **Decentralizacije** - financiranje jedinica lokalne samouprave
- **Socijalne politike** – vidljiva nekretnina i njezina vrijednost, imovinski cenzus
- **Sprječavanje sive ekonomije** – prijava djelatnosti
- **Sređivanja zemljišno-knjižnog stanja** – sređeni vlasnički papir; preduvjet kreditne sposobnosti
- **Legalizacije nekretnina** – olakšice samo za legalizirane nekretnine
- **Pokretanje tržišta** – skupi stanovi, skupi najam – porez odluka o korištenju nekretnine, stavljanje na tržište – pad cijena = jeftinije stambeno pitanje, jeftiniji najam
- **Razvoj investicija** – porez poticaj za odluke

Usporedba komunalne naknade i porez na nekretnine uz korištenje olakšice za trajno stanovanje prema odluci lokalne samouprave

OPIS	Fiskalna vrijednost	Porezna osnovica- 70% fiskalne vrijednosti	Porezna osnovica nakon olakšice od 88% do 95%	Iznos poreza na nekretnine po stopi 1,5%	Kom. naknada danas
Zadar Stan - Višnjik zona 63,51 m2	589.521	412.664	20.633 49.519	od 309 do 743	438
Zagreb stan Centar 11om2	1.867.870	1.307.509	65.375 156.901	od 980 do 2.354	1.151
Krapina stan- 54m2	184.450	129.115	6.456 15.493	Od 96 do 232	97,65
Vodice stan- 48m2	410.865	287.606	14.380 34.513	Od 215 do 517	316
Osijek - stan Divaltova - 66 m2	660.332	462.232	23.112 55.468	Od 347 do 832	462

Usporedba komunalne naknade i porez na nekretnine uz korištenje olakšice za povremeno stanovanje prema odluci lokalne samouprave

OPIS	Fiskalna vrijednost	Porezna osnovica- 70% fiskalne vrijednosti	Porezna osnovica nakon olakšice od 70% do 85%	Porez na nekretnine – po stopi 1,5%	Komunalna naknada porez na kuće za odmor
Apartman Lučica otok Vir 28,5 m2	150.000	105.000	15.750 31.500	Od 236 do 472	222 428 650 uk.
Vikendica prezida otok Vir 73m2	379.600	265.720	39.858 79.716	Od 598 do 1.195	574 1.104 1.678 uk
Donja Stubica – vikendica 39m2	71.690	50.183	7.527 15.055	Od 112 do 225	70 468 538 uk
Apartman Split Bačvice 40m2	761.116	532.781	79.917 159.834	Od 1.198 do 2.397	336

Usporedba komunalne naknade i porez na nekretnine bez korištenja olakšice - "treća" nekretnina

OPIS	Fiskalna vrijednost	Porezna osnovica- 70% fiskalne vrijednosti	Porez na nekretnine po stopi od 1,5%	Komunalna naknada - danas
Apartman Split 80 m2	1.012.000	708.400	10.626	518
Apartman Rijeka, Bulevar osl. 55 m2	386.980	270.886	4.063	198
Apartman Krk - 54m2	607.500	425.250	6.379	195
Vodice stan- 48m2	410.865	287.606	4.314	316
Zagreb stan Rudeš 103 m2	1.176.081	823.257	12.349	866

Usporedba:
porez na nekretnine ovisno o olakšici

Opis	Vrijednost	Porezna Osnovica – 70% vrijednost	Nekretnina za trajno stanovanje – iznos poreza	Nekretnina za povremeno stanovanje- iznos poreza	Ostale stambene nekretnine – iznos poreza
Stan u Zagrebu Pov.31, st.do 5	419.829	293.880	**Od 220 do 529**	661-1.323	4.408
Stan u Zagrebu, pov. 89, star. 20g.	738.000	516.600	**388 – 930**	1.162-2.324	7.749
Stan u Splitu. Gripe 80m2	1.012.000	708.400	**531 – 1.275**	1.539 – 3.187	10.626
Kuća Prvić Luka površine 105 m2	1.046.700	732.690	**549-1.318**	1.648-3.297	10.990
Kuća Rogoznica 169 m2	1.304.227	912.959	**685-1.643**	2.054-4.108	13.694