

# Analiza imovinskih poreza u RH i EU

---

**Budić, Antonio**

**Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:636187>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-14**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



**SVEUČILIŠTE U SPLITU  
EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**Analiza imovinskih poreza u RH i EU**

**MENTOR:**

**prof. dr. sc. Nikolić Nikša**

**STUDENT:**

**Budić Antonio**

**Split, rujan 2019.**

## SADRŽAJ:

1. UVOD.....	3
1.1. Problem rada.....	3
1.2. Ciljevi rada .....	3
1.3. Metode rada .....	3
1.4. Struktura rada .....	4
2. IMOVINA I OPOREZIVANJE IMOVINE.....	5
2.1. Definicija imovine .....	5
2.2. Vrste imovine .....	6
2.2.1. Nekretnine .....	6
2.2.2. Pokretnine.....	7
2.3. Definicija poreza.....	8
2.4. Vrste poreza.....	11
2.5. Oporezivanje imovine .....	15
2.6. Karakteristike oporezivanja imovine .....	16
3. IMOVINSKI POREZI U RH .....	17
3.1. Porez na promet nekretnina .....	17
3.2. Porez na nasljedstva i darove .....	18
3.3. Porez na kuće za odmor .....	19
3.4. Porez na korištenje javnih površina .....	19
3.5. Oporezivanje dohotka od imovine i imovinskih prava .....	19
3.5.1. Oporezivanje dohotka ostvarenog temeljem otuđivanja nekretnine .....	20
3.5.2. Oporezivanje dohotka ostvarenog temeljem iznajmljivanja imovine .....	22
3.5.3. Utvrđivanje poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava .....	22
3.6. Porez na cestovna motorna vozila .....	23
3.7. Poseban porez na motorna vozila .....	24
3.8. Porez na plovila .....	24

3.9. Komunalne naknade i doprinosi .....	26
4. IMOVINSKI POREZI U EU .....	27
5. USPOREDBA IMOVINSKIH POREZA U RH I EU.....	32
6. ZAKLJUČAK .....	34
LITERATURA.....	36
POPIS SLIKA: .....	38
POPIS TABLICA:.....	38
SAŽETAK .....	39
SUMMARY .....	40

# **1. UVOD**

## **1.1. Problem rada**

Porezi na imovinu su jedna od najstarijih vrsta poreza kojima se kroz povijest oporezivalo posjedovanje određenih vrsta imovine. Ova vrsta poreza se razvijala kroz povijest te je prisutna i u modernim poreznim sustavima kao i u Republici Hrvatskoj. Imovinski porezi su jedna od skupina poreza u poreznom sustavu RH. Ovi porezi su nužni kao i svi drugi porezi te se ubiru sa svrhom financiranja određenih javnih potreba jedinica koje ove poreze ubiru. Ponajprije se ovo odnosi na niže razine vlasti koje ponajprije i imaju koristi od ubiranja ovih poreza, dok je na državnoj razini riječ o vrlo malim prihodima koji se ostvaruju temeljem oporezivanja imovinskim porezima.

Oporezivanje imovine i dohotka od imovine značajno utječe na vlasnike imovine, a je li utjecaj jednak na vlasnike na području RH i vlasnike imovine na području EU nije poznato, budući da je utjecaj na vlasnike imovine uvelike ovisan i o poreznim stopama, ali i o financijskim kapacitetima vlasnika imovine.

## **1.2. Ciljevi rada**

Temeljni cilj rada je istražiti imovinske poreze u RH te EU i analizirati utjecaj tih istih poreza na vlasnike imovine na području RH i EU. Da bi se moglo prikazati imovinske poreze, nužno je definirati imovinu s vrstama imovine te poreze u općenitom smislu. Cilj rada je i prikazati, koliko je to moguće, koliko su imovinski porezi značajni za proračune jedinica koje ubiru ove poreze te koliko se značaj imovinskih poreza razlikuje za jedinice koje ga ubiru u RH te jedinice koje ove poreze ubiru na razini EU. Također, nužno je usporediti koji sve imovinski porezi postoje na razini RH, a koji na razini EU te kako ovi porezi utječu na ponašanje vlasnika imovine u RH i EU.

## **1.3. Metode rada**

U radu su korištene sljedeće metode: sinteze i analize, induktivna i deduktivna, kompilacije, komparativna i deskriptivna. Deskriptivna metoda, tj. metoda jednostavnog opisivanja činjenica korištena je u teorijskom dijelu rada da bi se definirali svi pojmovi u radu. Komparativna metoda, tj. metoda uspoređivanja korištena je da bi se usporedili imovinski porezi u RH te imovinski porezi u EU. Ostale metode korištene su u teorijskom dijelu rada, pritom se induktivna metoda temelji na donošenju zaključaka o općem sudu temeljem

pojedinačnih činjenica, dok se pomoću deduktivne metode dolazi do zaključaka o pojedinačnim činjenicama na temelju nekog općeg suda. Metoda kompilacije se temelji na preuzimanju tuđih rezultata znanstvenoistraživačkog rada, metoda analize se temelji na raščlanjivanju složenih činjenica na jednostavnije sastavnice, dok se metoda sinteze temelji na sintezi jednostavnih činjenica u složenije.

#### **1.4. Struktura rada**

U prvom dijelu rada definiraju se problem, ciljevi, metode i struktura rada. U drugom dijelu rada definira se imovina te vrste imovine, odnosno pokretna i nepokretna imovina, nakon čega slijedi definiranje poreza u općenitom smislu. U trećem dijelu se pojedinačno definira svaki imovinski porez u RH, uključujući porez na dohodak koji se ostvaruje temeljem imovine. U četvrtom dijelu rada se analiziraju imovinski porezi u par odabranih zemalja EU, nakon čega se u petom dijelu rada analiziraju razlike u oporezivanju imovinskim porezima u RH te na razini odabranih zemalja EU. Na samom kraju rada se nalaze zaključak, popis literature, popis slika te sažetak uz tri ključne riječi te sažetak na engleskom jeziku.

## 2. IMOVINA I OPOREZIVANJE IMOVINE

### 2.1. Definicija imovine

U pravnom smislu imovina fizičke ili pravne osobe se može definirati kao skup svih imovinskih prava te iste pravne ili fizičke osobe. U sastav imovine ulaze sva prava vlasništva koja fizička ili pravna osoba ima nad stvarima (pokretninama i nekretninama), stvarna i obvezna prava odnosno potraživanja (kao što su potraživanja od kupaca i slična potraživanja koja se nalaze u aktivi trgovačkih društava) te sva druga prava fizičke ili pravne osobe čija se vrijednost može izraziti u novcu (licence, patenti i sl.). Nebitno je li riječ o fizičkoj ili pravnoj osobi, svaka od njih odgovara svojim vjerovnicima cjelokupnom imovinom.<sup>1</sup>

Pritom je nužno razlikovati fizičke osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost od fizičkih osoba koje ne obavljaju gospodarsku djelatnost i poduzeća. Kada je riječ o fizičkim osobama, bilo da obavljaju gospodarsku djelatnost ili ne, tada te iste fizičke osobe odgovaraju cjelokupnom svojom imovinom, dok kada je riječ o pravnim osobama, imovina pravnih osoba je odvojena od imovine fizičkih osoba koje su ujedno i vlasnici pravne osobe. Kroz praksu su uočeni brojni primjeri zloporabe ovakvog pravnog uređenja, zbog čega se nastoji uvesti zakonske odrednice da bi se zloporaba ovakvog uređenja pravnog sustava što više umanjila.

Bitno je razlikovati pojam imovine i pojam neto imovine, budući da pojam imovine obuhvaća neto imovinu i obveze, što znači da se neto imovina fizičke ili pravne osobe dobije kada se od imovine te osobe odbiju obveze (budući da se pojam neto imovine koristio kao temelj za oporezivanje određenim imovinskim porezima kroz povijest). Pojam neto imovine je svakako vrlo bitan kod određenih akcija kada se procjenjuje vrijednost imovine, a posebice kod odobravanja kredita u kojima se imovina daje u zalog te da bi se izbjegla pojava negativne neto imovine, budući da bi na ovaj način kreditori povećali rizik poslovanja, što oni svakako nastoje izbjeći. U ekonomskom smislu se imovinom smatra sve ono što se nalazi u aktivi poduzeća te od čega se očekuju ekonomske koristi za poduzeće u budućnosti. Nužno je naglasiti da imovina da bi se unijela u bilancu poduzeća mora biti novčano izražena. Pritom se imovina može podijeliti prema pojavnom obliku na materijalnu i nematerijalnu te prema vijeku trajanja na kratkotrajnu i dugotrajnu.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Leksikografski zavod Miroslav Krleža (s.a.): Imovina, raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=27186> (pristupljeno 01.09.2019.)

<sup>2</sup> Ibidem.

Materijalnu imovinu čini sva ona imovina koja je vidljiva kao što su zemljišta, poslovne zgrade, radni strojevi, uredski namještaj, sirovine i materijali itd. Nematerijalnu imovinu poduzeća čini imovina koja nije vidljiva kao što su potraživanja, vrijednosni papiri, patenti, zaštitni znak, goodwill i sl. Kratkotrajna imovina se najčešće troši unutar jednog proizvodnog procesa te je riječ o imovini koja je vrlo brzo unovčiva, dok se dugotrajna imovina postupno troši te se na nju obračunava amortizacija da bi se trošenje takve imovine moglo uključiti u troškove poslovanja poduzeća, riječ je o imovini koja je nužna za poslovanje poduzeća te je značajno teže unovčiva od kratkotrajne imovine.<sup>3</sup> Pod pojmom kratkotrajne imovine se najčešće smatraju sirovine i materijali te sva druga imovina koja ima korisni vijek trajanja manji od godine dana i vrijednost manju od 3.500,00 kuna. Najčešće korišteni kriterij je zapravo vrijednosni te se u praksi sva imovina koja ima vrijednost veću od 3.500,00 kuna smatra dugotrajnom.<sup>4</sup>

U praksi, kada je riječ o oporezivanju, imovina se najčešće dijeli na pokretnu (pokretnine) i nepokretnu (nekretnine) te će se stoga u nastavku definirati ove dvije vrste imovine.

## **2.2. Vrste imovine**

### **2.2.1. Nekretnine**

Nekretninom se smatraju prostorno ograničeni dijelovi zemljišne površine i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno, bilo da je riječ na površini ili pak ispod površine zemljišta. Tako se nekretninom smatraju građevine koje su izgrađene iznad površine zemljišta kao što su stambene, poslovne ili druge zgrade, a ispod površine zemljišta mogu primjerice biti garaže, cjevovodi (kanalizacija, naftovod, vodovod i sl.). Nekretninom se također smatra i sve ono što je s tom nekretninom prirodno ili umjetno spojeno. Tako se primjerice nekretninom smatraju i šume ili trava koja je trajno spojena sa zemljištem te je rezultat prirodnog spajanja, dok su i usjevi dio nekretnine, tj. zemljišta te su posljedica obavljanja svrhovite ljudske djelatnosti, odnosno umjetnog spajanja.<sup>5</sup>

Nekretninom se smatra prostorno ograničena stvar koja se ne može premještati bez da se naruši njena struktura. Pritom nekretnine imaju 3 dimenzije, odnosno visinu, dubinu i širinu te ove

---

<sup>3</sup> Leksikografski zavod Miroslav Krleža (s.a.): Imovina, raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=27186> (pristupljeno 01.09.2019.)

<sup>4</sup> Slovinac, I. (2013.): Sitan inventar ili osnovno sredstvo, raspoloživo na: <https://www.teb.hr/novosti/2013/sitan-inventar-ili-osnovno-sredstvo/> (pristupljeno 01.09.2019.)

