

# Porezno opterećenje malih turističkih iznajmljivača - komparativna analiza zemalja

---

**Mamić, Filip**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*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:124:146476>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-31**

*Repository / Repozitorij:*

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



**SVEUČILIŠTE U SPLITU**

**EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**POREZNO OPTEREĆENJE MALIH TURISTIČKIH  
IZNAJMLJIVAČA – KOMPARATIVNA ANALIZA ZEMALJA**

**Mentor: izv. prof. dr. sc. Josip Visković**

**Student: Filip Mamić**

**Split, rujan 2023.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

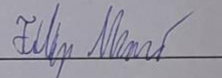
### IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, Filip Mamić,

izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je navedeni rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja na objavljenu literaturu, što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio navedenog rada nije napisan na nedozvoljeni način te da nijedan dio rada ne krši autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije korišten za bilo koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Split, 5.9.2023. godine

Vlastoručni potpis :



## SADRŽAJ

1.	UVOD .....	1
1.1.	Problem istraživanja.....	1
1.2.	Cilj rada .....	1
1.3.	Metode istraživanja .....	2
1.4.	Struktura rada .....	2
2.	POREZNI SUSTAV REPUBLIKE HRVATSKE .....	3
2.1.	Teorijski okvir poreznog sustava .....	3
2.2.	Razvoj poreznog sustava RH .....	5
2.3.	Struktura poreznog sustava RH.....	7
2.4.	Porez na dohodak .....	10
2.4.1.	Dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova soba i postelja putnicima i turistima te imovinskih prava .....	12
2.4.2.	Zakon o porezu na dohodak.....	14
3.	POREZNO OPTEREĆENJE MALIH TURISTIČKIH IZNAJMLJIVAČA .....	16
3.1.	Mali turistički iznajmljivači.....	16
3.2.	Porezne obveze malih turističkih iznajmljivača po kategorijama .....	18
3.2.1.	Iznajmljivači - paušalisti .....	19
3.2.2.	Iznajmljivači koji su obveznici vođenja poslovnih knjiga .....	21
3.2.3.	Obveza plaćanja PDV-a na uslugu posredovanja .....	21

4.	PRAKSA OPTEREĆENJA MALIH TURISTIČKIH IZNAJMLJIVAČA U DRUGIM ZEMLJAMA .....	23
4.1.	Španjolska .....	23
4.2.	Italija .....	27
4.3.	Francuska .....	30
4.4.	Grčka .....	34
5.	RASPRAVA .....	36
6.	ZAKLJUČAK .....	39
	LITERATURA.....	41
	POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA I TABLICA .....	5
	SAŽETAK .....	6
	ABSTRACT.....	7

## **1. UVOD**

Porezno opterećenje malih turističkih iznajmljivača predstavlja važan segment za vlasnike privatnih smještajnih objekata koji iznajmljuju svoje nekretnine turistima. Ovaj rad će se usredotočiti na komparativnu analizu poreznih sustava različitih zemalja, s posebnim naglaskom na Hrvatski porezni sustav, i oporezivanja dohotka od kratkotrajnog iznajmljivanja imovine. Porezno opterećenje malih turističkih iznajmljivača može obuhvaćati različite porezne obveze i stope oporezivanja koje vlasnici nekretnina moraju plaćati na prihode ostvarene od turističkog najma. U radu je analizirana praksa opterećenja malih turističkih iznajmljivača u odabranim zemljama kako bi se stekao uvid u porezne politike i regulative koje se primjenjuju u oporezivanju dohotka od kratkotrajnog iznajmljivanja imovine u turističke svrhe. Kroz komparativnu analizu poreznih sustava i praksu opterećenja malih turističkih iznajmljivača u drugim zemljama, ovaj rad će pružiti uvid u razlike, sličnosti i moguće pristupe koji se primjenjuju u različitim kontekstima, s posebnim naglaskom na prikaz poreznog opterećenja malih turističkih iznajmljivača u Republici Hrvatskoj. Ova

### **1.1. Problem istraživanja**

U turističkom sektoru, posebno kod malih turističkih iznajmljivača, porezno opterećenje ima značajan utjecaj na financiranje turizma i razvoj destinacija. Međutim, nedostaje dublje razumijevanje kako različiti porezni sustavi utječu na konkurenciju, održivost i privlačnost malih turističkih iznajmljivača u različitim zemljama. Stoga se postavlja pitanje kako porezno opterećenje malih turističkih iznajmljivača utječe na razvoj turizma i konkurenciju u Španjolskoj, Italiji, Francuskoj, Grčkoj i Hrvatskoj te kako se različiti porezni sustavi prilagođavaju specifičnim potrebama ovog sektora? Ovaj problem istraživanja ukazuje na potrebu za dubljom analizom utjecaja poreza na dohodak od najma kod malih turističkih iznajmljivača na različitim destinacijama. Osim toga, istraživanje će se usredotočiti na razlike u poreznim sustavima tih zemalja. Ova istraživačka tema doprinosi razumijevanju dinamike između poreznih politika i razvoja turističkog sektora te će omogućiti dublje uvide u prakse oporezivanja kako bi se podržao održivi rast turizma u navedenim zemljama.

### **1.2. Cilj rada**

Cilj rada je istražiti postojeći porezni sustav RH u kontekstu malih turističkih iznajmljivača, analizirati postojeće zakone i propise koji se odnose na porezni sustav za turističke iznajmljivače u Hrvatskoj te istražiti porezni sustav malih turističkih iznajmljivača u drugim zemljama kako bi se uradila

komparativna analiza konkurentskih turističkih zemalja EU. Ujedno, ova analiza ima za cilj pružiti korisne informacije vlasnicima privatnog smještaja, kako bi se bolje razumjela porezna situacija malih turističkih iznajmljivača te potaknule rasprave o mogućim poboljšanjima u poreznom sustavu koji bi podržao održiv i konkurentan turizam.

### **1.3. Metode istraživanja**

Metoda analize korištena je pri analizi složenih aspekata poreznih sustava. Metodom sinteze sintetizirane su informacije i zaključci kako bi se kreirala opća slika problema istraživanja. Deskriptivna metoda korištena je za opisivanje trenutnog stanja poreznih sustava u ciljanim zemljama, kao i za razumijevanje specifičnih poreznih obveza koje se odnose na turističke iznajmljivače. Komparativna metoda korištena je pri komparativnoj analizi, te omogućuje usporedbu različitih poreznih sustava kako bi se identificirale sličnosti i razlike u njihovim pristupima oporezivanju malih turističkih iznajmljivača. Metoda indukcije omogućuje prikupljanje podataka iz različitih zemalja i situacija te izvođenje zaključaka na temelju tih podataka. Primjenom indukcije, prikupljene su informacije o poreznim sustavima u Španjolskoj, Italiji, Francuskoj, Grčkoj i Hrvatskoj te identificirani obrasci u načinima na koje se porezno opterećenje odražava na razvoj turizma u tim zemljama. Korištenjem deduktivne metode omogućeno je formuliranje hipoteza ili pretpostavki temeljenih na teorijskim konceptima. Kombinacija ovih metoda omogućit će dublje razumijevanje kompleksnih veza između poreznih politika i razvoja turizma te pružiti temelje za preporuke koje bi podržale održiv i konkurentan turizam.

### **1.4. Struktura rada**

Rad se sastoji od ukupno šest cjelina, uključujući uvod i zaključak. U uvodu se čitatelja uvodi u temu i problematiku rada, cilj rada te strukturu istog. Drugi dio rada obrađuje porezni sustav Republike Hrvatske, pri čemu se daje teorijski okvir poreznog sustava, te razvoj i struktura poreznog sustava RH. U ovom dijelu rada također se detaljnije obrađuje porez na dohodak, koji se dohodci oporezuju, zakonski okvir, te paušalno oporezivanja djelatnosti iznajmljivanja smještaja u turizmu. Treći dio rada se bavi poreznim opterećenjem malih turističkih iznajmljivača, te njihovim poreznim obvezama. U četvrtom dijelu rada se istražuju prakse poreznih opterećenja iznajmljivača u turizmu u drugim zemljama EU čija je jedna od glavnih gospodarskih grana upravo turizam. Peti dio rada odnosi se na raspravu, odnosno sumiranje poreznih sustava i usporednu analizu odabranih zemalja. Posljednji dio se odnosi na zaključak, nakon čega slijedi popis literature korištene u svrhu istraživanja za ovaj rad.

## **2. POREZNI SUSTAV REPUBLIKE HRVATSKE**

Porezni sustav Republike Hrvatske obuhvaća različite vrste poreza koji se primjenjuju na prihode i imovinu građana i pravnih osoba. U ovom dijelu rada biti će prikazan teorijski okvir poreznog sustava Republike Hrvatske, razvoj poreznog sustava te struktura istog u Republici Hrvatskoj, s posebnim osvrtom na porez na dohodak.

### **2.1. Teorijski okvir poreznog sustava**

Porezni sustav predstavlja skup poreznih oblika koji se koriste za oporezivanje u određenoj državi. Ovaj sustav je organiziran i smislen. Prema definiciji koju postavlja Jelčić (2001), porezni sustav je skup svih poreznih oblika koji djeluju u postojećem socio-političkom i gospodarskom sustavu države. U modernim državama, porezi su ključni, možda čak i najvažniji instrument za prikupljanje prihoda za državni proračun i/ili jedinice lokalne samouprave. Porezi predstavljaju novčane uplate od kojih se dio sredstava prikupljenih državnim proračunom koristi za pokrivanje javnih troškova koji su određeni porezima (Opći porezni zakon, NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22). Sukladno tome, porezi su ujedno i jedan od najistaknutijih instrumenata javnih financija.

Porezi se određuju zakonom, dok su zasebnim zakonima definirani razni porezi. Porezi su na neki način i prisilna davanja državi, koja plaćaju građani dok pri tome ne dobivaju protunaknadu. Poreze nameću administrativne jedinice, odnosno država i lokalne vlasti kako bi se iz „zajedničke“, odnosno blagajne države ili lokalne samouprave, mogli namiriti troškove javnih potreba, poput naknade za nezaposlene, porodiljne naknade, izgradnju infrastrukture, subvenciju u zdravstvenom osiguranju i drugo.

Samim time može se utvrditi kako je porezni sustav ukupnost poreza koji se primjenjuju u određenoj zemlji. Svaka zemlja ima svoj specifičan porezni sustav koji je oblikovan prema različitim čimbenicima. Potrebno je istaknuti da porezi i porezna politika čine samo dio šire slike fiskalne politike i sustava javnih financija. Iako su porezi najvažniji izvor javnih prihoda i čine značajan dio fiskalne politike, oni nisu jedini oblik prihoda koji se koristi za financiranje javnih potreba. Trošarine se također smatraju porezima, a tu su i druga javna davanja poput doprinosa, pristojbi, carina, novčanih kazni za porezne prekršaje, naknada za koncesije i drugih davanja koja se naplaćuju, utvrđuju i nadziru prema posebnim propisima koje nadzire nadležno porezno tijelo.