<sup>5</sup> Simonetti, P. (2009.): Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991.) v.30, br. 1., str 37.



dimenzije prostorno određuju nekretninu.<sup>6</sup> Imovinska prava nad nekretninom se upisuju u zemljišne knjige te su nekretnine svakako vrlo specifične zbog svojih karakteristika, odnosno dugotrajnosti (budući da ne postoje nekretnine koje su kratkotrajne naravi) i pritom se korištenjem nekretnina očekuje određena korist za imatelja nekretnine u dužem vremenskom periodu.

Za klasifikaciju imovine na pokretnu i nepokretnu se najčešće koristi kriterij prirodne kvalitete, ali to svakako nije jedini kriterij za podjelu imovine na ove dvije skupine već postoje još dva kriterija, odnosno kriterij pertinencije i kriterij posebnih ciljeva. Prima kriteriju prirodne kvalitete nekretninama se prvenstveno smatraju zemljišta koja su i prirodne nekretnine. Također, nekretninama se smatra sve ono što je sa zemljištem trajno povezano, bilo da je riječ o mehaničkoj ili organskoj povezanosti sa zemljištem.<sup>7</sup>

Prema kriteriju pertinencija, nekretninama se smatraju i pokretne stvari koje služe obavljanju gospodarskim svrhama predmetne nekrenine, tako se primjerice traktor te svi njegovi priključci mogu smatrati nekretninama, budući da služe obavljanju poljoprivredne djelatnosti koja je svrha nekretnine koja može biti npr. štala sa stokom. Prema kriteriju posebnih ciljeva se nekretninom smatraju pokretne stvari ako je zakonskim odrednicama tako propisano. Tako su se primjerice u prošlosti brodovi u izgradnji smatrali nekretninama.<sup>8</sup>

### 2.2.2. Pokretne

Pokretninama se smatraju sve one stvari koje služe za ljudsku uporabu, a koje su po prirodi različite od nekretnina. Najjednostavnije, pokretne se mogu definirati kao one stvari koje mogu biti premještene s jednog mjesta na drugo, a bez da se naruši njihova struktura. Pokretninama se ponajprije smatraju prijevozna sredstva, strojevi, alati, uredska oprema i sl.<sup>9</sup>

Pokretne također mogu biti i:<sup>10</sup>

- Plemeniti metali, drago kamenje i druge dragocjenosti;

---

<sup>6</sup> Simonetti, P. (2009.): Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991.) v.30, br. 1., str 37.

<sup>7</sup> Poslovni dnevnik (s.a.): Nekretnine, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/nekretnine-984> (pristupljeno 01.09.2019.)

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> Poslovni dnevnik (s.a.): Pokretne, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/pokretnine-1014> (pristupljeno 01.09.2019.)

<sup>10</sup> Ibidem.

- Vrijednosni papiri;
- Komercijalni papiri te
- Umjetnička djela.

Pokretnine su u odnosu na nekretnine lakše utržive, a također se i drugačije prenose, odnosno, pokretnine se za razliku od nekretnina prenose predajom stvari. Kada je riječ o razlikama u poreznom smislu, vidljivo je da je zapravo najveći otpor poreznih obveznika prema plaćanju poreza koji se odnose na oporezivanje nekretnina, budući da se nekretnine smatraju osnovnom potrebom, bilo da služe za svrhe stanovanja ili obavljanja poslovne djelatnosti, dok kada je riječ o pokretninama, posebice motornim vozilima, otpor je manji, budući da osobna vozila nisu toliko nužna kao nekretnine.

### **2.3. Definicija poreza**

Porezi se mogu definirati kao prisilna davanja državi bez izravne protučinidbe. Odnosno, porezni obveznik u situaciji kada plaća porez ne može očekivati nikakvu protučinudbu kao što je situacija s drugim plaćanjima kada zauzvrat dobiva dobro ili uslugu. Ali, u neizravnom smislu, porezni obveznik dobiva javne usluge. Nužno je razlikovati subjekte poreznog obveznika i poreznog platca, pritom može biti riječ o istoj osobi, ali i ne mora. Porezni obveznik je osoba koja je dužna platiti porez, dok je porezni platac osoba koja u ime i za račun poreznog obveznika obračunava i plaća porez.<sup>11</sup>

Porezi se pojavljuju još u davnoj prošlosti, ponajprije s ciljem financiranja ratova, ali kada su pojedini vladari uvidjeli prednosti oporezivanja, čak ni u mirnodopsko doba nisu prekinuli praksu oporezivanja. Danas porezni prihodi jedinicama koje ubiru te iste prihode služe za financiranje javnih rashoda koji mogu biti vrlo različiti, ovisno o razini javne vlasti koja te iste poreze i ubire.

Porezi se mogu definirati na više načina, a jedan od načina je definiranje poreza kroz njihova obilježja, odnosno:<sup>12</sup>

- Porezi su derivativni, tj. izvedeni prihod države;

---

<sup>11</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni management (Porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 7.

<sup>12</sup> Nikolić, N. (1999.): Počela javnog financiranja, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str. 77.

- Porezi su prisilan prihod države koji država svojim autoritetom nameće svim pravnim i fizičkim osobama na njenom području;
- Porezi su javni prihod, prikupljaju se s ciljem financiranja javnih rashoda te se prikupljaju u javnom interesu (odnosno, može se definirati da su javni rashodi u interesu svih fizičkih i pravnih osoba na području jedne države, budući da će svi imati koristi od javnih rashoda u većem ili manjem dijelu);
- Porezi nemaju neposrednu protučinidbu (osim neizravnih kroz javne usluge);
- Porezi su općenita davanja, što znači da porez svi (bez iznimke) plaćaju kada se za to ispune zakonski preduvjeti;
- Plaćanje poreza se isključivo izvršava u novcu te
- Porezi su pretežito nedestimirani prihod države (odnosno, nije im unaprijed određena namjena trošenja, osim rijetkih vrsta poreza koje imaju unaprijed utvrđenu svrhu s kojom se prikupljaju).

Još davne 1776. godine u svom djelu Bogatstvo naroda Adam Smith prepoznaje značaj oporezivanja te je definirao svoja poznata četiri porezna kanona, tj.:<sup>13</sup>

- Porezni obveznici bi trebali doprinositi društvu kroz poreze na temelju koristi koje za poreznog obveznika ima življenje u određenom društvu. Pritom bi porezna obveza svakog poreznog obveznika trebala biti proporcionalna njegovoj poreznoj snazi, npr. ovisno o dohotku koji ostvaruje, posjedovanju imovine ili pak njegovoj potrošnji;
- Iznos poreza koje porezni obveznik treba platiti bi trebao biti unaprijed definiran te bi plaćanje poreza trebalo biti obvezno, tj. zakonski propisano. Ključno je definiranje porezne obveze unaprijed jer se na ovaj način smanjuje otpor prema plaćanju poreza;
- Plaćanje poreza bi trebalo biti kada je to za poreznog obveznika najpovoljnije te
- Mrtvi teret oporezivanja trebao biti što niži, tj. troškovi ubiranja poreza bi trebali biti što niži s ciljem smanjivanja tereta za porezne obveznike, a što bi istodobno dovelo do maksimizacije prihoda za proračun razine javne vlasti koja taj isti porez i ubire.

Osim načela koja je postavio Adam Smith poznata su još i sljedeća porezna načela:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Mueller, P. (2016.): Adam Smith on Public Policy: Four Maxims of Taxation, raspoloživo na: <https://www.libertarianism.org/columns/adam-smith-public-policy-four-maxims-taxation> (pristupljeno 03.09.2019.)

<sup>14</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni management (Porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 9.-10.

- Priljev temeljem poreznih prihoda bi trebao biti zadovoljavajući;
- Svatko bi trebao platiti svoj dio proezne obveze;
- Nije ključno tko porez razrezuje, već tko u konačnici i snosi teret plaćanja poreza;
- Porezi bi se trebalo ubirati na način da se minimizira uplitanje države na ekonomske tijekove na tržištu;
- Struktura poreznog sustava bi trebala olakšati korištenje instrumenata fiskalne politike na ostvarivanje stabilizacijskih i razvojnih ciljeva, odnosno fiskalnom politikom se uvelike može utjecati na razvoj gospodarstva;
- Porezni sustav bi trebao osigurati pravično oporezivanje koje će istodobno biti i razumljivo poreznim obveznicima te
- Troškovi naplate proeza bi trebali biti u skladu s ostvarenjem ostalih ciljeva.

Vrlo je bitna i jednakost u oporezivanju koja može biti vertikalna i horizontalna. Pod pojmom vertikalne jednakosti podrazumijeva se da porezni obveznici s većom poreznom snagom plaćaju veće iznose poreza, dok horizontalna jednakost podrazumijeva da svi porezni obveznici s jednakom poreznom snagom plaćaju jednak iznos poreza. Kao osnovica za plaćanje poreza se najčešće koriste dohodak, imovina (što je i tema ovog rada) te ukupna potrošnja.<sup>15</sup>

Krajnje snošenje tereta porezne obveze je moguće i prevaliti na druge te tako prevaljivanje porezne obveze može biti unaprijed, unazad i bočno. O prevaljivanju porezne obveze unazad je riječ kada se zbog povećanja poreza nastoje dobiti popusti od dobavljača. O prevaljivanju unaprijed je riječ kada se zbog povećanja porezne obveze povećava i prodajna cijena proizvoda, dok je o bočnom prevaljivanju riječ kada se zbog porasta cijene jednog proizvoda gubitak nastoji anulirati povećanjem cijene na nekom drugom proizvodu iz asortimana poduzeća.<sup>16</sup>

Da bi se opravdalo provođenje oporezivanja, definirane su brojne teorije, odnosno:<sup>17</sup>

- Teorija sile;
- Teorija ugovora;
- Teorija cijene;

<sup>15</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni management (Porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 10.

<sup>16</sup> Ibidem., str 11.

<sup>17</sup> Bedeković, M. (2017.): Porezni sustav, Autorizirana pitanja s primjerima iz prakse, Visoka škola za menadžment u turizmu i informatici u Virovitici, Virovitica, str 39.

- Teorija reprodukcije poreza;
- Organska teorija te
- Teorija žrtve.

Prema teoriji sile, može se definirati da su porezi zapravo nametnuti od strane države kao jačeg entiteta. Pritom su početno poreze kroz povijest nametali vlastelini svojim podanicima dok je u modernim sustavima zadaća nametanja poreza došla u domenu javne vlasti. Prema teoriji ugovora porezi se smatraju povremenim i privremenim načinom skupljanja, kakvi su zapravo porezi i bili u svojim počecima, za razliku od poreza danas koji imaju trajan karakter. Prema teoriji cijene, porezi se definiraju kao cijena za javne usluge koje porezni obveznici koriste. Nužno je naglasiti da ova teorija zapravo nije održiva, ponajprije zbog neregiprociteta između poreznih davanja i korištenja usluga koji se mogu uočiti kod svih poreznih obveznika.<sup>18</sup>

Teorijom reprodukcije definira se opravdanost ubiranja poreza, tj. prema ovoj teoriji je ubiranje poreza opravdano samo onda kada se sredstva koja se prikupe ubiranjem poreza troše svrsishodno, odnosno s ciljem povećanja dohotka poreznih obveznika. Prema organskoj teoriji definira se svrha postojanja države, odnosno svrha postojanja države se definira kao omogućavanje razvoja države u cjelini, čime se zapravo opravdava ubiranje poreza na državnoj razini. Teorija žrtve pretpostavlja da bi porezni obveznici trebali podnijeti žrtvu u obliku plaćanja poreza, a da pritom prema poreznim obveznicima ne nastaje nikakva obveza od strane države. Kao i kod prethodnih teorija, tako se i kod ove teorije javlja nezadovoljstvo poreznih obveznika, budući da bi određeni porezni obveznici morali podnijeti veću žrtvu u odnosu na druge porezne obveznike.<sup>19</sup>

## 2.4. Vrste poreza

Poreze se može podijeliti na razne načine, tako se prvoj ili najopćenitijoj podjeli porezi mogu podijeliti prema:<sup>20</sup>

- Vrste porezne osnovice (dohodak ili dobit, ukupna potrošnja i imovina);
- Prema razini državne vlasti kojoj pripada porezni prihod (državni, županijski i gradski ili općinski porezi) te

<sup>18</sup> Bedeković, M. (2017.): Porezni sustav, Autorizirana pitanja s primjerima iz prakse, Visoka škola za menadžment u turizmu i informatici u Virovitici, Virovitica, str 39.

<sup>19</sup> Ibidem.

<sup>20</sup> Kesner-Škreb, M. (2005.): Uvod - o porezima, Institut za javne financije, Zagreb, str 2.

- Prema tome koje kategorije stanovnika više opterećuju (one stanovnike s većom poreznom snagom ili pak stanovnike s manjom poreznom snagom).

Porezi se mogu podijeliti na sljedeće skupine:<sup>21</sup>

- Neposredni i posredni;
- Subjektivni i objektivni;
- Sintetički i analitički;
- Opći i namjenski;
- Katastarski i tarifni;
- Pretpostavljeni i faktični;
- Po vrijednosti i specifični;
- Fundirani i nefundirani;
- Redovni i izvanredni;
- Reparticijski i kvotni;
- Osnovni i dopunski;
- Centralnih i lokalnih tijela;
- Prema redistributivnom učinku;
- Paušalni;
- Porezi na faktore proizvodnje i proizvode te porezi na ponuđače i kupce te
- Zeleni.

Neposredni ili izravni porezi su oni porezi koji se naplaćuju prije trošenja dohotka ili dobiti i pritom porezni obveznik izravno plaća porez, odnosno ne postoji mogućnost prevaljivanja na neki drugi subjekt. Posredni ili neizravni porezi se naplaćuju prilikom trošenja dohotka ili dobiti te kod ovakvih poreza postoji namjera prevaljivanja (jedan od najpoznatijih primjera je prevaljivanje PDV-a na krajnje kupce). Podjela poreza na izravne i neizravne je najčešća podjela poreza. Izravni porezi se određuju na nekoj trajnijoj osnovi te svakako predstavljaju stabilniji izvor prihoda za jedinicu koja te iste porezne prihode i ubire. Nedostatak izravnih poreza je da u nemogućnosti prevaljivanja poreza, porezni obveznici stvaraju otpor prema plaćanju istih. Izravni porezi zahtijevaju složeniju administraciju, što svakako dodatno

---

<sup>21</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni menadžment (porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 12.

poskupljuje ubiranje poreznih prihoda te je ova skupina poreza manje prilagodljiva na ekonomskih kretanja.<sup>22</sup>

Neizravni porezi se mogu naplaćivati zbog ostvarivanja više ciljeva kao što su ubiranje prihoda ili zaštita. Kada je riječ o ubiranju prihoda, najviše se se ističe PDV kao najizdašniji porez, a kada je riječ o zaštiti, najčešće se pojavljuju određene vrste carina kojima se nastoji zaštititi domaće gospodarstvo. Specifičnost ove skupine poreza je da ukoliko nije riječ o oporezivanju dobara čija potrošnja raste s porastom poreznog opterećenja, tada porezno opterećenje najviše opterećuje one potrošače s niskom poreznom snagom. Za razliku od izravnih poreza, ova skupina poreza ne predstavlja stabila izvor prihoda te se prvenstveno smatra da promjene u gospodarskim kretanjima na području države mogu značajno utjecati na prikupljanje poreznih prihoda temeljem ovih poreza. Za razliku od izravnih poreza, ovi porezi zahtijevaju manju administraciju te su svakako prilagodljiviji gospodarskim kretanjima.<sup>23</sup>

Kada je riječ o subjektivnim porezima, prilikom oporezivanja se ponajprije vodi računa o osobnim svojstvima poreznog obveznika. Jedan od ovakvih poreza je svakako porez na dohodak koji uvažava osobne odbitke poreznog obveznika. Kod objektivnih poreza ne vodi se računa o osobnim svojstvima poreznog obveznika već je temelj za oporezivanje ekonomska snaga, odnosno objekt koji je temelj za oporezivanje kao što je i riječ kod imovinskih poreza koji uzimaju u obzir imovinu koja je temelj za oporezivanje. Iako se porezi mogu podijeliti na subjektivne i objektivne, u praksi je zapravo najčešće riječ o porezima koji imaju elemente obje skupine.<sup>24</sup>

Sintetičkim porezima oporezuje se ukupna ekonomska snaga poreznog obveznika, odnosno, svi prihodi koji se vezuju za poreznog obveznika te se uz uvažavanje osobnih čimbenika poreznog obveznika na temelju ukupnog dohotka ili dobiti određuje porez. Kada je riječ o analitičkim porezima, ne uvažavaju se osobni čimbenici koji se povezuju sa poreznim obveznikom, a oporezuje se svaki vid imovine ili svaki prihod zasebno. Opći porezi služe za podmirivanje svih potreba jedinice vlasti koja te iste poreze i ubire, dok namjenski porezi služe za podmirivanje

---

<sup>22</sup> Poslovni dnevnik (2019.): Direktni porez, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/direktni-porez-1161> (pristupljeno 05.09.2019.)

<sup>23</sup> Poslovni dnevnik (2019.): Indirektni porez, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/indirektni-porez-1280> (pristupljeno 05.09.2019.)

<sup>24</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni menadžment (porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 13.

točno određenih rashoda. U praksi su gotovo svi porezi opći, ali se ne isključuje postojanje namjenskih poreza.<sup>25</sup>

Katastarski porezi se određuju prema podacima koji se utvrđuju iz katastra ili drugih registara koji sadrže pravne činjenice koje su relevantne za oporezivanje (najčešće imovine), dok kada je riječ o tarifnim porezima, isti se određuju temeljem propisanog iznosa sadržanog u određenoj tarifi. Pretpostavljeni porezi uzimaju u obzir pretpostavku da je porezni obveznik mogao ostvariti određeni dohodak ili dobit pa se temeljem pretpostavke određuje porezna obveza. U ovom slučaju se porezna obveza utvrđuje unaprijed. Za razliku od pretpostavljenih poreza, faktički porezi uzimaju u obzir stvarno nastale činjenice te se temeljem njih određuje porezna obveza. Pritom se porezna obveza određuje nakon nastanka svih činjenica koje su relevantne za oporezivanje.<sup>26</sup>

Kada je riječ o porezima po vrijednosti, porezna obveza za poreznog obveznika se određuje temeljem stvarne ili procijenjene vrijednosti poreznog objekta te se pritom porezna obveza određuje kao postotak od porezne osnovice (npr. porez na promet nekretnina). Kod specifičnih poreza, porezna obveza se utvrđuje temeljem određenih specifičnih jedinica kao što je npr. površina (npr. porez na korištenje javnih površina koji se određuje prema m<sup>2</sup>). Fundirani porezi su skupina poreza kojima se oporezuju stalni izvori prihoda za poreznog obveznika, odnosno temelj za oporezivanje mogu biti dohodak ili dobit. Za razliku od fundiranih poreza, nefundirani porezi oporezuju izvore prihoda koji nemaju stalan karakter kao što su imovina i prihodi od imovine.<sup>27</sup>

Redovni porezi imaju trajan karakter te se redovno ubiru kroz svaku godinu dok god se ne promijene zakonske odrednice kojima se ukida taj određeni porez, dok izvanredni porezi služe za financiranje određenih skupina javnih rashoda i nemaju trajan karakter. Osnovni porezi su ona vrsta poreza koji imaju značajnije mjesto u poreznom sustavu kao što je svakako PDV, dok dopunski porezi nemaju značajnije mjesto u poreznom sustavu (u ovu skupinu bi se mogli svrstati imovinski porezi koji su slabo izdašni porezi za razliku od PDV-a ili poreza na dobit i dohodak).<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni menadžment (porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 13.

<sup>26</sup> Ibidem, str 13.-14.

<sup>27</sup> Ibidem, str 14.

<sup>28</sup> Ibidem, str 14.-15.



Reparticijski porezi su ona vrsta poreza kod kojih je razni javne vlasti koje ubire te poreze vidljiv točan iznos koji bi se trebao prikupiti oporezivanjem, dok poreznom obvezniku nije jasno koliki iznos poreza bi trebao platiti. Kada je riječ o kvotnim porezima, poreznim obveznicima je unaprijed jasno koliki iznos poreza bi trebali platiti, dok razini javne vlasti koja te iste poreze i ubire nije poznato kolike će porezne prihode u konačnici i ostvariti. Porezi centralnih tijela su porezi šire političko-teritorijalne jedinice kao što je država, dok su porezi lokalnih tijela oni porezi koje ubiru uže političko teritorijalne jedinice, odnosno jedinice lokalne i regionalne (područne) samouprave.<sup>29</sup>

Kada je riječ o progresivnim porezima, kod istih porezne stope rastu brže od porezne osnovice, kod proporcionalnih poreza je riječ o proporcionalnom rastu poreznih stop s rastom porezne osnovice, dok kod regresivnih poreza porezne stope rastu sporije od rasta porezne osnovice. Paušalni porezi su oni porezi koji se plaćaju unaprijed prema utvrđenom iznosu (kao što je npr. plaćanje poreza na dohodak u paušalnom iznosu). Porezi na faktore proizvodnje i proizvodi te porezi na ponuđače i na kupce se određuju ovisno o kojoj fazi proizvodnog ciklusa je riječ. Posljednja skupina su zeleni porezi, ovim porezima se nastoji utjecati na očuvanje okoliša, ponajprije pod pretpostavkom da će pojedinci, ali i poduzeća da bi izbjegli plaćanje poreza promijeniti ponašanje koje štetno utječe na okoliš.<sup>30</sup>

## **2.5. Oporezivanje imovine**

Imovina je između dohotka i ukupne potrošnje jedan od temelja za oporezivanje. Pritom može biti riječ o oporezivanju imovine, ali i imovinskih prava koja nastaju temeljem imovine (dio oporezivanja porezom na dohodak). Također, kada je riječ o ovoj skupini poreza, vidljivo je da postoje porezi koji se naplaćuju samo jednom kao što je porez na promet nekretnina te porezi koji se naplaćuju višekratno, odnosno u određenim intervalima kao što je porez na kuće za odmor.

U skupinu imovinskih poreza se mogu ubrojiti:

- Porez na promet nekretnina;
- Porez na korištenje javnih površina;

---

<sup>29</sup> Bašić, I. (2017.): Porezni menadžment (porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split, str 15.

<sup>30</sup> Ibidem, str 15.-16.

- Porez na kuće za odmor;
- Porez na nasljedstva i darove;
- Porez na plovila;
- Porez na cestovna motorna vozila;
- Komunalne naknade i doprinosi (također jedan vid oporezivanja kojim se financiraju javne usluge koje se odnose na komunalno gospodarstvo) te
- Porez kojim se oporezuje dohodak koji je nastao temeljem transakcija na imovini.

U sljedećem poglavlju ovog rada će se ovi porezi detaljnije definirati da bi se u nastavku rada mogla vršiti usporedba s odabranim zemljama EU.

## **2.6. Karakteristike oporezivanja imovine**

Prihodi od oporezivanja imovine su na državnoj razini gotovo pa beznačajni, ali ovi porezi imaju vrlo snažno djelovanje na porezne obveznike. Uvođenje poreza na imovinu se opravdava na 2 načina, odnosno kriterijem koristi i kriterijem porezne snage. Prema kriteriju koristi, uvođenje poreza se pravda boljim javnim uslugama, koje utječu na rast vrijednosti nekretnina, dok se prema kriteriju porezne snage oporezivanje pravda na način da bogatiji porezni obveznici trebaju plaćati i više poreza.<sup>31</sup>

Porez na imovinu može se klasificirati prema više kriterija:<sup>32</sup>

- Porez na nominalnu i na realnu imovinu, iako se u praksi zapravo samo primjenjuje porez na nominalnu imovinu;
- Porez na nekretnine, pokretnu imovinu i porez na prava te
- Porezi prema kriteriju učestalosti, odnosno, periodični i jednokratni porezi.