Također, važno je napomenuti da postoje i razni porezi na razini županija te porezi na razini općina ili gradova koji su izvor prihoda za lokalnu i regionalnu samoupravu. Postoji nekoliko čimbenika koji utječu na oblikovanje poreznog sustava (Rajković, 2012):

- Ustavno uređenje države: Ustav države može postaviti određena pravila i smjernice u vezi s porezima te definirati nadležnosti i ovlasti poreznih tijela.
- Centralizacija/decentralizacija poreznog sustava: Ovisno o političkom ustroju države, porezni sustav može biti centraliziran, s poreznim odlukama donesenim na nacionalnoj razini, ili decentraliziran, s većom autonomijom regionalnih ili lokalnih vlasti u određivanju poreznih politika.
- Veličina teritorija: Različita veličina teritorija može utjecati na porezni sustav. U većim zemljama može biti potrebno prilagoditi porezne propise prema različitim regijama ili pokrajinama.
- Broj stanovništva i gustoća naseljenosti: Porezni sustav može biti oblikovan prema broju stanovnika i gustoći naseljenosti. Veći broj stanovnika može zahtijevati složeniji porezni sustav radi prikupljanja dovoljnih sredstava za financiranje javnih potreba.
- Demografska struktura: Dobna struktura stanovništva, omjer radno sposobnog i neaktivnog stanovništva te demografske promjene mogu utjecati na porezne politike, kao što su porezi na dohodak ili socijalni doprinosi.
- Veličina javnog sektora: Razina i obim javnih usluga koje pruža država, kao i veličina javnog sektora, mogu zahtijevati odgovarajuće porezne prihode kako bi se osiguralo njihovo financiranje.
- Ekonomske integracije: Ako je zemlja dio regionalnih ili međunarodnih ekonomskih integracija, kao što su carinske unije ili slobodna trgovinska područja, to može utjecati na porezni sustav zbog potrebe za usklađivanjem s drugim članicama.

Suvremeni porezni sustavi moraju udovoljavati određenim zahtjevima i načelima (Šimović, 1998)):

- Načelo izdašnosti: Porezni sustav trebao bi osigurati dostatna sredstva nositeljima javnih funkcija za financiranje predviđenih proračunskih izdataka.
- Načelo oporezivanja potrošnje građana: Zakonskim putem trebaju se utvrditi porezne osnovice koje se što više poklapaju s potrošnjom privatnih osoba ili građana.

- Načelo porezne pravednosti: Porezni sustav mora zadovoljiti i načelo horizontalne i vertikalne pravednosti, osiguravajući da obitelji u sličnim gospodarskim uvjetima nose isti porezni teret, dok će obitelji s većim gospodarskim blagostanjem nositi relativno veći teret.
- Načelo porezne progresije pri oporezivanju dohotka: Kako bi se ublažili regresivni učinci primjene načela proporcionalnog oporezivanja dobara u prometu, treba koristiti progresivni pristup oporezivanju dohotka.
- Načelo porezne neutralnosti: Porezni sustav ne smije preferirati ni diskriminirati određene gospodarske djelatnosti, osiguravajući da porezni sustav i mjere porezne politike ne utječu nerazmjerno na ekonomske odluke gospodarskih subjekata.
- Načelo socijalne ravnoteže poreznog sustava: Porezni sustav ne bi smio pogoršavati socijalne napetosti te bi trebao biti prihvatljiv većini građana kako bi potaknuo društvenu koheziju.
- Načelo poticanja punog zaposlenja: Neovisno o proklamiranoj neutralnosti države prema gospodarskom životu, moderne države trebaju primijeniti mjere, uključujući i porezne politike, kako bi potaknule obveznike na povećanje zaposlenosti ili stvaranje novih radnih mjesta, radi djelotvornije borbe protiv nezaposlenosti kao jednog od najvećih problema modernih država.
- Načelo usklađivanja: Uzimajući u obzir rastuću globalizaciju ekonomskih odnosa, porezni sustav trebao bi uzeti u obzir zahtjeve integracije, s obvezom usklađivanja koje ne narušava nacionalne interese.
- Načelo decentralizacije: Raspon porezne nadležnosti između središnjih i lokalnih razina vlasti trebao bi poticati administrativnu i političku autonomiju lokalnih vlasti, dok bi financijski odnosi između centralnih i lokalnih vlasti trebali osigurati ravnotežu između širih i lokalnih interesa.

## **2.2. Razvoj poreznog sustava RH**

Porezni sustav svake zemlje, uključujući Hrvatsku, nije nepokretan i trajan. On je podložan promjenama, a cilj novih zakonskih rješenja je postići veću efikasnost i jednostavnost poreznog prikupljanja. Da bi se to postiglo, potrebna je suglasnost poduzetnika, političkih stranaka, interesnih skupina i udruga (Vlaić, 2017). U početku 1990-ih godina, Hrvatska je, kao i ostale tranzicijske zemlje, provela poreznu reformu s ciljem uspostave novog, tržišno orijentiranog sustava usklađenog s poreznim sustavima razvijenih zemalja. U tim reformama u razvijenim zemljama naglasak je stavljen na povećanje učinkovitosti i neutralnosti poreznog sustava, što uključuje smanjenje poreznih izuzeća i olakšica, proširenje porezne osnovice i smanjenje graničnih poreznih stopa. U Hrvatskoj je reforma

krenula u tom smjeru sredinom 1990-ih, ali s vremenom, posebno nakon 2000. godine, sustav se počeo kretati u suprotnom smjeru. Broj poreznih olakšica u sustavu oporezivanja dohotka značajno se povećao, što je dovelo do nedosljednosti i nedostatka stabilnosti (Bratić i Urban, 2006).

Bratić i Urban (2006) ističu kako je porezna reforma iz 1994. godine bila usmjerena na izravne poreze i reformu Porezne uprave, te je uključivala uvođenje poreza na dodanu vrijednost. Ova reforma pratila je trendove suvremenih poreznih reformi u drugim zemljama. Međutim, naknadne intervencije u porezni sustav doveli su u pitanje osnovnu koncepciju i dosljednost postojećeg poreznog sustava, koji je tada bio jedan od najboljih u svijetu, barem u nekim aspektima.

Tijekom razdoblja neovisnosti Hrvatske, provedene su brojne izmjene zakona i podzakonskih akata, no najopsežnija je bila reforma poreznog sustava koja je stupila na snagu 1. siječnja 2017. godine. Ova reforma obuhvatila je širok spektar poreznih propisa. Ukupno osam zakona je izmijenjeno ili dopunjeno, dok se sedam zakona smatra novima zbog bitnih promjena. Osim toga, reforma je obuhvatila i podzakonske akte. Postojali su brojni razlozi za provođenje reforme poreznog sustava, prije svega visoko porezno opterećenje u usporedbi s drugim zemljama u regiji i Europskoj uniji. Također, bilo je mnogo poreznih oslobođenja, olakšica i izuzeća koja nisu postigla očekivane rezultate (Vlaić, 2017).

Promjene u poreznom sustavu koje se često događaju i dovode u pitanje stabilnost gospodarskih uvjeta nisu dobro prihvaćene u poslovnom svijetu. Osim toga, promjene na prihodnoj strani ne bi trebale služiti za provođenje socijalnih, ekonomskih ili razvojnih mjera, već bi trebale imati za cilj pojednostavljenje, povećanje učinkovitosti i pravednije prikupljanje poreznih prihoda za financiranje javnih izdataka. Prema tvrdnjama Bratića i Urbana 2006. godine, glavni izazov u hrvatskom proračunu leži u rashodima. Stoga promjene na prihodnoj strani značajno ne poboljšavaju javne financije bez temeljite reforme rashodne strane proračuna (Bratić i Urban, 2006).

Ove česte izmjene stvaraju i probleme knjigovodstvenim djelatnicima i poreznim službenicima, te dovode do neujednačenosti u postupanju. Samo u razdoblju od 2012. do 2015. godine provedeno je 44 izmjene i dopune poreznih propisa. Stoga je, uz kvalitetnu zakonsku reformu, također važno poboljšati internu organizaciju Porezne uprave kako bi se osiguralo bolje, brže i učinkovitije postupanje (Vlaić, 2017).

Ciljevi porezne reforme provedene 2017. godine (Ministarstvo financija, 2019) obuhvaćali su sljedeće:

- Smanjenje ukupnog poreznog opterećenja radi poticanja gospodarstva.
- Izgradnju pravednijeg poreznog sustava kroz proširenje porezne osnovice i ukidanje nepoželjnih rashoda.
- Pojednostavljenje i smanjenje troškova porezne administracije putem modernizacije sustava evidencije i eliminacije nepotrebnih obrazaca.
- Osiguravanje veće pravne sigurnosti poreznim obveznicima kroz transparentne i stabilne porezne propise, te promjenu uloge Porezne uprave kao partnera građanima i poduzećima.

### **2.3. Struktura poreznog sustava RH**

Porezni sustav Republike Hrvatske je složen i podložan promjenama kako bi se osigurala pravedna raspodjela tereta oporezivanja i potaknula ekonomska aktivnost. Porezni sustav Republike Hrvatske ima svoje specifičnosti i sastoji se od nekoliko različitih poreznih oblika, uključujući državne poreze, županijske poreze, poreze gradova ili općina te zajedničke poreze. Načela poreznog sustava u Republici Hrvatskoj su usmjerena prema slijedećim ciljevima (Kesner-Škreb, 1995):

- Oporezivanje radi financiranja proračuna: Porezi služe kao izvor prikupljanja novčanih sredstava koja su potrebna za pokrivanje rashoda države.
- Porezna neutralnost: Porezni sustav treba biti neutralan i ne bi trebao iskrivljivati ekonomske odluke poreznih obveznika.
- Ravnomjerna i pravedna raspodjela poreznog tereta: Porezni sustav treba osigurati da teret oporezivanja bude pravedno raspodijeljen među poreznim obveznicima.
- Jednostavnost i niski troškovi: Porezni sustav treba biti jednostavan za primjenu i administraciju, uz minimalne troškove za porezne obveznike i porezne vlasti.
- Privlačnost za inozemne investitore: Porezni sustav treba poticati privlačnost za strane investitore kako bi se potaknulo ulaganje u gospodarstvo zemlje.

Prava i obveze poreznih obveznika, kao i porezne obveze općenito, regulirane su zakonskim okvirom. Ustav Republike Hrvatske (članak 51.) propisuje da svaki pojedinac ima dužnost sudjelovati u pokrivanju javnih troškova prema svojim gospodarskim mogućnostima, te da se porezni sustav temelji na načelima jednakosti i pravednosti. Ostala načela, prava i obveze između poreznih tijela i poreznih obveznika definirani su Općim poreznim zakonom. U Republici Hrvatskoj, izvori prava i obveza poreznih obveznika utvrđeni su sljedećim pravnim aktima:

- Ustavom (NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Općim poreznim zakonom (NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20),
- Drugim zakonima koji pojedinačno reguliraju ovaj porezni sustav.

Porezi su javna, novčana davanja koja čine prihod državnog proračuna i koriste se za financiranje javnih izdataka utvrđenih proračunom (Opći porezni zakon, čl. 2, st. 1. i 2.). Država koristi poreze za financiranje javnih rashoda. Stoga, porezi se definiraju kao "obvezna davanja koja se prikupljaju od pojedinaca i poduzeća bez izravne i trenutne protuusluge kako bi država mogla financirati javne rashode" (Kesner-Škreb i Kuliš, 2010, str. 9). Svi građani su obvezni uplaćivati dio svojih prihoda državi, koja zauzvrat osigurava razne javne usluge poput obrazovanja, zdravstva, socijalne skrbi za osobe slabijeg imovinskog statusa, javne sigurnosti, infrastrukturnih projekata i drugih. Porezi se smatraju "prisilnim iznuđivanjem" jer država ima ovlasti prisilno ih naplatiti radi ostvarivanja svojih prava. Kada su porezi plaćeni, nema trenutne i izravne protuusluge (Kesner-Škreb i Kuliš, 2010).

Porezi se također dijele na izravne i neizravne. Izravni porezi su oni koje poslodavci ili građani osobno plaćaju. Važno je napomenuti da kod izravnih poreza nema prevaljivosti, odnosno da osoba koja plaća porez snosi sama teret poreza. Izravni porezi se obračunavaju ili zaračunavaju na temelju postotka prihoda ili imovine. Primjeri izravnih poreza kod pojedinaca uključuju porez na dohodak, plaću ili honorar, dok se kod pravnih osoba radi o porezu na dobit. S druge strane, neizravni porezi su prevaljivi. To znači da ih osoba koja ih uplaćuje na kraju prebacuje na druge. Najpoznatiji prevaljivi porez je porez na dodanu vrijednost (PDV). Načelo prevaljivosti u PDV-u znači da trgovci prebacuju PDV na krajnje potrošače koji ga zapravo plaćaju u cijeni proizvoda. Hrvatski porezni sustav temelji se na kombinaciji izravnih i neizravnih poreza. Tablica 1. sažeto prikazuje te poreze.