---

<sup>31</sup> Kordić, G. i Podborkić, R. (2010.): Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, Dubrovnik, God XIX, broj 1., str 107.

<sup>32</sup> Ibidem, str 108.

### 3. IMOVINSKI POREZI U RH

#### 3.1. Porez na promet nekretnina

Porez na promet nekretnina se plaća na svako stjecanje vlasništva nad nekretninom na području RH, bilo da je riječ o fizičkoj ili pravnoj osobi stjecatelju nekretnine te je ovaj porez prihod jedinica lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi (gradova ili općina). Stjecanje nekretnine može biti kupoprodajom, zamjenom, nasljeđivanjem, darovanjem, unošenjem ili iznošenjem nekretnine iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnine u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluke suda ili drugog pravnog tijela te drugi načini stjecaja nekretnina.<sup>33</sup>

Nekretninama se smatraju one stvari koje se ne mogu prostorno pomjerati bez da im se uništi bit, odnosno dosadašnja struktura. Nekretnine se mogu definirati prema kriteriju prirodne kakvoće te prema kriteriju pertinencije. Prema kriteriju prirodne kakvoće nekretnine se mogu podijeliti na zemljišta (uključujući i sve što je sa zemljištem trajno spojeno, iznad ili ispod površine zemlje), na zgrade i druge građevine koje su izgrađene na površini iznad ili ispod zemlje s ciljem da na istom mjestu trajno ostanu (u ovu kategoriju spadaju stambene i poslovne zgrade te sve druge građevine kao što su garaže, bunari, bazeni i sl.) te sve ostalo što je na nekretnini dograđeno, ugrađeno ili na bilo koji način trajno spojeno, sve do trenutka dok se trajno ne odvoji od nekretnine. Prema pertinenciji, odnosno pripadanju nekoj drugoj stvari nekretninama se smatraju i one stvari koje služe obavljanju gospodarske svrhe nekretnine u kojoj se te stvari nalaze te se prema ovoj definiciji nekretninom smatraju i radni strojevi, stoka, sjeme itd.<sup>34</sup>

Nekretninama se smatraju zemljišta i građevine. Pritom zemljišta mogu biti poljoprivredna, građevinska i druga, dok građevine mogu biti stambene, poslovne ili druge zgrade (skladišta, garaže, silosi i sl.).<sup>35</sup>

Porezni obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine te se porez obračunava i plaća na tržišnu vrijednost nekretnine (znači, neovisno o vrijednosti navedenoj u ugovoru, Porezna uprava porez određuje prema vrijednosti sičnih nekretnina koje su prodane na tom

---

<sup>33</sup> Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d., Zagreb, br. 106., članci 2.-4.

<sup>34</sup> Sop-ing d.o.o. (s.a.): Što je nekretnina, raspoloživo na: <http://www.sop-ing.hr/sto-je-nekretnina.php> (pristupljeno 05.09.2019.)

<sup>35</sup> Ibidem.

istom području, a ako to nije moguće, provodi se vještačenje nekretnine da bi se procijenila njena stvarna vrijednost). Pritom su moguća oslobođenja od plaćanja ovog poreza u određenim slučajevima kao što je npr. kada tijela javne vlasti stječu nekretnine, povrata oduzete imovine prognanicima, podjelom zajedničke imovine između supružnika u trenutku rastave braka i sl. Porez na promet nekretnina se obračunava po stopi od 3%.<sup>36</sup>

### **3.2. Porez na nasljedstva i darove**

Porez na nasljedstva i darove su dužne platiti pravne ili fizičke osobe koje naslijede, prime dar ili po nekoj drugoj osnovi steknu imovinu temeljem koje se plaća porez na nasljedstva i darove. Pritom se porez ne obračunava ako se na imovinu koja je stečena nasljeđivanjem, darovanjem ili na neki drugi način plaća PDV. Također, postoje određena oslobođenja od plaćanja ovog poreza, odnosno određene skupine koje nisu dužne platiti porez u situaciji kada na ove načine stječu vlasništvo nad imovinom.<sup>37</sup>

Plaćanja poreza na nasljedstva i darove oslobođeni su:<sup>38</sup>

- „Bračni drug, krvni srodnici u ravnoj liniji, posvojenici i posvojitelji umrlog ili darovatelja;
- Braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, ukoliko su u trenutku njegove smrti živjeli u zajedničkom kućanstvu;
- Fizičke i pravne osobe kojima je pokretnina darovana, bez naknade, radi odštete ili iz drugih razloga u vezi Domovinskog rata;
- Humanitarne udruge, Crveni križ, tijela državne uprave i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane na temelju posebnih propisa te
- Fizičke i pravne osobe koje po posebnim propisima primaju darove (donacije).“

Porez se obračunava i plaća po stopi od 4% na stjecanje imovine darovanjem ili nasljeđivanjem, ako je riječ o gotovini, novčanim tradžbinama, vrijednosnim papirima, pokretninama čija je

---

<sup>36</sup> Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d., Zagreb, br. 106., članci 12.-13.

<sup>37</sup> Investicijski vodič Osječko-Baranjske županije (s.a.): Porez na nasljedstva i darove, raspoloživo na: [http://www.obz-invest.hr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=98](http://www.obz-invest.hr/index.php?option=com_content&view=article&id=98) (pristupljeno 05.09.2019.)

<sup>38</sup> Ibidem.

vrijednost veća od 50.000,00 kuna te nekretnine (ako se na stjecanje nekretnine ne plaća PDV).<sup>39</sup>

### **3.3. Porez na kuće za odmor**

Kućom za odmor smatraju sve sve one nekretnine (zgrade, dio zgrade ili stan) koje se koriste samo povremeno ili sezonski. Pritom se kućom za odmor ne smatraju građevine koje imaju namjenu skladištenja strojeva, oruđa i sl. Ovaj porez su dužne plaćati fizičke i pravne osobe koje su vlasnici kuće za odmor. Pritom je ovaj porez prihod jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi te predstavničko tijelo te iste jedinice propisuje visinu poreza koji može biti u visini od 5 do 15 kn/m<sup>2</sup>. Pritom se porez u tom iznosu obračunava po m<sup>2</sup> korisne površine kuće za odmor.<sup>40</sup>

Porez na kuće za odmor se ne plaća u sljedećim situacijama:<sup>41</sup>

- Ako se kuća za odmor ne može koristiti zbog posljedica ratnih razaranja, prirodnih ili nekih drugih nepogoda (potresa, poplava i sl.);
- Porez se ne plaća niti ako su u kući za odmor smješteni prognanici i izbjeglice te
- Ovaj proez se ne plaća na odmarališta koja su u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave koja služe za smještaj djece do 15 godina starosti.

### **3.4. Porez na korištenje javnih površina**

Porez na korištenje javnih površina plaćaju fizičke i pravne osobe koje i koriste javne površine. Pritom što je to javna površina definira predstavničko tijelo jedinice lokalne samuprave te isto tijelo i propisuje iznos poreza.<sup>42</sup>

### **3.5. Oporezivanje dohotka od imovine i imovinskih prava**

Porez na dohodak nije izravno imovinski porez, ali uključuje oporezivanje dohotka koji je ostvaren temeljem imovine i imovinskih prava zbog čega bi ga bilo potrebno uključiti u ovaj rad. Porezni obveznici poreza na dohodak su fizičke osobe koje ostvaruju dohodak temeljem imovinskih prava, bilo da je riječ o osobama koje imaju prebivalište u RH (rezidenti) ili

---

<sup>39</sup> Središnji državni portal (2018.): Porez na nasljedstva i darove, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-nasljedstva-i-darove/426> (pristupljeno 05.09.2019.)

<sup>40</sup> Narodne novine (2017.): Zakon o lokalnim porezima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 101, članci 25.-26.

<sup>41</sup> Ibidem., članak 27.

<sup>42</sup> Ibidem., članak 29.

osobama koje nemaju prebivalište u RH (nerezidenti). Pritom, ako je riječ o rezidentu, oporezuje se dohodak od imovine i imovinskih prava koji je rezident ostvario na području RH, ali i van granica države, ukoliko nisu sklopljeni ugovori o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s tom drugom državom.<sup>43</sup>

Za oporezivanje imovine i imovinskih prava porezom na dohodak, nužno je isključiti primitke vezane uz imovinu i imovinska prava, a koji se ne smatraju dohotkom:<sup>44</sup>

- Potpore zbog uništenja ili oštećenja imovine koje su isplaćene kao posljedica elementarne nepogode;
- Potpore zbog uništenja ili oštećenja imovine koje su isplaćene kao posljedica ratnih razaranja;
- Primici od otuđenja imovine, osim primitaka iz članka 59. Zakona o porezu na dohodak (posebne vrste imovine kao što je otpad) te
- Primitci za odštete koje nisu u svezi s gospodarskom djelatnošću. Pod odštetom se smatraju isplate na temelju osiguranja stvari, imovine i osiguranja od odgovornosti.

„Dohotkom od imovine i imovinskih prava smatra se razlika između primitaka po osnovi najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, primitaka od vremenski ograničenog ustupa autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava u skladu s posebnim propisima, primitaka od otuđenja nekretnina i imovinskih prava i izdataka koji su poreznom obvezniku u poreznom razdoblju nastali u svezi s tim primicima.“<sup>45</sup> Pojednostavljeno definirano, oporezuje se dohodak od imovine i imovinskih prava koji se računa na način da se od ukupnih primitaka oduzmu izdaci koje je porezni obveznik imao u tom razdoblju, odnosno poreznoj godini.

### 3.5.1. Oporezivanje dohotka ostvarenog temeljem otuđivanja nekretnine

Ova vrsta dohotka nastaje kao posljedica od otuđivanja imovine i imovinskih prava. Pritom otuđivanje imovine može biti na način da je imovina prodana, zamijenjena ili na neki drugi način prenesena. Pritom se dohodak računa kao razlika tržišne vrijednosti imovine ili imovinskog prava koje se otuđuje te nabavne vrijednosti koji se uvećava za rast cijena industrijskih proizvoda. U izdatke se također mogu uključiti i troškovi otuđenja kao što su npr.

---

<sup>43</sup> Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 106., članci 2.-6.

<sup>44</sup> Ibidem, članak 8.

<sup>45</sup> Ibidem, članak 56.

prodajni troškovi (troškovi posrednika te drugih različitih usluga koje su potrebne pri prodaji imovine i imovinskih prava).<sup>46</sup>

Dohodak od otuđenja nekretnine ne oporezuje se ako je predmetna nekretnina služila za stanovanje poreznom obvezniku i članovima njegove uže obitelji (po ovom ispada da bi se moglo oporezivati otuđenje ukoliko je nekretnina bila namijenjena iznajmljivanju) te ako je od nabave nekretnine prošlo više od dvije godine. Iznimka od ovog propisa je u situaciji kada se otuđuje više od 3 nekretnine iste vrste ili 3 imovinska prava u razdoblju od 5 godina. Bitno je naznačiti da se pod jednom nekretninom smatra čestica zemljišta pa tako primjerice prodajom jednog zemljišta koje je sastavljeno od više čestica može doći do primjene odrednica koje se odnose na otuđenje više od 3 nekretnine iste vrste u 5 godina. Iznimka je otuđivanje nekretnina prema posebnim zakonima te ako je riječ o zemljištima veličine do 250m<sup>2</sup>, a ukupne površine do 1.000m<sup>2</sup>.<sup>47</sup>

Dohodak od otuđivanja imovine i imovinskih prava se ne oporezuje ako je riječ o otuđivanju nekretnine u brakorazvoznom postupku ili je u svezi s nasljeđivanjem (riječ je o nasljeđivanju u prvoj liniji). Kada je riječ o darovanju, u situaciji da osoba koja je primila imovinu ili imovinsko pravo unutar roka od dvije godine tu istu imovinu ili imovinsko pravo odluči otuđiti, tada će se obračunati porez na dohodak temeljem otuđivanja imovine i imovinskih prava. U situaciji da je darovatelj imovinu ili imovinsko pravo otuđio (darovao) unutar pet godina od dana stjecanja, tada se darovatelju obračunava porez na dohodak temeljem otuđivanja imovine.<sup>48</sup>

U praksi je zapravo najčešći dohodak od otuđenja posebnih vrsta imovine, odnosno najčešće dohodak koji nastaje od otuđenja otpada (najčešće na sekundarne sirovine). Da ne bi bilo zabune, pritom se u ovu kategoriju je uvrštava dohodak od povratne ambalaže, već samo dohodak od drugih vrsta imovine te se za razliku od prethodno definiranog otuđenja imovine, u ovoj skupini ne priznaju izdaci, već je porez obračunava na cijeli iznos primitka što se svakako može smatrati diskriminatornim postupkom, budući da je vrlo često riječ o npr. starim autima, kućanskim aparatima i sl. koji su također nekada u prošlosti imali svoju nabavnu vrijednost.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 106., članak 58.

<sup>47</sup> Ibidem.

<sup>48</sup> Ibidem.

<sup>49</sup> Ibidem, članak 59.

### 3.5.2. Oporezivanje dohotka ostvarenog temeljem iznajmljivanja imovine

Kod izračuna dohotka koji je ostvaren temeljem iznajmljivanja imovine, od ukupnih primitaka se oduzima 30% priznatih izdataka. Postoji solucija da se porez plaća u iznosu po smještajnoj jedinici u kampu, odnosno po krevetu te tada porez ne smije biti manji od 150,00 kuna niti veći od 1.500,00 kuna. Porez propisuje predstavničko tijelo lokalne samouprave prema vlastitom nahođenju.<sup>50</sup>

Iz prethodno navedenog vidljivo je koliko je Zakon o porezu na dohodak nedorečen te vrlo loše definiran kada je riječ o oporezivanju dohotka koji je nastao temeljem iznajmljivanja imovine. Vidljivo je da je kada je riječ o paušalnom oporezivanju ova odrednica diskriminatorna te svakako u povlašteni položaj stavlja porezne obveznike koji se oporezuju na ovaj način. Posebice je diskriminacija izražena kada je riječ o velikim gradovima kao što su Split i Dubrovnik (posebice Dubrovnik) gdje iznajmljivači mogu ostvariti značajno veći dohodak nego to zapravo Porezna uprava pretpostavlja te na temelju čega i propisuje porez na dohodak. Također, diskriminatorno je da se plaća paušalni porez na dohodak, dok npr. obrtnici ili trgovačka društva čija je djelatnost pružanje usluge smještaja plaćaju porez na dohodak, odnosno porez na dobit u značajno većim iznosima, a najčešće i PDV, čime se dodatno poskupljuje njihova usluga te ih se čini nekonkurentnima prema malim iznajmljivačima.

### 3.5.3. Utvrđivanje poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava

U situaciji ako dohodak od iznajmljivanja ili otuđenja imovine ili imovinskih prava nije prijavljen ili je prijavljen u iznosu koji je manji od tržišnog iznosa, tada Porezna uprava vrši procjenu dohotka prema tržišnoj vrijednosti ostalih nekretnina na tom području te prema mjesto u koje se imovinsko pravo daje na korištenje ili prema mjesto iz kojeg se imovinsko pravo daje na korištenje. Nužno je naglasiti da kada je riječ o primicima od iznajmljivanja imovine koji prelaze iznos od 300.000,00 kuna, porezni obveznik je dužan prijaviti se u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost te plaćati i PDV.<sup>51</sup>

Porez na dohodak ostvaren od najma, osim iznajmljivanja soba i postelja u turističke svrhe se plaća po stopi od 12% (vidljiva je diskriminacija fizičkih osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnost te pravnih osoba). Porez na dohodak od imovinskih prava plaća isplatitelj naknade za imovinska prava te porez obračunava i plaća istodobno s plaćanjem naknade za korištenje

---

<sup>50</sup> Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 106., članak 57.

<sup>51</sup> Ibidem, članci 60.-61.



imovinskog prava po stopi od 24%. Porez na dohodak od otuđenja imovine te porez na dohodak, ukoliko je došlo do otuđenja 3 nekretnine vrste ili 3 istovrsna imovinska prava u razdoblju od 5 godina se plaća po stopi od 24%, dok se porez na dohodak od otuđenja posebnih vrsta imovine plaća po stopi od 12% te ovaj porez kao i porez na dohodak od imovinskih prava obračunava i plaća isplatelj dohotka od posebne imovine u ime i za račun poreznog obveznika.<sup>52</sup>

Iz svega prethodno definiranog, vidljivo je da je porez na dohodak od imovine i imovinskih prava dosta zbunjujuće, ali i kompleksno definiran, također, u brojnim slučajevima je doskriminatorno definiran. Određene stavke su uvedene da bi se spriječile manipulacije s imovinom, ali su te iste stavke u praksi prouzročile brojne probleme, zbog čega se svakako postavlja pitanje je li takvo definiranje zakona bilo potrebno te jesu li se manipulacije imovinom mogle spriječiti na neki drugi način.

### 3.6. Porez na cestovna motorna vozila

Ovaj porez plaćaju svi vlasnici automobila, motocikala ili četverocikala prilikom registracije vozila svake godine. Visina ovog poreza ovisi o snazi motora te o starosti vozila pa se tako porez ne plaća na vozila koja su starija od 10 godina. Također, ovaj porez se ne plaća ako je motorno vozilo prilikom nabave bilo oslobođeno plaćanja carine i PDV-a te ako je riječ o motornom vozilu za prijevoz osobe s invaliditetom.<sup>53</sup>

**Tablica 1: Porez na cestovna motorna vozila kada je riječ o automobilima**

Ako je snaga motora		Plaća se kuna		
preko kw	do kw	do 2 godine starosti	od 2 do 5 godina starosti	od 5 do 10 godina starosti
	55	300	250	200
55	70	400	350	250
70	100	600	500	400
100	130	900	700	600
130		1500	1200	1000

Izvor: Središnji državni portal (2018.): Porez na cestovna motorna vozila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-cestovna-motorna-vozila/428> (pristupljeno 10.09.2019.)

<sup>52</sup> Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 106., članak 62.

<sup>53</sup> Središnji državni portal (2018.): Porez na cestovna motorna vozila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-cestovna-motorna-vozila/428> (pristupljeno 10.09.2019.)

Iz tablice 1 je vidljivo da ovisno o snazi motora automobila, te što je automobil noviji, plaća se i veći iznos poreza.

**Tablica 2: Porez na cestovna motorna vozila kada je riječ o motociklima**

Ako je snaga motora		Plaća se kuna		
preko kw	do kw	do 2 godine starosti	od 2 do 5 godina starosti	od 5 do 10 godina starosti
	20	100	80	50
20	50	200	150	100
50	80	500	400	300
80		1200	1000	800

Izvor: Središnji državni portal (2018.): Porez na cestovna motorna vozila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-cestovna-motorna-vozila/428> (pristupljeno 10.09.2019.)

Iz tablice 2 je vidljivo da se na motocikle plaća iznos poreza gotovo kao i na automobile te je iznos poreza svakako veći na novije motocikle i one koji imaju motor veće jakosti.

Moglo bi se zaključiti da država zapravo na ovja način destimulira posjedovanje novih vozila, posebice vozila sa jačom snagom motora.

### 3.7. Poseban porez na motorna vozila

Oporozivanje ovim porezom je različito, ovisno je li riječ o oporezivanju novog ili rabljenog vozila. Pritom je novo vozilo ono vozilo koje prethodno nije bilo registrirano, dok su rabljena sva ona vozila koja se ne smatraju novim vozilima. „Posebni porez utvrđuje se na temelju emisije ugljičnog dioksida (CO<sub>2</sub>) izražene u gramima po kilometru, prodajne cijene motornog vozila, snage motora u kilovatima, obujma motora u kubičnim centimetrima i razine emisije ispušnih plinova. Posebni porez se za rabljena motorna vozila plaća u iznosu ostatka posebnog poreza utvrđenog prema postotku pada vrijednosti istog motornog vozila na tržištu u Republici Hrvatskoj od čije je prve registracije proteklo isto vremensko razdoblje.“<sup>54</sup>

### 3.8. Porez na plovila

Svi vlasnici plovila dužni su plaćati porez na plovila, ovisno o dužini plovila iskazanoj u metrima, ovisno o tome ima li plovilo kabinu ili ne te ovisno o snazi motora. Ovaj porez se ne

<sup>54</sup> Carinska uprava (s.a.): Posebni porez na motorna vozila, raspoloživo na: <https://carina.gov.hr/pristup-informacijama/propisi-i-sporazumi/trosarinsko-postupanje/trosarinsko-oporezivanje-opce-informacije/posebni-porez-na-motorna-vozila-3714/3714> (pristupljeno 15.09.2019.)

plaća kada je riječ o plovilima koje posjeduje domicilno stanovništvo na otocima kojem plovila služe za osnovne životne potrebe.

**Tablica 3: Porez na plovila bez kabine**

Ako je dužina plovila u metrima		Plaća se kuna		
		Snaga motora (kW)		
preko	do	do 30	preko 30 do 100	preko 100
5	7		200	400
7	10	100	300	500
10		200	450	600

Izvor: Središnji državni portal (2018.): Porez na plovila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-plovila/1925> (pristupljeno 10.09.2019.)

Iz tablice 3 je vidljivo da se zapravo na najveći dio plovila niti ne plaća ovaj porez jer su do 5 m dužine.

**Tablica 4: Porez na plovila sa kabinom na motorni pogon**

Ako je dužina plovila u metrima		Plaća se kuna			
		Snaga motora (kW)			
preko	do	do 30	preko 30 do 100	preko 100 do 500	preko 500
5	7		200	300	
7	10	200	400	500	2500
10	12	300	500	1000	3500
12		400	1000	3000	5000

Izvor: Središnji državni portal (2018.): Porez na plovila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-plovila/1925> (pristupljeno 10.09.2019.)

Iz tablice 4 je vidljivo da se porez plaća u većem iznosu kada je riječ o plovilima sa kabinom u odnosu na iznos poreza koji se plaća kada je riječ o plovilima bez kabine.

**Tablica 5: Porez na plovila sa kabinom i pogonom na jedra**

Ako je dužina plovila u metrima		Plaća se kuna			
		Snaga motora (kW)			
preko	do	do 10	preko 10 do 25	preko 25 do 50	preko 50
5	7		300	400	500
7	10	200	600	1000	2000
10	12	300	800	2000	3000
12		400	1500	3000	4000

Izvor: Središnji državni portal (2018.): Porez na plovila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-plovila/1925> (pristupljeno 10.09.2019.)

Iz tablice 5 je vidljivo da se na plovila s kabinom i pogonom na jedra plaća manji porez u odnosu na plovila koja imaju kabinu i motorni pogon, ali ta razlika zapravo i nije toliko značajna te bi se s ciljem poticanja nabave plovila na jedra koja bi manje zagađivala okoliš trebalo dodatno umanjiti porez za ovu skupinu plovila.