**Tablica 1**

*Hrvatski porezni sustav*

<b>Temeljni izravni porezi</b>	<b>Temeljni neizravni porezi</b>
→ porez na dobit	→ porez na dodanu vrijednost
→ porez na dohodak	→ trošarine
→ prirez porezu na dohodak	→ porez na promet nekretnina

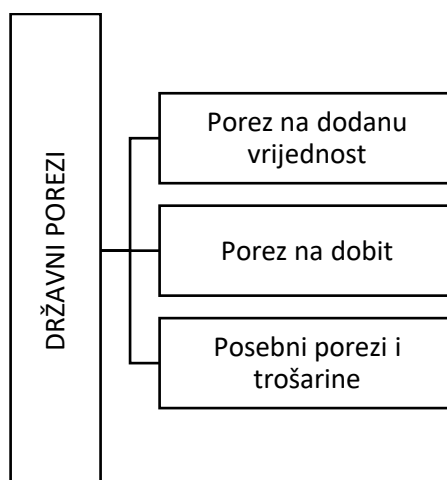
Izvor: Porezni vodič, (2007, str. 4)

Porezni sustav Republike Hrvatske obuhvaća rezidente i nerezidente, pri čemu se prilikom oporezivanja nerezidenata uzimaju u obzir i sklopljeni ugovori o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja. Republika Hrvatska je sklopila ugovore o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja sa 60 država.

U Republici Hrvatskoj, porezni sustav obuhvaća nekoliko razina poreza, uključujući državne poreze, poreze županija, poreze gradova/općina, zajedničke poreze, kao i porez na dobitke od lutrijskih igara na sreću. Ministarstvo financija i Porezna uprava pružaju detaljan pregled poreznog sustava u Republici Hrvatskoj. Porezna uprava djeluje kao samostalna upravna organizacija unutar Ministarstva financija, odgovorna za provođenje i nadzor primjene poreznih propisa i propisa o prikupljanju doprinosa (Porezna uprava, 2020, [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_o\\_nama/Stranice/zadatak.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_o_nama/Stranice/zadatak.aspx)). Shema podjele državnih poreza prikazana je ispod.

### Grafički prikaz 1

#### *Državni porezi*



Izvor: Internetska stranica Porezne uprave, Hrvatski porezni sustav, (dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/naslovna\\_tablica\\_psrh.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/naslovna_tablica_psrh.aspx))

Posebni porezi su posebni porez na motorna vozila, posebni porez na kavu i bezalkoholna pića, porez na premije osiguranja od automobilske odgovornosti i premije kasko osiguranja cestovnih vozila te trošarinski sustav oporezivanja alkohola, alkoholnih pića, duhanskih proizvoda, energenata i električne energije. Županijski porezi su porez na nasljedstva i darove, porez na cestovna i motorna vozila, porez na plovila te porez na automate za zabavne igre.

Gradski ili općinski porezi su prirez porezu na dohodak, porez na potrošnju, porez na kuće za odmor, porez na korištenje javnih površina te porez na promet nekretnina. Konačno zajednički porez je porez na dohodak.

Porezi na dobitke od igara na sreću i naknade na priređivanje igara na sreću su: Lutrijske igre: mjesečna naknada za priređivanje lutrijskih igara i porez na dobitke od lutrijskih igara na sreću; Igre u casinima; Igre klađenja - Naknade za priređivanje klađenja i Porez na dobitke od igara klađenja; Igre na sreću na automatima; Naknada za priređivanje prigodnih jednokratnih igara na sreću te Naknada za priređivanje nagradnih igara- Propisana uplata priređivača nagradnih igara u korist hrvatskog crvenog križa (Porezna uprava, 2020, [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/Porezni-sustav-RH.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/Porezni-sustav-RH.aspx))

#### **2.4. Porez na dohodak**

U ovom poglavlju, analizirat će se porez na dohodak, ključni aspekt poreznog sustava koji se odnosi na oporezivanje prihoda pojedinaca. Fokus će biti na specifičnom segmentu poreza na dohodak, odnosno dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima. Osim toga, istražiti će se relevantni zakoni koji reguliraju ovu oblast, posebno Zakon o porezu na dohodak, te će biti razmotreni praktični aspekti kao što je primjena pravilnika o paušalnom oporezivanju. Ovo poglavlje će pružiti dublji uvid u to kako se tretira dohodak od najma i zakupa u okviru poreznog sustava.

Porez na dohodak predstavlja izravan porez koji čini 14% ukupnih poreznih prihoda konsolidirane opće države u Republici Hrvatskoj. To je vrsta poreza koji se primjenjuje na fizičke osobe kao porezne obveznike. Porez na dohodak se smatra oblikom internog gospodarskog intervencionizma i karakterizira ga neposredno oporezivanje. To znači da porezni obveznik, odnosno osoba koja je dužna platiti porez državi na propisan način, direktno plaća porez iz svojih ekonomskih sredstava, bez mogućnosti legalnog izbjegavanja plaćanja poreza. Porezni obveznik osobno podmiruje tu poreznu obvezu uplatom poreza izravno državi (Javorović, 2015).

Dohodak od imovine i imovinskih prava obuhvaća prihode koji proizlaze iz najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, kao i prihode od organiziranja kampova. Također, uključeni su prihodi koji proizlaze iz privremenog ustupa autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava u skladu s posebnim propisima. Dohodak od imovine i imovinskih

prava također obuhvaća prihode od prodaje nekretnina i imovinskih prava, kao i troškove koji su poreznom obvezniku nastali u vezi s tim prihodima tijekom poreznog razdoblja. Ovisno o izvoru, vrste dohotka se razlikuju i obuhvaćaju navedene kategorije prihoda (Javorović, 2015):

- Dohodak od nesamostalnog rada - to su primanja koja fizička osoba ostvaruje kao zaposlenik, poput plaće, naknade za rad, bonusa ili drugih oblika prihoda dobivenih iz radnog odnosa s poslodavcem.
- Dohodak od samostalne djelatnosti - to su primanja koja fizička osoba ostvaruje kao neovisni poduzetnik ili obrtnik putem samostalne djelatnosti koju obavlja, kao što su prihodi od prodaje usluga ili proizvoda.
- Dohodak od imovine i imovinskih prava - to su primanja koja proizlaze iz posjedovanja imovine ili imovinskih prava, kao što su najamnine, zakupnine, prihodi od iznajmljivanja nekretnina ili intelektualnog vlasništva, kao i primanja od organiziranja kampova.
- Dohodak od kapitala - to su primanja koja proizlaze iz ulaganja kapitala, poput kamata na štednju, dividendi koje isplaćuju društva, kapitalni dobitak ostvaren prodajom imovine ili dionica.
- Dohodak od osiguranja - to su primanja koja se ostvaruju na temelju ugovora o osiguranju, kao što su isplate osiguranja života, invaliditeta ili šteta.
- Ostali dohodak - to su primanja koja ne spadaju u prethodno navedene kategorije, poput stipendija, donacija, naknada za autorska prava ili drugih posebnih primanja koja se ne mogu svrstati pod prethodne kategorije.

Formalno-pravno gledano, porez na dohodak i porez na dobit su dva različita porezna oblika unutar izravnih poreza. Međutim, suštinski se ne razlikuju u pogledu predmeta oporezivanja, budući da dohodak i dobit nemaju bitne razlike u svom sadržaju. Dohodak i dobit se razlikuju samo u načinu kratkoročnog mjerenja. Budući da se dohodak i dobit mjere na različite načine, postoji kratkoročne razlike između njih koje proizlaze iz primjene različitih pravila priznavanja i evidentiranja. Novčana osnova je osnovno pravilo za priznavanje financijskih učinaka elemenata pri utvrđivanju i oporezivanju dohotka (Javorović, 2015). Porezni obveznici poreza na dohodak uključuju:

- Fizičke osobe koje ostvaruju dohodak. Dohodak može biti ostvaren i od strane više fizičkih osoba zajedno, kao što je slučaj s partnerima koji zajednički obavljaju samostalnu djelatnost ili kao suvlasnici koji zajednički ostvaruju dohodak od imovine i imovinskih prava. U takvim



situacijama, svaka fizička osoba, kao porezni obveznik, plaća porez na dohodak na svoj dio zajedničkog dohotka koji im pripada, prema dogovoru postignutom u ugovoru (Javorović, 2015).

- Nasljednici su također porezni obveznici za sve porezne obveze koje proizlaze iz dohotka koji je ostavljalatelj ostvario do svoje smrti. Nasljednik istovremeno postaje porezni obveznik za dohodak koji proizlazi iz naslijeđenih izvora dohotka (Javorović, 2015).

Porezni obveznici poreza na dohodak mogu biti:

- Rezidenti, što su fizičke osobe s prebivalištem ili uobičajenim boravištem u Republici Hrvatskoj. Također, rezidentima se smatraju fizičke osobe koje nemaju prebivalište ni uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj, ali su zaposlene u državnoj službi Republike Hrvatske i primaju plaću na tu osnovu.
- Nerezidenti, što su fizičke osobe koje nemaju ni prebivalište ni uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj, ali ostvaruju dohodak u Republici Hrvatskoj koji se oporezuje prema domaćem zakonodavstvu (Javorović, 2015).

Dohodak može dolaziti iz različitih izvora, kao što su primanja od nesamostalnog rada, samostalne djelatnosti, imovine i imovinskih prava, kapitala, osiguranja i drugih izvora prihoda. Važno je istaknuti da se svaka vrsta dohotka oporezuje prema odgovarajućim poreznim stopama i propisima koji su primjenjivi na tu vrstu dohotka.

#### 2.4.1. Dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova soba i postelja putnicima i turistima te imovinskih prava

Govoreći o prihodima od iznajmljivanja ili zakupa pokretnina i nekretnina, dopušteni su rashodi u iznosu od 30% ostvarene najamnine ili zakupnine. Prihod od iznajmljivanja i zakupa imovine, osim u slučaju iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, podliježe porezu na dohodak prema propisima Porezne uprave. Taj porez plaća se najkasnije do posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec i iznosi 10% (Porezna uprava, 2020, [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx)).

Porezni obveznik mora podnijeti ispostavi Porezne uprave nadležnoj prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu, dokument koji potvrđuje nastanak ili promjenu činjenica vezanih uz ostvarivanje najamnine i zakupnine nekretnina i pokretnina. Taj dokument treba dostaviti u roku od 8 dana od dana nastanka ili promjene činjenica koje su relevantne za oporezivanje. U slučaju kada javni bilježnik ovjeri potpis poreznog obveznika na takvom dokumentu ili kada je takav dokument potvrđen (solemniziran) ili sastavljen kao javnobilježnički akt, javni bilježnik je dužan odmah, a najkasnije u roku od 30 dana od obavljene službene radnje, dostaviti jedan primjerak tog dokumenta elektroničkim putem ispostavi Porezne uprave nadležnoj prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika koji ostvaruje dohodak od imovine. U tom slučaju, sam porezni obveznik nije dužan dostavljati taj dokument (Porezna uprava, 2020, [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx)).

Porez na dohodak za poreznog obveznika koji ostvaruje prihode od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, kao i organiziranja kampova, određuje se u obliku paušalnog iznosa. Jedinstvena lokalna samouprava, kao predstavničko tijelo, ima obvezu donijeti odluku kojom se određuje visina paušalnog poreza po krevetu ili smještajnoj jedinici u kampu. Taj iznos ne smije biti manji od 19,91 eura niti veći od 199,08 eura. Odluka predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave može se mijenjati najkasnije do 15. prosinca tekuće godine, a primjenjuje se od 1. siječnja sljedeće godine do donošenja nove odluke kojom će se odrediti visina paušalnog poreza po krevetu ili smještajnoj jedinici u kampu. Jedinice lokalne samouprave dužne su dostaviti odluku svog predstavničkog tijela Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, u roku od 8 dana od donošenja odluke, kako bi se objavila na mrežnim stranicama Porezne uprave.