### **3.9. Komunalne naknade i doprinosi**

S ciljem izgradnje komunalne infrastrukture, održavanje iste te pružanja komunalnih usluga građanima na području jedinice lokalne samouprave, nužno je prikupiti određene prihode za financiranje svega prethodno navedenog. Pritom su pružatelji komunalnih usluga tijela i trgovačka društva koja jedinice lokalne samouprave osnuju, dok se komunalne usluge odnose na održavanje zelenih površina, održavanje prometne infrastrukture, izgradnja i održavanje građevina, održavanje čistoće i druge usluge. Također, komunalne usluge mogu uključivati i druge usluge kao što su dimnjačarske usluge, usluge pokopa pokojnika i sl.<sup>55</sup>

Komunalno gospodarstvo jedinica lokalne samouprave se financira iz više izvora prihoda, no za ovaj rad su bitni izvori prihoda temeljeni na komunalnoj naknadi i komunalnom doprinosu. Komunalni doprinos se plaća jednokratno za zemljište na kojem se nalazi građevina u gradnji ili legalizirana građevina. Komunalna naknada se plaća na mjesečnoj razini za svaku vrstu građevine te neizgrađeno građevinsko zemljište. Pritom se i komunalni doprinos te komunalna naknada prikupljaju s unaprijed definiranom svrhom, odnosno za financiranje točno određenih rashoda te se oboje određuje prema odluci jedinica lokalne samouprave te prema koeficijentima o kojima odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Vekić, L. (2018.): Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj i Europskoj Uniji, Završni rad, Sveučilište u Dubrovniku, Dubrovnik, str 20.

<sup>56</sup> Ibidem.

#### 4. IMOVINSKI POREZI U EU

Kada je riječ o oporezivanju imovine u EU, situacija je značajno različita od zemlje do zemlje koja se analizira. Pritom neke zemlje primjenjuju opći porez na imovinu, dok neke druge zemlje primjenjuju parcijalne poreze na imovinu ili što je vrlo često, kombinaciju općeg i parcijalnih poreza na imovinu. Općim porezom se oporezuje ukupna imovina poreznog obveznika, bilo da je riječ o pokretnoj ili nepokretnoj imovini te se pritom zapravo oporezuje neto imovina poreznog obveznika nakon odbitka obveza koje terete imovinu koja se oporezuje. Opći porez na imovinu tako primjenjuju Finska, Francuska, Luksemburg, Švedska i Španjolska, dok opći porez na imovinu ne primjenjuju Austrija, Belgija, Grčka, Italija, Portugal, Velika Britanija, Njemačka i Danska.<sup>57</sup>

Država	Porezni obveznik	Porezna osnovica	Izuzeto od oporezivanja	Porezne stope
Francuska	fizičke osobe	tržišna vrijednost imovine umanjena za obveze	- Vrijednost imovine manja od 800.000 EUR - 30% smanjenje osnovice za imovinu u kojoj je prebivalište - potpuno ili djelomično izuzeće: imovina za poslovne svrhe, umjetnička djela, police životnog osiguranja, udjeli u poduzeću članova uprave (veći od 25%)	do 800.000 0% 800.000 - 1.310.000 0,55% 1.310.000 - 2.570.000 0,75% 2.570.000 - 4.040.000 1,00% 4.040.000 - 7.710.000 1,30% 7.710.000 - 16.790.000 1,65% iznad 16.790.000 1,80%
Luksemburg	pravne osobe u vlasništvu rezidenata ili podružnice nerezidenata	neto vrijednost imovine	- Vrijednost kvalificiranih udjela za poduzeća u vlasništvu rezidenata i za stalne poslovne jedinice	0,5%

#### Slika 1: Primjena općeg poreza na imovinu

Izvor: Blažić, H. i Grdinić, M. (2011.): Porez na imovinu u EU, Sveučilište u Rijeci, Rijeka, str 80.

Jedine dvije države u EU koje primjenjuju isključivo opći porez na imovinu su Francuska i Luksemburg te je na slici prikazano kako te dvije države zapravo oporezuju imovinu. Vidljivo je da se zapravo oporezuje neto vrijednost imovine te je izuzeto oporezivanje imovine vrijednosti do 800.000,00€ ( u Francuskoj).

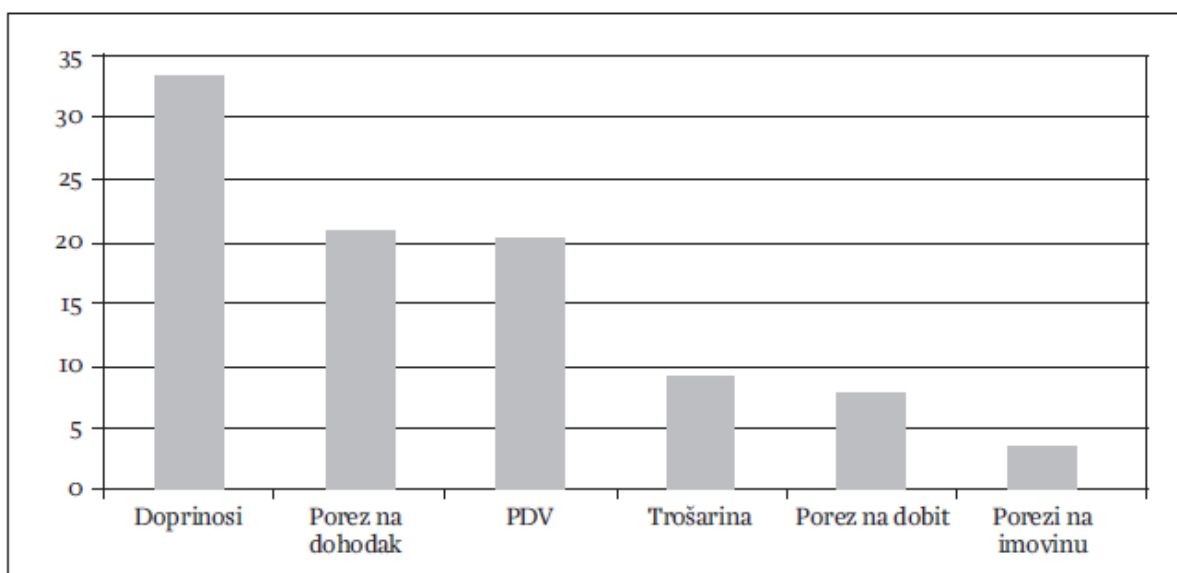
<sup>57</sup> Žunić Kovačević, N. (2007.): Trebaju li nam promjene u nekim aspektima oporezivanja (nepokretne) imovine, Zbornik Pravnog fakulteta sveučilišta u Rijeci (1991.) v 28., br 1. xxx-xxx (2007.), str 5.-6.

**Tablica 6: Prihodi od oporezivanja imovine**

Zemlja	Udio poreza od oporezivanja imovine u ukupnim poreznim prihodima (%)
Austrija	10,8
Belgija	8
Danska	4
Njemačka	2,8
Irska	6
Slovenija	1,7
Švedska	2,4

Izvor: OECD (2019.): Revenue statistics 2018., raspoloživo na: [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2018\\_rev\\_stats-2018-en#page22](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2018_rev_stats-2018-en#page22) (pristupljeno 11.09.2019.)

U tablici 6 su prikazani podaci za par odabranih zemalja EU te je analizirano ukoliki udio u ukupnim poreznim prihodima tih zemalja imaju porezi na imovinu, pritom se može zaključiti da je u Austriji zapravo imovina najviše oporezivana, dok je u Sloveniji i Švedskoj najmanje.



**Slika 2: Struktura poreznih prihoda na razini EU27 2009. godine**

Izvor: Kesner-Škreb, M. (2012.): Mnogo vike nizašto – tri pitanja o porezima na nekretnine, Institut za javne financije, Zagreb, str 4.

Sa slike 2 je vidljivo da kada je riječ o strukturi poreznih prihoda na razini EU, porezi na imovinu su najmanje značajni porezi koji donose oko 4% od ukupnih poreznih prihoda.

Država	Porezna osnovica	Porezne stope
Danska	Općinski porez na nekretnine – vrijednost zemlje	1,6% - 3,4%
	Općinski porez na zgrade koje se koriste u određenim poslovne svrhe -vrijednost zgrade	do 1%
Njemačka	Vrijednost imovine koja se koristi u privatne i poslovne svrhe	Osnovna državna stopa: 0,35% (rezultat se množi s općinskim koeficijentom(280-810%) Svrana stopa: 0,98%-2,84% (prosječna 1,9%)
Irska	Vrijednost imovine za nestambene svrhe	Određena svake godine od strane lokalnih vlasti kao razmjerna vrijednost imovine
	Imovina za stanovanje u kojoj ne stanuje vlasnik	200 EUR godišnje
Grčka	Državni porez na nekretnine – vrijednost nekretnine (EUR)	Do 400.000 0% Sljedećih 100.000 0,1% Sljedećih 100.000 0,3% Sljedećih 100.000 0,6% Sljedećih 100.000 0,9% Preko 800.000 1,0% Preko 5 mlrd. (2010.-12.) 2,0%
	Lokalni porez na nekretnine - vrijednost nekretnine (zgrade i stanovi)	0,025% - 0,035%
Španjolska	Katastarska vrijednost imovine (zgrade i zemljišta)	0,4% za imovinu gradskim područjima 0,3% za imovinu ruralnih područja Mogućnost primjene viših stopa
Francuska <sup>1</sup>	Zgrade - 50% vrijednosti nekretnine (određuje katastar) Privatna zemljišta i šume - 80% vrijednosti nekretnine (određuje katastar) Procijenjena vrijednost najamnine stana (određuje katastar) <sup>1</sup>	Za sve nekretnine: koeficijent (određuje lokalna vlast)
Italija	Imputirani dohodak određen registrom nekretnina pomnožen koeficijentom 100 (za stambenu imovinu) i 50 (za poslovnu imovinu)	0,4% - 0,7% ovisno o općini
Luksemburg	Jedinstvena vrijednost određena Zakonom o vrednovanju nekretnina	Na poslovne prostore i neobrađena zemljišta: 0,7%-1% pomnoženo s koeficijentom (120 do 900) ovisno o općini i vrsti imovine
Nizozemska	Vrijednost nekretnine određena javnim vrednovanjem	Ovisi o općini i namjeni imovine (za komercijalne ili privatne svrhe)
Austrija	Procijenjena standardna vrijednost imovine (uglavnom niža od tržišne)	Osnovna državna stopa (0,2%) pomnožena s općinskim koeficijentom (do 500%)
Portugal <sup>2</sup>	Za ruralna zemljišta: godišnji najam x 20 Za urbanu imovinu: prosječna fiksna osnovica je 80-90% tržišne vrijednosti imovine Za urbanu iznajmljenu imovinu: god. najam x 12,5 Za urbanu imovinu registriranu u katastru do 30. 11. 2003.: prijelazna shema vrednovanja (vrijednost se povećava koeficijentom indeksacije u godini prijave u katastar)	0,2% - 0,5% za građevinske objekte registrirane u katastru i/ili u vlasništvu od 1. 12. 2003. 0,4% - 0,8% za građevinske objekte koji se vrednuju po prijelaznoj shemi, 0,8% na ruralnu imovinu, 5% na imovinu u posjedu osobe koja je rezident nekog poreznog raja
Finska	Vrijednost svake vrste nepokretne imovine bez obzira na funkciju	Opća stopa: 0,6% - 1,35% Za stambene zgrade: 0,32% - 0,75% Za neizgrađena gradilišta: 1% - 3%
Švedska <sup>3</sup>	Procijenjena vrijednost imovine	Max SEK 6,512 ili 0,75% za obiteljsku kuću stanovi udruge stanara: SEK 1,302 ili 0,4%
Ujedinjeno Kraljevstvo	Lokalni porez na korištenje poslovne imovine: tržišna vrijednost najma	Jedinstvena poslovna stopa (UBR) 43,3% za Englesku; slična u Škotskoj i Walesu
	Lokalni porez na korištenje stambene imovinske vrijednosti	Razrez prema vrijednosnim razredima <sup>4</sup>

**Slika 3: Porez na nekretnine u starim državama članicama EU**

Izvor: Blažić, H. i Grdinić, M. (2011.): Porez na imovinu u EU, Sveučilište u Rijeci, Rijeka, str 81.