Ako porezni obveznik ostvaruje prihode od iste nekretnine putem najma ili zakupa, kao i iznajmljivanjem stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranjem kampova, tada je dužan platiti porez na dohodak na oba načina ostvarivanja prihoda. Kada je riječ o prihodima od imovinskih prava, troškovi se utvrđuju na temelju stvarno nastalih troškova, za koje porezni obveznik posjeduje valjane i pouzdane dokaze (Porezna uprava).

Porezni obveznik ima mogućnost priznavanja izdataka u izvješću koje podnosi Poreznoj upravi, a to izvješće se mora dostaviti najkasnije 15 dana nakon isteka godine za koju se podnosi izvješće. Utvrđeni porezni dug treba biti plaćen u roku od 15 dana nakon dostave poreznog rješenja. Porez na dohodak

od imovinskih prava obračunavaju, odbijaju i uplaćuju isplatitelji primanja kao porez po odbitku prilikom isplate primanja. Porezna stopa od 20% primjenjuje se na ukupnu naknadu. Porez na dohodak od imovinskih prava ostvarenih izravno iz inozemstva obračunava i uplaćuje primatelj primanja od imovinskih prava unutar 30 dana od dana primitka, ako mu ta primanja isplaćuju strani isplatitelji, pri čemu koristi vlastiti osobni identifikacijski broj (OIB) (Porezna uprava, 2020, [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx)).

#### 2.4.2. Zakon o porezu na dohodak

Zakon o porezu na dohodak propisuje postupak utvrđivanja i plaćanja poreza na dohodak. Porez se utvrđuje prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika. U slučaju kada porezni obveznik nema prebivalište ili uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj, pripadnost porezu određuje se prema sjedištu ili prebivalištu/uobičajenom boravištu isplatitelja. Postoji iznimka u slučajevima kada se porez na dohodak i prizrež porezu na dohodak određuju na temelju lokacije nekretnine ili smještajne jedinice. To je uređeno odredbama Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22). Članak 12. Zakona (NN 151/22) definira dohodak i načine njegovog utvrđivanja. Prema tom članku, dohodak je razlika između primitaka ostvarenih tijekom poreznog razdoblja i izdataka koji su nastali u istom poreznom razdoblju, osim ako Zakon drugačije propisuje. Dohodak se može utvrditi na dva načina:

- Godišnji dohodak: dohodak koji proizlazi iz primanja nesamostalnog rada, samostalne djelatnosti i drugih primanja koja se ne smatraju konačnima.
- Konačni dohodak: dohodak koji proizlazi iz primanja od imovine, imovinskih prava, kapitala i drugih primanja koja se smatraju konačnima.

Dohodak može biti utvrđen na temelju paušalnog iznosa, pri čemu se taj utvrđeni dohodak smatra konačnim. Također, dohodak se može utvrditi putem zajedničkog obavljanja samostalne djelatnosti ili zajedničkog korištenja imovine i imovinskih prava. Inozemni dohodak je dohodak koji rezident ostvaruje izvan Republike Hrvatske ili iz inozemstva, a pravila za njega su propisana u članku 5. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22). Dohodak ostvaren u stranoj valuti pretvara se u euro primjenom srednjeg tečaja koji objavljuje Hrvatska narodna banka na dan isplate.

Porezni obveznik je fizička osoba koja ostvaruje dohodak. Ako više fizičkih osoba zajedno ostvaruje dohodak, svaka od njih je porezni obveznik za svoj udio u zajedničkom dohotku. Nasljednik također postaje porezni obveznik za porezne obveze koje proizlaze iz dohotka koji je ostavitelj ostvario do svoje smrti. Rezident je fizička osoba s prebivalištem ili uobičajenim boravištem u Republici Hrvatskoj. Također se smatra rezidentom fizička osoba koja nema prebivalište ni uobičajeno boravište, ali je zaposlena u državnoj službi i prima plaću na temelju te zaposlenosti. Nerezident je fizička osoba koja nema prebivalište ni uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj, ali ostvaruje dohodak koji se oporezuje prema odredbama ovog zakona. Izvori dohotka obuhvaćaju primanja ostvarena od nesamostalnog rada, samostalne djelatnosti, imovine i imovinskih prava, kapitala i drugih primitaka. Dohodak koji se oporezuje prema ovom zakonu može proizići iz navedenih izvora (Zakon o porezu na dohodak, NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22).

Primici se odnose na sve vrste prihoda, uključujući novac, stvari, materijalna prava, usluge i druge oblike dobara, koje porezni obveznik stekne tijekom poreznog razdoblja. S druge strane, izdaci se odnose na sve odljeve dobara s novčanom vrijednošću koje se obavljaju kako bi se ostvario ili osigurao primitak. Utvrđivanje primitaka i izdataka temelji se na načelu blagajne, pri čemu se pripisuju osobi koja ih je ostvarila. U slučaju prestanka porezne obveze, primici se pripisuju pravnom sljedniku. Izdaci se pripisuju fizičkoj osobi koja ostvaruje primitke od gospodarske djelatnosti, bez obzira na to tko ih je izvršio. Primici i izdaci koji su nastali u ime i za račun drugih, poznati kao prolazne stavke, se ne smatraju primicima niti izdacima i ne utječu na izračun dohotka. Izdaci se ne smatraju troškovima ako se ne mogu jasno razgraničiti od osobnih izdataka ili ako su uzrokovani osobnim potrebama poreznog obveznika, niti ako nisu nastali s ciljem ostvarivanja oporezivih prihoda, kao što su osobni porezi ili izdaci za kazne, sudski ili upravni postupci u osobnim predmetima i kamate na zakašnjela plaćanja osobnih izdataka (Zakon o porezu na dohodak).

Pravilnikom o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, propisuju se kriteriji za određivanje visine paušalnog poreza na dohodak i djelatnosti koje se mogu paušalno oporezivati, kao i postupak utvrđivanja godišnjeg paušalnog dohotka, poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak za fizičke osobe koje pružaju usluge iznajmljivanja i smještaja u turizmu. Pravilnik se odnosi na odluke jedinica lokalne samouprave o visini paušalnog poreza i kriterijima za njegovo propisivanje (Ministarstvo financija, 2019).

Prema Pravilniku, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ima ovlast donijeti odluku o iznosu paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu. Ta odluka se odnosi na visinu paušalnog poreza po krevetu, smještajnoj jedinici u kampu, kamp-odmorištu ili smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj. Zakonom je propisan minimalni iznos paušalnog poreza koji iznosi 19,91 eura, dok je maksimalni iznos određen kao 199,08 eura (Ministarstvo financija, 2019).

### **3. POREZNO OPTEREĆENJE MALIH TURISTIČKIH IZNAJMLJIVAČA**

Turizam je jedan od ključnih gospodarskih sektora u Republici Hrvatskoj, a porezno opterećenje igra važnu ulogu u financiranju javnih potreba i razvoju turizma. Mali iznajmljivači čine značajan dio turističke ponude, pružajući smještaj turistima u svojim nekretninama. Naime, prema podacima Ministarstva turizma, broj postelja u privatnim sobama u RH 2022. godine iznosio je 762.063, dok je primjerice u hotelima broj postelja iste godine iznosio 126.724 (Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske, 2022). Porezna obveza za ove iznajmljivače ima nekoliko važnih aspekata. Naime, porezi koji se naplaćuju od malih iznajmljivača doprinose financiranju javnih potreba, kao što su infrastruktura, održavanje turističkih atrakcija, sigurnost, zdravstvene i obrazovne usluge, odnosno doprinose prihodima državnog proračuna i proračunima jedinica lokalne samouprave, da poboljšaju turističku infrastrukturu i stvore ugodno okruženje za turiste. Porezna obveza za iznajmljivače osigurava ravnotežu između konkurencije i regulacije na tržištu turističkog smještaja. Propisivanje poreza pomaže u sprječavanju nelojalne konkurencije i nezakonitog iznajmljivanja te osigurava da svi iznajmljivači posluju u skladu s propisima. Porezna prijava i plaćanje omogućuju transparentnost u poslovanju iznajmljivača, što pruža sigurnost turistima koji unajmljuju smještaj, osiguravajući da iznajmljivači posluju legalno i pružaju kvalitetne usluge. Porezni prihodi od turizma mogu se koristiti za daljnji razvoj turističke industrije. Ti prihodi mogu se uložiti u promociju turističkih destinacija, poboljšanje infrastrukture, poticanje održivog turizma i razvoj novih turističkih atrakcija. Na taj način, porezni sustav podržava rast i konkurentnost turizma u zemlji.

#### **3.1. Mali turistički iznajmljivači**

Građani koji posjeduju sobe, apartmane, kuće za odmor, zemljište za kampiranje ili objekte za robinzonski smještaj (u daljnjem tekstu: iznajmljivači) imaju mogućnost pružanja usluga smještaja u tim objektima bez potrebe za registracijom obrta ili osnivanjem trgovačkog društva, pod uvjetom da ispunjavaju propisane uvjete (Slovinac, 2022). Iznajmljivači koji žele pružati usluge smještaja moraju

dobiti odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu od nadležnog ureda. Ovo odobrenje se izdaje iznajmljivaču pod sljedećim uvjetima:

- da je vlasnik objekta ili zemljišta za kampiranje,
- da objekt zadovoljava minimalne zahtjeve i uvjete za određenu kategoriju te
- da građevina u kojoj će se pružati usluge smještaja ispunjava zahtjeve propisane posebnim propisima o gradnji.

Iznajmljivač može pružati usluge smještaja i u objektu ili na zemljištu za kampiranje koje je u vlasništvu njihovog bračnog ili izvanbračnog partnera, životnog partnera, srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji, uz pisanu suglasnost za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu (Slovinac, 2022). Iznajmljivači - državljani Republike Hrvatske koji se bave iznajmljivanjem turističkih objekata smatraju se obveznicima poreza na dohodak, a u određenim slučajevima i poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Na temelju podataka iz jedinstvenog sustava evidentiranja i statističke obrade turističkog prometa na nacionalnoj razini, poznatog kao sustav eVisitor koji je uveden 2016. godine, Hrvatska turistička zajednica provodi analizu strukture smještajnih kapaciteta. Poseban naglasak stavlja se na popunjenost tih kapaciteta i sezonsku raspodjelu turističkog prometa za najvažnije vrste objekata, s ciljem dobivanja uvida u kvantitativne i kvalitativne promjene u smislu strukture kapaciteta (uključujući broj objekata, razinu kvalitete itd.) te njihovu iskorištenost. Analiza pruža niz zaključaka koji proizlaze iz usporedbe povijesnih pokazatelja sve do 2021. godine (Hrvatska turistička zajednica, 2022).

## Tablica 2

### *Smještajni kapaciteti ukupno*

<b>Objekt Vrsta objekta</b>	<b>2016.</b>	<b>2019.</b>	<b>2021.</b>	<b>Indeks 21/19</b>
Hoteli	170.696	177.032	179.193	101,2
Kampovi	248.487	249.837	254.005	101,7
Nekomercijalni smještaj	355.042	507.424	586.611	115,6
Objekti na OPG-u (seljačkom domaćinstvu)	1.646	2.636	3.506	133,0
Objekti u domaćinstvu	506.356	629.440	601.677	95,6
Ostali ugostiteljski objekti za smještaj	108.484	130.034	137.917	106,1
Ostalo	6.504	11.909	10.587	88,9
Restorani	332	280	251	89,6
<b>Ukupno</b>	<b>1.397.547</b>	<b>1.708.592</b>	<b>1.773.747</b>	<b>103,8</b>

Izvor: Hrvatska turistička zajednica, 2022

U razdoblju prije pandemije, od 2016. do 2019. godine, Hrvatska je zabilježila značajan rast ukupnog broja smještajnih kapaciteta. Sustav eVisitor je evidentirao više od 310 tisuća dodatnih kreveta do 31. kolovoza 2019. u usporedbi s istim datumom 2016. godine. Međutim, analiza tog rasta ukazuje na to da je veći dio povećanja koncentriran na dvije vrste smještajnih kapaciteta. S jedne strane, broj kreveta u nekomercijalnom smještaju je porastao, što se uglavnom može pripisati sve većoj svijesti o zakonskoj obvezi prijave posjedovanja objekata i boravku u takvom smještaju, dok je stvarni rast novih kapaciteta vjerojatno bio manji. S druge strane, ako se govori o komercijalnim smještajnim objektima, primjetan je rast uglavnom u obiteljskom smještaju (koji spadaju u kategoriju "ostali ugostiteljski objekti za smještaj"), dok su hoteli i kampovi uglavnom stagnerali (Hrvatska turistička zajednica, 2022).

Pojava pandemije COVID-19 dovela je do određenih promjena u strukturi smještajnih objekata u Hrvatskoj. S jedne strane, unatoč krizi, broj kreveta u hotelima, kampovima i ostalim ugostiteljskim objektima za smještaj blago je porastao, dok je u segmentu obiteljskog smještaja (osim smještaja na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima) došlo do pada. Broj registriranih kreveta u nekomercijalnom smještaju također je porastao, pri čemu se manji dio toga može pripisati konverziji dijela objekata obiteljskog smještaja u nekomercijalne zbog obustave poslovanja u nepovoljnim uvjetima, a dio je rezultat veće svijesti o zakonskoj obvezi prijave posjedovanja objekata i boravku u nekomercijalnim smještajnim objektima. U segmentu obiteljskog smještaja, objekti s 3 zvjezdice su snažno dominantni, ali primjećuje se trend da se sve više iznajmljivača odlučuje ulagati u objekte s 4 i 5 zvjezdica. Međutim, tijekom pandemije, zabilježen je pad ponude u obiteljskom smještaju, posebno u objektima s 2 i 3 zvjezdice. To može biti rezultat različitih faktora, kao što su smanjenje turističke potražnje, promjene preferencija gostiju ili otežani uvjeti poslovanja uzrokovani pandemijom (Hrvatska turistička zajednica, 2022).

### **3.2. Porezne obveze malih turističkih iznajmljivača po kategorijama**

Prema Zakonu o porezu na dohodak, dohodak od imovine i imovinskih prava sadrži razliku između primanja iz najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, primanja od privremenog ustupa autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava u skladu s posebnim propisima, primanja od prodaje nekretnina i imovinskih prava te izdataka koji su poreznom obvezniku nastali u vezi s tim primanjima tijekom poreznog razdoblja. Konkretno, dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova, soba i postelja

putnicima i turistima te imovinskih prava obuhvaća prihode koje porezni obveznik ostvari iz tih aktivnosti (Zakon o porezu na dohodak, NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22).

Od dohotka od imovine i imovinskih prava također se uzimaju u obzir i izdaci koji su vezani za te primitke. To uključuje sve izdatke koje je porezni obveznik imao tijekom poreznog razdoblja u vezi s najmom, zakupom, iznajmljivanjem, ustupom autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava, kao i izdatke koji su nastali prilikom prodaje nekretnina i imovinskih prava. Ukupna razlika između tih primanja i izdataka predstavlja dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te imovinskih prava koji se uzima u obzir pri utvrđivanju porezne obveze poreznog obveznika (Zakon o porezu na dohodak).

Osim poreznih obveza, iznajmljivači imaju i druge obveze, kao što su plaćanje boravišne pristojbe, vođenje popisa turista i prijava/odjava putem sustava eVisitor, isticanje cjenika u svakom apartmanu, omogućavanje gostima podnošenje pisanog prigovora i pravovremen odgovor na prigovore, plaćanje članarine turističkoj zajednici i poštivanje propisa o zaštiti osobnih podataka te drugih propisa koji reguliraju pružanje usluga u domaćinstvu (Slovinac, 2022).

### 3.2.1. Iznajmljivači - paušalisti

Iznajmljivači koji nisu obveznici PDV-a i ne vode poslovne knjige mogu plaćati porez na dohodak u godišnjem paušalnom iznosu, pod određenim uvjetima. Ti uvjeti uključuju:

- organiziranje smještaja u sobama, apartmanima i kućama za odmor s najviše 10 soba ili 20 kreveta;
- organiziranje smještaja u kampovima i kamp-odmorištima na zemljištu s ukupno najviše 10 smještajnih jedinica ili za 30 gostiju istodobno ili
- organiziranje smještaja u objektima za robinzonski smještaj gdje se usluge pružaju u prostorijama ili na prostoru koji ima kapacitet od najviše 10 smještajnih jedinica ili 30 gostiju istodobno (Slovinac, 2022).

Godišnji paušalni dohodak, godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak utvrđuje se poreznim rješenjem koje donosi nadležna ispostava Porezne uprave. Rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak i prirezu porezu na dohodak je konačan porez pa po toj osnovi se ne može podnijeti godišnja porezna prijava.



Paušalni porez na dohodak na godišnjoj se razini utvrđuje kao umnožak broja kreveta ili broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu i/ili objektu za robinzonski smještaj, i visine određenog paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici. Jedinice lokalne samouprave donose odluku o visini paušalnog poreza na dohodak, a ne može iznositi manje od je od 19,91 eura, a ni više od 199,08 eura (1.500,00 kn). U slučaju da predstavničko tijelo ne donese odluku o visini paušalnog poreza, ista se određuje u iznosu od 99,54 eura (750,00 kn) (Porezna uprava, 220, <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>).

Godišnji paušalni dohodak se dobiva dijeljenjem utvrđenog iznosa paušalnog poreza na dohodak s propisanom stopom od 10%, prema članku 82. stavku 5. Zakona (Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu). Porezno rješenje koristi se za određivanje godišnjeg paušalnog dohotka, godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak. Rješenje detaljno specificira iznos godišnjeg paušalnog dohotka, godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak, kao i iznos tromjesečnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak. Primjerice, paušalni porez za privatne iznajmljivače za Grad Hvar računa se tako da se broj stalnih kreveta pomnoži s osnovicom, odnosno paušalnim porezom na dohodak, koja za Grad Hvar iznosi 46,45 eura (kako je određeno odlukom tijela jedinice lokalne samouprave za 2023. godinu). U slučaju da objekt sadrži 10 stalnih kreveta, paušalni porez iznosi  $10 \times 46,45 = 464,50$  eura.

Također, rješenje određuje rokove plaćanja tromjesečnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak, te visinu paušalnog poreza po krevetu ili smještajnoj jedinici, broj kreveta ili smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu, odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj za koje je utvrđen godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak. Rješenje izdaje nadležna ispostava područnog ureda Porezne uprave na temelju prebivališta ili uobičajenog boravišta poreznog obveznika (Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu).

Porez se plaća na temelju rješenja koje donosi nadležna ispostava Porezne uprave tromjesečno, do kraja svakog tromjesečja (u 2022. do 31.3., 30.6., 30.9. i 31.12.2022.). Iznajmljivač je obvezan izdati račun za svaku pruženu uslugu i unijeti ga kronološki u Evidenciju prometa, bez obzira na to je li račun naplaćen ili ne, na kraju radnog dana. Iznajmljivač paušalista nije obveznik fiskalizacije i stoga nije potrebno fiskalizirati izdane račune. Račun iznajmljivača paušalista obvezno mora sadržavati podatke

o izdavatelju (ime i prezime, adresa prebivališta/boravišta), broj i datum izdavanja računa, ime i prezime/naziv osobe kojoj je usluga pružena te cijenu pružene usluge. Turistička agencija može obavljati izdavanje računa gostima, vođenje Evidencije te prijavu gostiju za iznajmljivača (Slovinac, 2022).

### 3.2.2. Iznajmljivači koji su obveznici vođenja poslovnih knjiga

Iznajmljivači koji organiziraju smještaj za više od 10 osoba/20 kreveta, kamp s više od 10 smještajnih jedinica/za više od 30 gostiju ili smještaj u objektu za robinzonski smještaj s više od 10 smještajnih jedinica/za više od 30 gostiju istodobno, a istovremeno su obveznici PDV-a, trebaju utvrđivati porez na dohodak na temelju poslovnih knjiga. To znači da moraju voditi Knjigu primitaka i izdataka, Obrazac dugotrajne imovine (Obrazac DI), Obrazac Knjige prometa (Obrazac KPR) i Evidencije o tražbinama i obvezama (Obrazac TO) u skladu s propisima koji reguliraju porez na dohodak. Godišnju poreznu prijavu (Obrazac DOH) za prethodnu godinu trebaju podnijeti Poreznoj upravi do 28. veljače tekuće godine. Iznajmljivači koji utvrđuju porez na dohodak na temelju poslovnih knjiga nisu obvezni provoditi fiskalizaciju. Međutim, ako to žele, mogu na vlastiti zahtjev umjesto poreza na dohodak plaćati porez na dobit. U tom slučaju, moraju voditi poslovne knjige sukladno Zakonu o računovodstvu (Slovinac, 2022).

Iznajmljivači koji su obveznici PDV-a za pružene usluge smještaja moraju izdati račun s podacima propisanim u članku 63. Općeg poreznog zakona (odnosno članku 79. stavku 1. Zakona o PDV-u ako račun izdaju drugom poreznom obvezniku ili pravnoj osobi koja nije porezni obveznik) te obračunati PDV po stopi od 13%. Također, moraju voditi Knjigu izdanih računa (knjiga I-RA) i Knjigu ulaznih računa (Knjiga U-RA) te posebne evidencije propisane Zakonom i Pravilnikom o PDV-u.

### 3.2.3. Obveza plaćanja PDV-a na uslugu posredovanja

Obveznik paušalnog iznajmljivanja, kao i iznajmljivač koji plaća porez na dohodak na temelju poslovnih knjiga (ili porez na dobit umjesto poreza na dohodak), mora platiti PDV na uslugu posredovanja koju pružaju inozemne putničke agencije poput Booking.com-a, Airbnb-a i drugih. U skladu s tim, iznajmljivač koji koristi usluge agencije mora poduzeti sljedeće korake:

Ako agencija dolazi iz druge države članice Europske unije (Slovinac, 2022):

- 15 dana prije pružanja usluga s agencijom iz EU, iznajmljivač mora zatražiti PDV identifikacijski broj od Porezne uprave.
- PDV identifikacijski broj treba dostaviti inozemnoj agenciji.
- Na proviziju koju agencija naplaćuje iznajmljivaču, treba obračunati i platiti PDV po stopi od 25%.
- Iznajmljivač treba dostaviti obrasce PDV i PDV-S Poreznoj upravi.

Ako agencija dolazi iz treće zemlje (zemlje koja nije članica EU) (Slovinac, 2022):

- Na proviziju agencije, iznajmljivač treba obračunati i platiti PDV po stopi od 25%.
- Iznajmljivač treba dostaviti obrazac PDV Poreznoj upravi.

Obrasci PDV i PDV-S trebaju biti podneseni do 20. u mjesecu nakon završetka obračunskog razdoblja, a iznos PDV-a treba biti plaćen do posljednjeg dana u mjesecu koji slijedi nakon završetka razdoblja oporezivanja. Iznajmljivač paušalnog smještaja (ili iznajmljivač koji nije obveznik PDV-a) treba podnijeti obrasce PDV i PDV-S samo za obračunska razdoblja u kojima je primio uslugu posredovanja (Slovinac, 2022).