Sa slike 3 je vidljivo, da kada je riječ o starijim članicama EU, svaka od ovih zemalja ima specifične poreze na imovinu te je svakako riječ o vrlo različitim iznosima poreza. Pritom su pod pojmom nekretnina autorice obuhvatile svu nepokretnu imovinu, prema čemu je vidljivo da su na slici sumarno prikazani porezi kojima se oporezuje imovina.

Država	Porezna osnovica	Izuzeto od oporezivanja	Porezne stope
Bugarska	Procijenjena vrijednost imovine	Porez 50% manji za glavno prebivalište por. obv.; 5% manji ako je plaćen do 30.4. tekuće godine	0,01-0,45%
Češka	Porez na zemljišta – kupovna cijena zemljišta	Poljoprivredna zemljišta (5 g.) i šume (25 g.) od dana rekultivacije	0,75% za oranice 0,25% za šume CZK 2/ m <sup>2</sup> za građ. zemljište CZK 0,2/ m <sup>2</sup> za ostalo Povećavaju se koeficijentima 1,0-4,5, ovisno o veličini općine
	Porez na zgrade – površina prizemlja (za stanove i nestambene prostore: površina kata x 1,2)		CZK 2/ m <sup>2</sup> za stambene prostore CZK 10/ m <sup>2</sup> za poslovne prostore Povećavaju se koeficijentima 1,0-4,5, ovisno o veličini općine
Estonija	Tržišna vrijednost zemljišta	Zemljišta na kojima su ograničene gospodarske djelatnosti (porezna stopa manja za 50%)	0,1%-2,5%
Cipar	Procijenjena tržišna vrijednost imovine		U rasponu od 0% (<170 860 EUR) do 0,4% (> 854 300 EUR)
Larvija	Katastarska vrijednost	- zemljišta na kojima je gospodarska aktivnost zabranjena, spomenici kulture, sportski i rekreacijski prostori, zemljišta s novozasadenom šumom -obnova (izgradnja) zgrade završena nakon 1. 1. 2001. izuzeta od poreza 1 godinu	1,5% U 2010. i 2011.g. plaćeni porez ne smije biti veći od 125% poreza plaćenog u prethodnoj godini (osim ako je došlo do prenamjene) Za neke skupine obveznika moguće je smanjenje poreza od 25% do 90%.
Litva	Porez na komercijalne nekretnine (bez zemljišta): Prosječna tržišna vrijednost u skladu sa svrhom i lokacijom <sup>1</sup>	Prema nahodjenju lokalnih jedinica	1%
	Porez na zemljišta: vrijednost prema utvrđenim propisima	Javne prometnice i šume	1,5%
Rumunjska	Porez na zgrade: vrijednost zgrade (u obzir se uzima i površina, lokacija, godina izgradnje i namjena)		0,1% (ako se posjeduje više građevinskih objekata, lokalni porez se uvećava za 65% do 300% za svaku sljedeću imovinu)
	Porez na zemljišta: m <sup>2</sup>		ovisno o m <sup>2</sup> , lokaciji, zoni i kategoriji korištenja
Slovenija	Vrijednost utvrđena zakonom	Prvih 160 m <sup>2</sup> stana	0,1%-1,5% progresivno
	Naknada za zgrade i zemljišta		Određuje lokalna vlast
Slovačka	Vrijednost imovine (zemljišta): m <sup>2</sup> (zgrade i stanovi)		0,25% za zemljišta 0,033EUR/m <sup>2</sup> za zgrade i stanove
Mađarska	Fer tržišna vrijednost zemljišta i građevinskih objekata ili m <sup>2</sup>		Za građevinske objekte maksimalno 1100 HUF/ m <sup>2</sup> ili 3,6% od fer tržišne vrijednosti Za zemljišta maksimalno 200 HUF/m <sup>2</sup> ili 3% od fer tržišne vrij.
Poljska	m <sup>2</sup> ; za fiksne instalacije vrijednost umanjena za amortizaciju		PLN 0,80/m <sup>2</sup> za zemljište koje se koristi u poslovne svrhe PLN 0,41/m <sup>2</sup> za ostalo zemljište PLN 0,67/m <sup>2</sup> za stambeni prostor PLN 21,05/m <sup>2</sup> za zgrade koje se koriste u poslovne svrhe PLN 7,06/m <sup>2</sup> za ostale zgrade 2 % vrijednosti fiksnih instalacija

#### Slika 4: Porez na nekretnine u novim članicama EU

Izvor: Blažić, H. i Grdinić, M. (2011.): Porez na imovinu u EU, Sveučilište u Rijeci, Rijeka, str 81.

Sa slike 4 je vidljivo da i nove članice EU primjenjuju oporezivanje imovine, također, kao i kod starih članica EU, riječ je o vrlo različitim iznosima poreza. Vidljivo je i da je riječ o porezima koji se utvrđuju na godišnjoj razini te je također vidljivo da je riječ o malim iznosima poreza.



Podaci prikazani na prethodne dvije slike uzimaju u obzir američki tip poreza na imovinu, odnosno porez na nekretnine te pritom ovi porezi imaju sljedeće karakteristike:<sup>58</sup>

- Ovim porezom se oporezuju zemljišta i građevine;
- Porez se može odrediti u postotku u odnosu na vrijednost nekretnine, prihodima koji se temeljem iznajmljivanja nekretnine ostvaruju ili sl. ili pak temeljem drugih karakteristika nekretnine, kao što je lokacija;
- Porezni obveznik može biti vlasnik ili korisnik nekretnine ili što je čak u praksi moguće, oboje. Čak se može desiti da jedna razina javne vlasti plaća porez drugoj razini javne vlasti te
- Za razliku od općeg poreza, kod ovih poreza se obveze koje terete imovinu ne uzimaju u obzir.

Kada je riječ o porezu na pokretnine na razini EU, odnosno o porezu na cestovna motorna vozila, isti se plaća najčešće na godišnjoj razini prilikom registracije, dok se u Švedskoj nikako ne plaća te se u Ujedinjenom Kraljevstvu plaća samo prilikom prve registracije. U drugim zemljama se porez određuje temeljem određenih karakteristika vozila kao što su emisija štetnih plinova, nabavna vrijednost vozila, snaga vozila ili tipu vozila. Također, u određenim državama su propisane naknade koje se plaćaju prilikom registracije vozila.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Blažić, H. i Grdinić, M. (2011.): Porez na imovinu u EU, Sveučilište u Rijeci, Rijeka, str 73.

<sup>59</sup> ACEA (2019.): ACEA Tax guide, raspoloživo na: [https://www.acea.be/uploads/news\\_documents/ACEA\\_Tax\\_Guide\\_2019.pdf](https://www.acea.be/uploads/news_documents/ACEA_Tax_Guide_2019.pdf) (pristupljeno 15.09.2019.)

## 5. USPOREDBA IMOVINSKIH POREZA U RH I EU

Iz svega dosada navedenog, vidljivo je da kada se uspoređuju imovinski porezi u EU i RH, postoje značajne razlike. Pritom se razlika koja se ponajprije uočava odnosi na visinu prihoda koji se ubiru temeljem oporezivanja imovine.

	<b>OECD</b>	<b>EU 19</b>	<b>Hrvatska</b>
Porez na dohodak	25	23	9
Porez na dobit	11	9	8
Doprinosi za socijalno osiguranje	25	30	34
<b>Imovinski porezi</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Opći porez na potrošnju (PDV)	19	20	34
Specifični porezi na potrošnju	11	10	12
Ostali porezi	4	4	2

### Slika 5: Porezna struktura u zemljama OECD-a, EU 19 i RH u 2007. godini

Izvor: Kordić, G. i Podborkić, R. (2010.): Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, Dubrovnik, God XIX, broj 1., str 110.

Vidljivo je da u usporedbi s drugim zemljama, RH ubire premalo poreza koji se temelje na oprezivanju imovine. A svakako je nužno uzeti u obzir da je od 2007. godine došlo do povećanja stope PDV-a te smanjivanja stopa imovinskih poreza kao što je porez na promet nekretnina te porez na nasljedstva i darove što implicira da je udio imovinskih poreza u strukturi ukupnih poreza u RH trenutno manji od 1%. Ako se ovi podaci usporede s podacima iz prethodnog poglavlja, vidljivo je koliko se zapravo u RH imovina jako malo oporeziva.

Ako se analizira opći porez na imovinu koji se primjenjuje u Francuskoj i Luksemburgu, kada bi se Francuski model primijenio u RH, vidljivo je da zapravo najveći dio stanovnika ne bi uopće plaćao porez, te ako bi se primjenila vertikalna jednakost u oporezivanju, kako je to primijenjeno u Francuskoj, može se uočiti da bi na ovaj način došlo do povećanja prihoda koji bi se prikupili oporezivanjem imovine, a bez opterećivanja socijalno ugroženih skupina stanovništva.

Usporedbom poreza na nekretnine u zemljama EU (odnosno poreza koji obuhvaća sve poreze na nepokretnu imovinu) može se uočiti da iako nije riječ o velikim iznosima poreza, oporezivanjem nekretnina svake fiskalne godine se zapravo postižu efekti većeg iznosa prikupljenih prihoda od oporezivanja porezom na nekretnine u odnosu da se oporezivanje vrši

samo u situacijama kada dođe do otuđivanja nekretnine ili da je ostvaren određeni prihod temeljem iznajmljivanja nekretnine. Također, postignut je efekt smanjenog izbjegavanja plaćanja poreza.

Za jedinice lokalnih samouprava u RH bi svakako bilo poželjno uvesti porez na nekretnine kao porez koji bi zamijenio određene dosadašnje vrste imovinskih poreza, ali također i zbog same stalnosti prihoda od ove vrste poreza.

Kada je riječ o porezima na motorna vozila, vidljivo je da je u RH slično oporezivanje kao u većini drugih zemalja EU te se motorna vozila oporezuju godišnje, pri registraciji vozila.

## 6. ZAKLJUČAK

Imovinski porezi su skupina poreza koja je vrlo malo značajna na državnoj razini (ponajprije zbog značaja drugih poreza koji su neusporedivo izdašniji, kao što je npr. PDV), ali budući da ove poreze ponajprije ubiru jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovi porezi predstavljaju značajan izvor prihoda za te iste jedinice uz porez na dohodak kao najznačajniji izvor prihoda. Imovinski porezi su kao i drugi porezi podložni brojnim promjenama koje se ponajprije odnose na porezne stope, ali je vidljivo da je kroz povijest bilo uvođenja drugih vrsta imovinskih poreza koji su u konačnici i ukinuti, dok je u zadnje vrijeme pokušaj uvođenja poreza na nekretnine prema kojem je vidljiv značajan otpor poreznih obveznika, ali je zapravo samo pitanje trenutka kada će se uvesti oporezivanje ovim porezom.

U ovaj rad je uključeno također i oporezivanje dohotka koji nastaje otuđivanjem ili iznajmljivanjem imovine budući da je vidljivo koliki je značaj oporezivanja posebice dohotka od iznajmljivanja imovine u turističke svrhe. Pritom je vidljivo da je zapravo najčešće riječ o paušalnom oporezivanju dohotka te je zapravo riječ o vrlo malim iznosima poreza po krevetu ili smještajnoj jedinici, čime se stavlja u nepovoljniji položaj porezne obveznike koji plaćaju porez na temelju podataka sadržanih u poslovnim knjigama. Iako su u nepovoljnom položaju trgovačka društva koja su u sustavu PDV-a pa istodobno na pruženu uslugu smještaja plaćaju PDV, trgovačka društva koja plaćaju porez na dobit od 12% ili 18% su u povoljnijem položaju u odnosu na obrtnike koji se bave pružanjem usluga smještaja, a koji su u sustavu PDV-a, pritom takvi obrtnici plaćaju porez po stopi od 24% (iz čega je vidljivo koliko je zapravo Zakon o porezu na dohodak diskriminatoran kada je riječ o oporezivanju dohotka od imovine i imovinskih prava).