## **4. PRAKSA OPTEREĆENJA MALIH TURISTIČKIH IZNAJMLJIVAČA U DRUGIM ZEMLJAMA**

U ovom dijelu rada dati će se pregled sustava poreznog opterećenja malih iznajmljivača u turizmu u drugim zemljama EU kojima je turizam također vrlo važna gospodarska grana. Stoga će u cilju pregleda prakse oporezivanja dohotka od iznajmljivanja, biti istraženi i prezentirani sustavi Španjolske, Italije, Francuske i Grčke.

Također, važno je napomenuti kako se turističke zemlje uvelike bave pitanjima kratkoročnog iznajmljivanja, te se u skladu s time donose zakoni pravilnici kao što je slučaj s primjerice Italijom, a radi se o problemu kratkoročnog iznajmljivanja uslijed kojeg ponestane stanova za dugoročno iznajmljivanje, pri čemu se donose zakoni o ograničenju broja dana u godini u kojima je kratkoročno iznajmljivanje dopušteno. Ovim se problemom bavio i Gottlieb (2013), koji naglašava da je pojava platformi koje olakšavaju kratkoročni stambeni najam, kao što je Airbnb i slične usluge, pokrenula rasprave koje su prisilile lokalne vlasti da artikuliraju svoje stajalište: treba li zabraniti, poticati ili ograničiti kratkoročne smještaje putem zakonodavnih sredstava. Štoviše, njegova studija naglašava izazove koji proizlaze iz već postojećih propisa koji su često bili formulirani bez predviđanja prilagođavanja takvim novim oblicima iznajmljivanja. Autor tvrdi da je lokalnim vlastima povjerena odgovornost da uspostave ravnotežu među različitim posljedicama koje je donio porast kratkoročnih najмова. Moraju pažljivo procijeniti posljedice na lokalno gospodarstvo, oporezivanje, urbanu infrastrukturu i zajednicu općenito.

### **4.1. Španjolska**

Tijekom 2021. godine, Španjolska je privukla ukupno 31 milijun turista, što je rezultiralo trećim mjestom na svjetskoj ljestvici po apsolutnom broju. No, takvo rangiranje može biti nedostatno informativno ako se ne uzme u obzir veličina zemlje. S omjerom od 0,65 turista po stanovniku,

Španjolska se smjestila na 43. mjesto u svijetu. U južnoj Europi je zauzela deveto mjesto. Tijekom 2021. godine, Španjolska je ostvarila oko 34,18 milijardi američkih dolara prihoda samo u turističkom sektoru. To čini 2,4 posto bruto domaćeg proizvoda i otprilike 32 posto svih međunarodnih turističkih prihoda u južnoj Europi (World Data Info, 2022).

Turizam je ključni stup u španjolskom gospodarstvu, djelujući kao istaknuti katalizator društveno-ekonomskog napretka. U 2019. sveobuhvatni učinak turizma, koji obuhvaća izravne i neizravne učinke, doprinio je značajnih 155 milijardi eura, što je ekvivalentno 12,4% ukupnog BDP-a. Ovaj sektor činio je 13,5% ukupne radne snage. Međutim, nakon pandemije COVID-19, udio doprinosa turizma u BDP-u pao je više od polovice, dosegnuvši 5,5%. Unatoč tom padu, turizam je i dalje igrao ključnu ulogu u zapošljavanju, osiguravajući sredstva za život za 12% španjolske radne snage (OECD, 2022).

Tijekom 2019. priljev međunarodnih turista dosegnuo je broj od 83,5 milijuna, što je rezultiralo turističkom potrošnjom od 84,5 milijardi eura. Odjeci pandemije COVID-19 bili su duboki, uzrokujući pad broja međunarodnih turista za 77,3% na samo 18,9 milijuna u 2020., dok su se izdaci smanjili za 73,9% na 22,1 milijardu eura. U 2021. zabilježen je skroman oporavak, no broj međunarodnih turista ostao je znatno ispod razine iz 2019 (OECD, 2022).

U Španjolskoj je posljednjih godina došlo do značajnog povećanja broja ljudi koji se odlučuju na iznajmljivanje, a ne na kupnju nekretnine. Ovaj trend, zajedno s povoljnim poreznim poticajima za stanodavce, učinio je nekretnine koje se kupuju radi iznajmljivanja privlačnom investicijskom opcijom. Prema španjolskim poreznim zakonima, svaki prihod ostvaren od najma nekretnine smatra se dijelom oporezivog dohotka. Stoga je obvezno prijaviti ovaj prihod od najma na godišnjoj osnovi i platiti porez na njega (Castro, 2022).

U Španjolskoj se dohodak, uključujući kapitalne dobitke, kategorizira kao opći dohodak ili dohodak od štednje. Prihod od štednje uključuje prihod od kamata, dividende, prihod od ugovora o životnom osiguranju i kapitalne dobitke od prodaje ili prijenosa imovine. Opći prihod uključuje sav zarađeni prihod (kao što je plaća, samozapošljavanje i prihod od mirovine), prihod od najma, nominalni prihod od najma, tantijeme i bilo koji imputirani prihod ili dobitak koji nije ostvaren prodajom ili prijenosom imovine (npr. lutrija ili kockanje) dobici (Blevins Franks, 2023). Prema španjolskom zakonu o najmu, postoje tri glavne vrste najma (Mam Solicitors, 2023):

- Dugoročni najam -primjenjuje se kada se unajmljena nekretnina koristi za zadovoljenje stalnih stambenih potreba najmoprimca.
- Kratkoročni najam - primjenjuje se kada se nekretnina koristi za zadovoljenje privremenih stambenih potreba najmoprimca. Ima kraće trajanje od dugoročnog najma, ali duže od turističkog najma. Najmoprimac neće koristiti nekretninu u turističke svrhe.
- Iznajmljivanje za odmor (turistički najam) - svaka regija u Španjolskoj ima posebne propise za ovu vrstu najma.

Općenito, zakoni koji se odnose na iznajmljivanje za odmor u različitim regijama Španjolske zahtijevaju od stanodavaca da registriraju svoje nekretnine u "Servicio Territorial de Turismo" ili "Registro Turistico" (turistički registar) u području gdje se nekretnina nalazi. U svim slučajevima, vlasnik je dužan predati obrazac pod nazivom "declaracion responsable" (izjava o odgovornosti). Osim toga, neke regije također mogu zahtijevati "certifikat o kompatibilnosti urbanističkog planiranja" koji izdaje lokalno gradsko vijeće kao preduvjet za podnošenje izjave o odgovornosti (Mam Solicitors, 2023).

Nakon što nadležni Turistički registar potvrdi da zahtjev vlasnika ispunjava sve zakonske uvjete, vlasnik dobiva dokument koji potvrđuje da se nekretnina može oglašavati u svrhu turističkog najma, dokument poznat i kao turistička dozvola. Najam nekretnine bez pružanja hotelskih sadržaja općenito je oslobođen PDV-a. Međutim, ako stanodavac stanarima nudi tipične hotelske usluge (kao što su usluge pranja rublja ili vratara), tada se PDV mora naplatiti. U takvim slučajevima, primjenjiva stopa PDV-a je 10% od cijene smještaja (Mam Solicitors, 2023).

Nerezidenti koji iznajmljuju svoju nekretninu u zemlji, dužni su platiti porez na dohodak od najma umjesto imputiranog poreza koji se primjenjuje na nekretnine koje se ne iznajmljuju. Izvještaji se predaju na kraju svakog tromjesečja (travanj, srpanj, listopad i siječanj sljedeće godine), pri čemu je potrebno prijaviti dobit ostvarenu u svakom kvartalu. Ako je dobit za određeno tromjesečje negativna, najmodavac nije u obvezi podnositi tromjesečni obrazac. Umjesto toga, u siječnju sljedeće godine je potrebno predati godišnji obrazac koji uključuje sva negativna tromjesečja. Ukoliko se nekretnina iznajmljuje samo za određena tromjesečja u godini, a preostalo vrijeme se ne iznajmljuje, potrebno je učiniti sljedeće (Mam Solicitors, 2023):

- Tromjesečni obrazac za iznajmljene prostore predati posebno
- Proporcionalno izračunati minimalni porez i uključiti ga u godišnji obrazac za neiznajmljena razdoblja

- Odbici se mogu napraviti za različite troškove, uključujući ali ne ograničavajući se na struju, vodu, plin, naknade za oglašavanje, održavanje kuće i troškove popravka.

Kada nerezident ima iznajmljenu nekretninu u Španjolskoj, porezna osnovica općenito je ukupni iznos koji je primio stanodavac, isključujući porez na dodanu vrijednost (PDV). Međutim, za porezne obveznike koji su rezidenti druge države članice EU-a (od siječnja 2010.), Islanda ili Norveške (od siječnja 2015.), mogu odbiti troškove povezane s dohotkom kako bi utvrdili bruto poreznu osnovicu, pod uvjetom da mogu dokazati izravan odnos između rashoda i prihoda. Za stanovnike EU, Islanda i Norveške porez na dohodak od najma iznosi 19%, a dopušteno im je odbiti troškove. Za vlasnike iz drugih zemalja porezna stopa na prihod od najma je 24% (Mam Solicitors, 2023).

Ukoliko rezident Španjolske iznajmljuje svoju nekretninu, dužan je platiti porez na dohodak od iznajmljivanja. Dohodak od iznajmljivanja imovine potrebno je uključiti u godišnju prijavu poreza na dohodak, koristeći za to predviđeni obrazac pod nazivom. Rezidentni vlasnik koji iznajmljuje nekretninu u Španjolskoj, ima pravo tražiti iste odbitke kao i nerezidentni vlasnici. Ovi troškovi mogu uključivati stavke kao što su kamate na hipotekarni kredit, troškovi osiguranja, porez na imovinu i komunalne naknade. Dodatno, kod iznajmljivanja nekretnine u stambene svrhe (dugoročni najam), pozitivna neto dobit, koja predstavlja razliku između ukupnih bruto prihoda i odbitaka, umanjuje se za 60% (Mam Solicitors, 2023).

U Španjolskoj, oporezivanje dohotka od najma ima ista pravila kao i redoviti dohodak od zaposlenja. Primjenjive porezne stope razlikuju se ovisno o rezidentnom statusu (Castro, 2022):

- Stanovnici Španjolske: Porezne stope za prihod od najma kreću se od 19% do 47%.
- Nerezidenti iz Europskog gospodarskog prostora (EGP) podliježu fiksnoj stopi poreza od 19% na prihod od najma.
- Nerezidenti iz zemalja izvan EGP-a: kao nerezident izvan EGP-a u Španjolskoj, obveza plaćanja poreza je po fiksnoj stopi od 24% na prihod od najma.

### Tablica 3

Progresivna stopa oporezivanja dohotka od iznajmljivanja u Španjolskoj

Prihod od iznajmljivanja u EUR	Porez na dohodak od imovine u %
Do €12,450	19%

€12,450 - €20 200	24%
€20,200 - €35 200	30%
€35,200 - €60 000	37%
€60,000 - €300 000	45%
Više od €300 000	47%

Izvor: (Castro, 2022)

Iz priloženih podataka može se zaključiti kako su stope oporezivanja dohotka od najma u Španjolskoj više nego u RH, te kako se primjenjuju različite stope ovisno o iznosu dohotka od najma.

#### 4.2. Italija

U 2021. Italija je primila ukupno 27 milijuna posjetitelja, čime je osigurala 6. mjesto u svijetu u smislu apsolutnih brojeva. Italija je na 53. mjestu u svijetu s 0,46 turista po stanovniku. U regiji Južne Europe zauzela je 11. mjesto. Tijekom 2021. talijanski je turistički sektor uprihodio približno 25,36 milijardi američkih dolara. To čini 1,3 posto njezinog bruto domaćeg proizvoda i predstavlja oko 24 posto cjelokupne zarade od međunarodnog turizma u južnoj Europi (World Data Info, 2022).

Kulturni turizam u Italiji se oporavlja i čak premašuje razine prije pandemije. Italija je jedna od najboljih svjetskih turističkih destinacija, a sektor turizma doprinosi sa značajnih 14% BDP-u zemlje, zapošljavajući gotovo 1,5 milijuna pojedinaca (Rome Business School, 2023). I prihodi i rashodi od turizma gotovo su se udvostručili u odnosu na 2021. Italija je bila četvrta u Europi po popunjenosti smještajnih objekata u 2022., s udjelom od 13,4% u ukupnom broju zemalja EU-a. Prema podacima Demoskopike, očekuje se da će 2023. godina završiti s gotovo 127 milijuna dolazaka i približno 442,5 milijuna boravaka, što predstavlja rast od 11,2% odnosno 12,2% (Rome Business School, 2023).

Bruto oporezivi dohodak utvrđuje se zbrojem oporezivih dohodaka navedenih kategorija koji podliježu redovnom oporezivanju. Neke vrste prihoda (kamate, dividende i kapitalni dobiti) mogu podlijegati paušalnoj stopi poreza pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti utvrđeni talijanskim poreznim zakonom. Osim poreza na dohodak, pri iznajmljivanju nekretnine, moguće je prikupljanje i doznaka boravišne pristojbe lokalnoj vlasti u kojoj se nekretnina nalazi. Nekoliko lokalnih vlasti u popularnim turističkim odredištima u Italiji uvelo je lokalnu turističku ili boravišnu pristojbu (Italian Tax, 2023).



U slučaju obavljanja pomoćnih usluga, koje se prema talijanskom zakonu smatraju poslovnim aktivnostima, a riječ je o uslugama poput priprema i posluživanja obroka, promjena posteljine i ručnika tijekom boravka, opskrba pićem i drugo, potrebno je izvršiti registraciju tvrtke ili osnivanje tvrtke/partnerstva za obavljanje djelatnosti. Registracija tvrtke može omogućiti porezne odbitke na troškove kupnje i renoviranja te povrat PDV-a na te troškove. Međutim, može također zahtijevati naplatu PDV-a povrh najamnine. Nepoštovanje općih zakonskih pravila za iznajmljivanje nekretnina može rezultirati novčanim kaznama i kaznama prilikom porezne prijave dohotka od iznajmljivanja (Italian Tax, 2023).

Posljednjih godina bilježi se porast zahtjeva za dobivanje odobrenja za iznajmljivanje smještaja. To je potaknuto lobiranjem udruga hotelijera zabrinutih zbog nepoštenog tržišnog natjecanja, poreznih vlasti koje se nastoje boriti protiv utaje poreza na dohodak i potrebe da se stambeni objekti u povijesnim gradskim središtima sačuvaju za stanovnike, a ne za turiste. Politike i propisi određuju se na općinskoj, regionalnoj i središnjoj razini vlasti, što rezultira različitim tijelima nadležnima za reguliranje sektora. Zbog toga se postupak autorizacije može razlikovati u cijeloj Italiji. Proces autorizacije (zadovoljenje uvjeta za iznajmljivanje) obično uključuje sljedeće korake (Italian Tax, 2023):

- Procjena usklađenosti sa zdravstvenim i sigurnosnim propisima i svim potrebnim imovinskim radovima kako bi se ispunili zahtjevi aktivnosti iznajmljivanja, uključujući dobivanje potvrde o usklađenosti za električne i plinske sustave
- Procjena ispunjava li nekretnina standarde propisane primjenjivim zakonodavstvom i određivanje odgovarajuće klasifikacije za vrstu najma
- Obavještanje lokalnih vlasti o početku aktivnosti iznajmljivanja i, u nekim slučajevima, dobivanje identifikacijskog broja
- Registracija vlasnika i nekretnine na regionalnoj razini
- Postavljanje znaka ili ploče na ulazu u nekretninu koja pokazuje da je dostupna za iznajmljivanje
- Registracija na internetskoj usluzi koju pruža policija "Questura" za prijavu imena i podataka svih gostiju koji borave u smještaju ili kući za odmor. To se obično može učiniti putem portala policijske službe "Alloggiati Web"

Za pojedince koji se ne bave poslovima iznajmljivanja, standardni režim poreza na dohodak, poznat kao IRPEF, primjenjuje se na prihod od najma. Prema ovom režimu, dohodak od najamnine oporezuje

se na temelju redovitih stopa, uz paušalni odbitak od 5% za troškove (Italian Tax, 2023). Na primjer, ako je dohodak od najma 12.000 € tijekom porezne godine, porez na dohodak u iznosu od 11.400 € je onaj iznos koji se oporezuje, kada se cjelokupni dohodak umanji za 5%. Međutim, posebni odbici za troškove kao što su troškovi čišćenja, kamate ili amortizacija imovine nisu dopušteni, bez obzira na to je li nekretnina namještena ili ne, ili je najam kratkoročni ili dugoročni. Jedini mogući odbitak je paušalni odbitak od 5% (Italian Tax, 2023).

Odabir režima fiksne stope, poznatog kao *Cedolare Secca*, omogućuje poreznim obveznicima da iskoriste druge standardne odbitke. Prema ovom režimu, porez se naplaćuje po stopi od 21% na bruto najamninu. Međutim, nikakvi odbici nisu dopušteni, čak ni za troškove kao što su naknade za iznajmljivanje platforme ili troškovi čišćenja i upravljanja. Snižena stopa koja se primjenjuje na "zaštićene najmove" općenito nije relevantna za kratkoročni najam (Italian Tax, 2023).

Pri iznajmljivanju nekretnina za kratkoročni najam putem platformi kao što su Airbnb ili Booking.com, postoji mogućnost registracije za PDV pod paušalnim poreznim režimom od 5% poznatim kao Regime Forfettario. Prema ovom režimu, iznajmljivači podliježu paušalnoj stopi poreza od 40% svog bruto dohotka. Međutim, stanodavci registrirani prema ovom režimu također mogu biti obveznici talijanskih doprinosa za socijalno osiguranje ako njihove najamnine premašuju određene pragove. To bi rezultiralo ukupnim godišnjim porezom i računom za socijalno osiguranje od približno 15% bruto najamnine za prvih pet godina poslovanja, s povećanjem nakon toga. Većina ovog troška pripisuje se doprinosima u talijanski državni mirovinski sustav. Usklađenost s elektroničkim fakturiranjem i drugim formalnostima koje zahtijeva režim iziskuje računovodstvenu i poreznu usklađenost (Italian Tax, 2023)

Prema sustavu "Cedolare secca", prihod od kratkoročnog najma putem interneta podliježe oporezivanju. Ovaj sustav ima za cilj pojednostaviti i smanjiti porezno opterećenje za vlasnike kuća. Međutim, ako gost ne plaća izravno putem portala, odgovornost za plaćanje poreza ostaje na vlasniku kuće. Trenutne stope poreza na dohodak od iznajmljivanja u Italiji su 23% za prihode ispod 15.000 € i 27% za prihode između 15.001 € i 28.000 € (Italy Property Guides, 2023).

Svaka lokalna vlast u Italiji ima vlastiti skup propisa koji se odnose na iznajmljivanje stanova za odmor. U pojedinim gradovima potrebno je obavijestiti nadležne o dolasku svakog gosta i dostaviti mjesečni popis svih gostiju. Turistička pristojba, poznata kao "tassa di soggiorno", mora se platiti lokalnim vlastima i/ili pokrajini putem bankovnog transfera. Odgovornost za ove registracije i poreze leži na

vlasniku nekretnine. Boravišna pristojba uvedena je 2011. godine, a njezina je provedba diskrecijska volja svake lokalne samouprave (Italy Property Guides, 2023.).

Nekoliko popularnih talijanskih turističkih gradova trenutačno nameće turističku pristojbu, uključujući Milano, Rim, Firencu, Napulj, Torino, Veneciju, Todi, Asiz, Pompeje i Paestum, a što je također i slučaj u RH. Očekuje se da će i drugi gradovi poput Portofina, Rapalla i Santa Margherita Ligure slijediti primjer. Ova boravišna pristojba odnosi se na boravak u hotelima, pansionima, kućama za odmor, vikendicama, kampovima i drugim objektima za odmor. Visina takse varira od 1 € do 5 € po danu po osobi, ovisno o vrsti i razini luksuza objekta. Na primjer, iznajmljivanje putem Airbnb-a u Rimu naplatila bi se boravišna pristojba od 3,50 € po danu po osobi (Italy Property Guides, 2023).

### **4.3. Francuska**

Turizam igra značajnu ulogu u gospodarstvu Francuske. Procjenom izdataka povezanih s turizmom od francuskih rezidenata i nerezidenata, sektor je doprinio sa 7,5% BDP-u u 2019. Izravno je osigurao zaposlenje za 1,5 milijuna radnika, što čini otprilike 7,5% nacionalne radne snage. Međutim, posljedice pandemije COVID-19 bile su oštre, uzrokujući pad turističkog BDP-a od 34% na 114,5 milijardi EUR, što predstavlja 5,3% gospodarstva u 2020. Tijekom 2019. Francuska je primila gotovo 91 milijun međunarodnih turista, što je doprinijelo prihodima koji su premašili 56 milijardi EUR, što čini 21% francuskog izvoza usluga. Međutim, u 2020. godini zabilježen je značajan pad, pri čemu se broj međunarodnih turista smanjio za 54,2%, a prihodi od međunarodnih putovanja pali su za 49,7%. Ohrabrujuće je da je 2021. zabilježen manji oporavak, kada je broj međunarodnih turista porastao na 48,4 milijuna (OECD, 2022).

Dohodak od najma u Francuskoj podliježe porezu na dohodak, bez obzira na to radi li se o rezidentima ili nerezidentima. Međutim, ukoliko obveza poreza na dohodak nije veća od 305 €, obveznik je oslobođen plaćanja. Ukoliko je riječ o nerezidentu, svejedno je potrebno podnijeti poreznu prijavu francuskim vlastima kako bi se prijavio prihod od najma nekretnina u Francuskoj, zajedno s bilo kojim drugim prihodom koji potječe iz Francuske. Osim toga, ovaj prihod potrebno je prijaviti i poreznoj upravi u rezidentnoj zemlji (French Property).

Naime, Francuska ima sporazume o dvostrukom oporezivanju s mnogim zemljama, koji obično sprječavaju dvostruko oporezivanje istog dohotka. Počevši od 2019. godine, prihodi od najma

nerezidenata podliježu dvjema različitim poreznim stopama. Za dohodak do 27.478 eura porezna stopa ostaje 20%. Svaki prihod od najma koji prelazi ovaj prag oporezuje se po stopi od 30% (od 2022.).

Ove porezne stope primjenjive su na neto dohodak od najma, što znači da se izračunavaju nakon odbitka opravdanih troškova ili korištenjem standardne olakšice, ovisno o odabranom sustavu oporezivanja (French Property).

Vrsta porezne prijave koja se zahtijeva u Francuskoj ovisi o tome da li se nekretnina iznajmljuje nenamještena ili namještena. Za nenamještene nekretnine postoje dvije mogućnosti za prijavu prihoda od najma (Roche and Cie, 2023):

- Régime Micro: Porezni obveznici mogu odabrati ovu opciju ako je njihov prihod od najma manji od 15.000 EUR godišnje. Prema ovom sustavu, porezni obveznici uključuju bruto dohodak od najma u svoju prijavu poreza na dohodak, a porezne vlasti primjenjuju paušalni odbitak od 30% za troškove.
- Régime Réel Foncier: Ova se alternativa primjenjuje ako prihod od najma premašuje 15.000 EUR ili ako porezni obveznik odabere da ga se oporezuje prema ovom sustavu. U tom slučaju, kao dio godišnje porezne prijave podnosi se poseban obrazac koji sadrži pojedinosti o prihodu od najma i pripadajućih troškova. Troškovi moraju biti u skladu s unaprijed definiranim popisom troškova definiranim zakonom.