Analizom imovinskih poreza na razini EU, vidljivo je da su u primjeni i opći porez na imovinu kao što je situacija u Francuskoj i Luksemburgu. Zapravo je francuski primjer jedan od boljih primjera gdje se ne oporezuje imovina poreznog obveznika ako je vrijednosti manje od 800.000,00€ iz čega proizlazi da kada bi se takav porez primijenio u RH, zapravo najveći dio građana ne bi plaćao nikakav porez na imovinu. U drugim zemljama je većinom u primjeni kombinirani sustav sa primjenom općeg poreza na imovinu i parcijalnih poreza na imovinu, izuzev par država koje nikako ne primjenjuju opći porez na imovinu.

Imovinski porezi u zemljama članicama EU se zapravo svode na oporezivanje nekretnina, odnosno zemljišta i građevina na godišnjoj bazi. Vidljivo je da iako je zapravo riječ o malim stopama uz određena izuzeća od oporezivanja, ove zemlje od imovinskih poreza prikupljaju značajno veće iznose novca u odnosu na RH koja ima više poreza te veće porezne stope (što svakako potvrđuje udio ovih poreza od 4% u ukupnim poreznim prihodima na razini države, nasuprot 1% u RH). Upitna je svrha smanjivanja poreznih stopa kojima se oporezuje imovina i dohodak od imovinskih prava, budući da kada je npr. riječ o porezu na promet nekretnina te porezu na nasljedstva i darove, od plaćanja ovih poreza su isključene određene interesne skupine kao što su npr. osobe koje su nasljednici u prvoj liniji.

Kada je riječ o oporezivanju vozila u RH i EU, zapravo se vozila vrlo slično oporezuju u svim zemljama, osim u Švedskoj i Velikoj Britaniji, odnosno na temelju vrlo sličnih karakteristika vozila te se oporezivanje vrši jednom godišnje, prilikom registracije vozila.

## LITERATURA

1. ACEA (2019.): ACEA Tax guide, raspoloživo na: [https://www.acea.be/uploads/news\\_documents/ACEA\\_Tax\\_Guide\\_2019.pdf](https://www.acea.be/uploads/news_documents/ACEA_Tax_Guide_2019.pdf) (pristupljeno 15.09.2019.)
2. Bašić, I. (2017.): Porezni management (Porezno planiranje), nastavni materijali, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split
3. Bedeković, M. (2017.): Porezni sustav, Autorizirana pitanja s primjerima iz prakse, Visoka škola za menadžment u turizmu i informatici u Virovitici, Virovitica, str 39.
4. Blažić, H. i Grdinić, M. (2011.): Porez na imovinu u EU, Sveučilište u Rijeci, Rijeka
5. Carinska uprava (s.a.): Posebni porez na motorna vozila, raspoloživo na: <https://carina.gov.hr/pristup-informacijama/propisi-i-sporazumi/trosarinsko-postupanje/trosarinsko-oporezivanje-opce-informacije/posebni-porez-na-motorna-vozila-3714/3714> (pristupljeno 15.09.2019.)
6. Investicijski vodič Osječko-Baranjske županije (s.a.): Porez na nasljedstva i darove, raspoloživo na: [http://www.obz-invest.hr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=98](http://www.obz-invest.hr/index.php?option=com_content&view=article&id=98) (pristupljeno 05.09.2019.)
7. Kesner-Škreb, M. (2005.): Uvod - o porezima, Institut za javne financije, Zagreb
8. Kesner-Škreb, M. (2012.): Mnogo vike nizašto – tri pitanja o porezima na nekretnine, Institut za javne financije, Zagreb
9. Kordić, G. i Podborkić, R. (2010.): Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, Dubrovnik, God XIX, broj 1.
10. Leksikografski zavod Miroslav Krleža (s.a.): Imovina, raspoloživo na: <http://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=27186> (pristupljeno 01.09.2019.)
11. Mueller, P. (2016.): Adam Smith on Public Policy: Four Maxims of Taxation, raspoloživo na: <https://www.libertarianism.org/columns/adam-smith-public-policy-four-maxims-taxation> (pristupljeno 03.09.2019.)
12. Narodne novine (2017.): Zakon o lokalnim porezima, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 101
13. Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine d.d., Zagreb, broj 106.
14. Narodne novine (2018.): Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine d.d., Zagreb, br. 106.

15. Nikolić, N. (1999.): Počela javnog financiranja, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet, Split
16. OECD (2019.): Revenue statistics 2018., raspoloživo na: [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2018\\_rev\\_stats-2018-en#page22](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2018_rev_stats-2018-en#page22) (pristupljeno 11.09.2019.)
17. Poslovni dnevnik (2019.): Direktni porez, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/direktni-porez-1161> (pristupljeno 05.09.2019.)
18. Poslovni dnevnik (2019.): Indirektni porez, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/indirektni-porez-1280> (pristupljeno 05.09.2019.)
19. Poslovni dnevnik (s.a.): Nekretnine, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/nekretnine-984> (pristupljeno 01.09.2019.)
20. Poslovni dnevnik (s.a.): Pokretnine, raspoloživo na: <http://www.poslovni.hr/leksikon/pokretnine-1014> (pristupljeno 01.09.2019.)
21. Simonetti, P. (2009.): Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991.) v.30, br. 1.
22. Slovinac, I. (2013.): Sitan inventar ili osnovno sredstvo, raspoloživo na: <https://www.teb.hr/novosti/2013/sitan-inventar-ili-osnovno-sredstvo/> (pristupljeno 01.09.2019.)
23. Sop-ing d.o.o. (s.a.): Što je nekretnina, raspoloživo na: <http://www.sop-ing.hr/sto-je-nekretnina.php> (pristupljeno 05.09.2019.)
24. Središnji državni portal (2018.): Porez na cestovna motorna vozila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-cestovna-motorna-vozila/428> (pristupljeno 10.09.2019.)
25. Središnji državni portal (2018.): Porez na nasljedstva i darove, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-nasljedstva-i-darove/426> (pristupljeno 05.09.2019.)
26. Središnji državni portal (2018.): Porez na plovila, raspoloživo na: <https://gov.hr/moja-uprava/financije-i-porezi/porezi-i-prijava-poreza/porez-na-plovila/1925> (pristupljeno 10.09.2019.)
27. Vekić, L. (2018.): Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj i Europskoj Uniji, Završni rad, Sveučilište u Dubrovniku, Dubrovnik
28. Žunić Kovačević, N. (2007.): Trebaju li nam promjene u nekim aspektima oporezivanja (nepokretne) imovine, Zbornik Pravnog fakulteta sveučilišta u Rijeci (1991.) v 28., br 1. xxx-xxx (2007.)

## **POPIS SLIKA:**

Slika 1: Primjena općeg poreza na imovinu .....	27
Slika 2: Struktura poreznih prihoda na razini EU27 2009. godine .....	28
Slika 3: Porez na nekretnine u starim državama članicama EU.....	29
Slika 4: Porez na nekretnine u novim članicama EU .....	30
Slika 5: Porezna struktura u zemljama OECD-a, EU 19 i RH u 2007. godini .....	32

## **POPIS TABLICA:**

Tablica 1: Porez na cestovna motorna vozila kada je riječ o automobilima.....	23
Tablica 2: Porez na cestovna motorna vozila kada je riječ o motociklima .....	24
Tablica 3: Porez na plovila bez kabine .....	25
Tablica 4: Porez na plovila sa kabinom na motorni pogon.....	25
Tablica 5: Porez na plovila sa kabinom i pogonom na jedra .....	25
Tablica 6: Prihodi od oporezivanja imovine .....	28



## SAŽETAK

Porezi na imovinu su jedna od najstarijih vrsta poreza kojima se kroz povijest oporezivalo posjedovanje određenih vrsta imovine. Imovinski porezi su jedna od skupina poreza u poreznom sustavu RH, pritom oporezivanje imovine i dohotka od imovine značajno utječe na vlasnike imovine, a je li utjecaj jednak na vlasnike na području RH i vlasnike imovine na području EU nije poznato, budući da je utjecaj na vlasnike imovine uvelike ovisan i o poreznim stopama, ali i o financijskim kapacitetima vlasnika imovine. Temeljni cilj rada je istražiti imovinske poreze u RH te EU i analizirati utjecaj tih istih poreza na vlasnike imovine na području RH i EU. Da bi se moglo prikazati imovinske poreze, nužno je definirati imovinu s vrstama imovine te poreze u općenitom smislu. Cilj rada je i prikazati, koliko je to moguće, koliko su imovinski porezi značajni za proračune jedinica koje ubiru ove poreze te koliko se značaj imovinskih poreza razlikuje za jedinice koje ga ubiru u RH te jedinice koje ove poreze ubiru na razini EU. Također, nužno je usporediti koji sve imovinski porezi postoje na razini RH, a koji na razini EU te kako ovi porezi utječu na ponašanje vlasnika imovine u RH i EU.

U teorijskom dijelu rada se definira imovina sa najčešćom podjelom imovine na pokretnu i nepokretnu, nakon čega slijedi definiranje poreza. Imovinski porezi uz dodatak poreza kojima se oporezuju imovinska prava se detaljno definiraju da bi ih bilo što jednostavnije usporediti s podacima iz odabranih zemalja EU. Analizirani su imovinski porezi na razini EU te su isti uspoređeni s imovinskim porezima u RH. Može se zaključiti da se u RH imovina oporezuje značajno manje nego u drugim zemljama, to je posebice vidljivo iz podatka da imovinski porezi u RH imaju 1% udjela u ukupnim poreznim prihodima, a na razini EU je riječ o 4%. Pritom se postavlja pitanje svrsishodnosti snižavanja poreznih stopa na poreze kao što su porez na promet nekretnina te porez na nasljedstva i darove sa 5% na 3% ako su određene interesne skupine isključene od oporezivanja ovim porezima.

Ključne riječi: imovinski porezi, Republika Hrvatska, EU

## **SUMMARY**

Property taxes are one of the oldest types of taxes that have historically taxed the possession of certain types of property. Property taxes are one of the tax groups in the Croatian tax system, with property taxation and property income significantly affecting property owners, and whether the impact is equal on owners in the territory of the Republic of Croatia and property owners in the EU is unknown, since the impact on owners property is highly dependent on both tax rates and the financial capacity of the property owner. The main objective of the paper is to investigate property taxes in the Republic of Croatia and the EU and to analyze the impact of these same taxes on property owners in the Republic of Croatia and the EU. In order to show property taxes, it is necessary to define property with property types and taxes in a general sense. The aim of the paper is to show, as far as possible, how significant the property taxes are for the budgets of the units collecting these taxes and how much the importance of property taxes differs for the units collecting them in the Republic of Croatia and the units collecting these taxes at EU level. It is also necessary to compare what property taxes exist at the level of the Republic of Croatia, and what at the EU level, and how these taxes affect the behavior of property owners in the Republic of Croatia and the EU.

The theoretical part of the paper defines the assets with the most common division of assets into movable and immovable, followed by the definition of taxes. Property taxes, in addition to taxes on property rights, are defined in detail to make it easier to compare with data from selected EU countries. Property taxes at EU level are analyzed and compared to property taxes in the Republic of Croatia. It can be concluded that in the Republic of Croatia property is taxed significantly less than in other countries, this is especially evident from the fact that property taxes in the Republic of Croatia have a 1% share in total tax revenues, and at EU level it is 4%. This raises the question of the expediency of lowering tax rates on taxes such as real estate taxes and inheritance and gift taxes from 5% to 3% if certain interest groups are excluded from taxing with these taxes.

Key words: Property taxes, Republic of Croatia, EU