Odabir između ova dva režima ovisi o razini dohotka od najma pojedinca i njegovoj želji da odbiju stvarne troškove ili da koriste paušalni odbitak. Za namještene nekretnine također postoje dvije mogućnosti za iznajmljivače da prijave prihod od najma (Roche and Cie):

- Régime Micro: Porezni obveznici mogu odabrati ovu opciju ako je njihov prihod od najma namještenih nekretnina manji od 72.600 EUR godišnje. Prema ovom sustavu, porezni obveznici uključuju bruto dohodak od najma u svoju prijavu poreza na dohodak, a porezne vlasti primjenjuju paušalni odbitak od 50% za troškove.
- Régime Réel Meublé: Ova se alternativa primjenjuje ako prihod od najma premašuje 72.600 EUR ili ako porezni obveznik odabere da ga se oporezuje prema ovom sustavu. Prema régime réel meublé, prvo se mora pripremiti bilanca, a zatim se neto prihod prijavljuje u prijavi poreza na dohodak. Operativni troškovi mogu se odbiti prema pravilima BIC-a (bénéfices industriels

et commerciaux - industrijski i komercijalni prihod), koja dopuštaju odbitak amortizacije i drugih primjenjivih troškova.

Odabir između ova dva režima ovisi o razini dohotka od najma pojedinca i njegovoj sklonosti odbijanju troškova korištenjem paušalnog odbitka ili stvarnih troškova prema pravilima BIC-a (Roche and Cie).

Ukoliko obveznik posjeduje drugu kuću ili ima ulaganja u nekretnine u Francuskoj i iznajmljuje svoju nekretninu, važno je razumjeti porezne implikacije (French Entrée, 2022):

- Porez na dohodak od najma - dohodak od najma francuske nekretnine uvijek podliježe oporezivanju u Francuskoj, bez obzira na prebivalište ili mjesto isplate novca. I francuski porez na dohodak i socijalne naknade primjenjuju se na prihod od najma.
- Oporezivanje za rezidente u Francuskoj - porezne stope i naknade za iznajmljivanje imovine ovise o vrsti poslovnog režima pod koji nekretnina spada.
- Revenus Fonciers - ovaj se režim primjenjuje na prihode od iznajmljivanja zemljišta i nenamještene nekretnine. Ako je bruto prihod od najma nenamještenog prostora manji od 15.000 € godišnje, moguće je odlučiti se za režim Micro Foncier. Prema ovom režimu, paušalni odbitak od 30% primjenjuje se na bruto dohodak od najma za izračun oporezivog dohotka.
- Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) - ovaj se režim primjenjuje na prihod od iznajmljivanja namještenih objekata, koji se tretira kao komercijalni prihod. Ako je bruto prihod od najma od namještenog iznajmljivanja manji od 72.600 € godišnje (ili 82.200 € za određene vrste iznajmljivanja), moguće je odabrati Micro-BIC režim. Ovaj režim automatski oduzima 50% ili 71% bruto prihoda od najma (ovisno o vrsti najma) kao pojednostavljeni odbitak, a preostali iznos je oporeziv.

Prema ovim pojednostavljenim shemama odbitka, ne moraju se dokazivati detaljni troškovi, a nisu potrebni zasebni porezni obrasci ili računi za tvrtku. Međutim, nedostatak je u tome što je oporeziva dobit fiksna i ne može biti niža od iznosa izračunatog korištenjem paušalnog odbitka (French Entrée, 2022).

Ukoliko prihod od najma premašuje određene pragove ili se obveznik odluči za drugačiji porezni režim, postoji mogućnost oporezivanja prema metodi Régime Réel Simplifié (RRS). Prema ovoj metodi, moguće je odbiti stvarne troškove povezane s nekretninom, kao što su troškovi upravljanja, osiguranja, poreza na imovinu, hipotekarnih kamata, amortizacije, popravaka, održavanja i određenih troškova

poboljšanja. Međutim, troškovi poboljšanja povezani s ponovnom izgradnjom ili proširenjem nekretnine mogu se odbiti samo za svrhe poreza na kapitalnu dobit (French Entrée, 2022).

Prema zadanim postavkama, ukoliko prihod pada unutar ranije spomenutih pragova, obveznik podliježe mikro režimu. Međutim, u slučaju pretrpljenog gubitka ili troškova koji premašuju fiksne odbitke prema mikro režimu, postoji opcija za uključanjem se u RRS. Ova opcija obično zahtijeva minimalnu obvezu od dvije do tri godine, a važno je uzeti u obzir potencijalne troškove u odnosu na porezne uštede. U nekim slučajevima, primjerice kada postoje značajni troškovi poput hipotekarnih kamata, odabir RRS-a i prijenos gubitaka za buduće prebivanje može biti korisniji (French Entrée, 2022).

Ako bruto prihod od najma premašuje 23.000 € godišnje, uz ispunjenje određenih kriterija, moguće je registrirati se kao profesionalni stanodavac (loueur en meublé professionnel - LMP), koji može imati prednosti u pogledu francuskog poreza na kapitalnu dobit i poreza na bogatstvo.

Što se tiče socijalnih naknada ili doprinosa na dohodak od najma u Francuskoj, oni se izračunavaju na temelju tri različite stope s maksimalnim ukupnim iznosom od 17,2% (French Entrée, 2022):

- CSG (Contribution sociale généralisée ili Opći socijalni doprinos) od 9,2% ili 0%,
- CRDS (Doprinos pour le remboursement de la dette sociale ili doprinos za otplatu socijalnog duga) od 0,5% ili 0%, i
- Prélèvement de Solidarité (porez solidarnosti) od 7,5%.

Postoje dvije mogućnosti za nerezidente kada su u pitanju porezi na prihod od najma (French Entrée, 2022):

- Paušalni porez: Najjednostavnija opcija je plaćanje paušalnog poreza na zaradu od najma. Od 2019. porezna stopa za nerezidente je 20% za prihod od najma do 26.070 €. Svaki prihod od najma koji premašuje ovaj iznos oporezuje se po stopi od 30%.
- Stope poreza na dohodak: Druga opcija je primijeniti stope poreza na dohodak prema francuskoj ljestvici na prihod obveznika u cijelom svijetu kako bi se odredila efektivna porezna stopa na prihod od najma u Francuskoj. U ovom slučaju porezna se obveza izračunava na temelju ukupnog dohotka kao da ste francuski porezni rezident, ali dio porezne obveze koji se odnosi na dohodak koji ne podliježe francuskom oporezivanju je diskontiran.

Nerezidentni prihod od najma također podliježe socijalnim naknadama u Francuskoj, koje su postavljene na 17,2% kao što je ranije spomenuto. Međutim, nerezidenti koji su povezani sa sustavom socijalnog osiguranja EU-a, EGP-a ili UK-a izuzeti su od CSG/CRDS poreza. To znači da rezidenti EU-a ili UK-a plaćaju samo solidarni porez od 7,5% na prihod od ulaganja ili kapitalnu dobit (French Entrée, 2022).

#### **4.4. Grčka**

Turizam, kao što je primjer i s prethodno navedenim zemljama, ima vrlo važnu ulogu u grčkom gospodarstvu, djelujući kao glavna pokretačka snaga. Posljedice pandemije COVID-19 imale su dubok utjecaj na bruto dodanu vrijednost turističkog sektora, uzrokujući strmoglavi pad od 44,8% na 6,4 milijarde eura u 2020. Dok je zaposlenost u sektoru doživjela određeno smanjenje, udio radne snage povezan s turizmom pao je za 13,0% u 2021., što predstavlja smanjenje od 1,4 postotna boda u odnosu na 2019. Međunarodni dolasci zabilježili su značajan pad s 34 milijuna u 2019. na 7,4 milijuna u 2020., što predstavlja nevjerojatan pad od 78% (OECD, 2023). Posljedično, prihodi od putovanja također su pali, dosegnuvši 13,9 milijardi EUR, što je smanjenje od 76% u usporedbi s 2019. Sljedeća godina, 2021., pokazala je snažan oporavak s dolascima koji su dosegli 15,2 milijuna, ali su ipak ostali 55,2% ispod razine iz 2019. I domaći i strani turisti ostvarili su 73,9 milijuna noćenja u registriranom smještaju u 2021. Unatoč znakovima oporavka, ta je brojka i dalje bila 48,5 % ispod razine zabilježene 2019 (OECD, 2022).

U Grčkoj su sljedeće vrste prihoda od najma podložne oporezivanju. Za stanovnike Grčke:

- Pojedinci koji imaju stalni boravak ili središte interesa u Grčkoj.
- Konzularni, diplomatski ili javni službenici pod sličnim režimom ili grčki državni službenici koji rade u inozemstvu.

Osim toga, pojedinci podliježu oporezivanju ako su prisutni u Grčkoj neprekidno dulje od 183 dana, uključujući kratka razdoblja prisutnosti u inozemstvu od prvog dana prisutnosti u Grčkoj. Međutim, to se ne primjenjuje ako je pojedinac u Grčkoj u turističke, medicinske, terapijske ili slične privatne svrhe, a njihov boravak ne prelazi 365 dana, uključujući kratke boravke u inozemstvu (Arencores, 2023).

Nerezidenti podliježu porezu na dohodak stečen u Grčkoj unutar određene porezne godine. Kada je riječ o dohotku od najma, on se oporezuje kao običan privatni ili poslovni dohodak. Prihodi od najma

koje ostvaruju fizičke osobe podliježu porezu na dohodak fizičkih osoba. Individualni dohodak je kategoriziran u četiri skupine (Arencores, 2023):

- dohodak od zaposlenja i mirovine,
- dohodak od poslovanja,
- dohodak od ulaganja i
- dohodak od kapitalnih dobitaka

Važno je napomenuti da osobni dohodak u Grčkoj podliježe oporezivanju, a stope poreza na dohodak su progresivne, što znači da se povećavaju na temelju visine zarađenog dohotka. Stope poreza na dohodak određuju se prema dohodovnim razredima (Residence-Greece, 2023):

- Za dohodak manji od 10.000 eura stopa poreza na dohodak je 9%.
- Za dohodak između 10.000 i 20.000 eura stopa poreza na dohodak je 22%.
- Za dohodak između 20.000 i 30.000 eura stopa poreza na dohodak je 28%.
- Za prihode između 30.000 i 40.000 eura stopa poreza na dohodak je 36%.
- Svaki prihod iznad 40.000 eura oporezuje se po stopi od 44%.

Grčki porezni rezidenti imaju pravo podnijeti zahtjev za odbitke poreza na dohodak, što može rezultirati povratom poreza. Veličina odbitka ovisi o čimbenicima kao što su broj članova obitelji, ispunjava li poslodavac određene kriterije za kupnju grčkih ili europskih proizvoda i usluga, obvezna plaćanja socijalnog osiguranja koja se mogu odbiti i donacije priznatim dobrotvornim organizacijama (Residence-Greece, 2023).

Prihodi od najma ostvareni u Grčkoj podliježu progresivnim poreznim stopama u rasponu od 15% do 45%. Ove se stope primjenjuju na neto prihod od najma nakon odbitka troškova koji stvaraju prihod. Porezni obveznici imaju mogućnost tražiti odbitke za svoje troškove umjesto da ih pojedinačno navode.

Umjesto detaljnih odbitaka, Grčka dopušta poreznim obveznicima korištenje standardnih odbitaka za prihod od najma. Standardni odbitak za troškove stvaranja prihoda postavljen je na 40% bruto prihoda od najma, pod uvjetom da su dostupni popratni računi. Dodatno, postoji standardni odbitak od 10% za amortizaciju imovine (Global Property Guide, 2023).

Korištenjem standardnih odbitaka porezni obveznici mogu pojednostaviti postupak izračuna svog oporezivog dohotka od najma. Odbici pomažu nadoknaditi troškove koji stvaraju prihod i amortizaciju,



manjujući oporezivi dio prihoda od najma i potencijalno smanjujući ukupnu poreznu obvezu (Global Property Guide, 2023). Tablica prikazuje stope poreza na dohodak od kratkoročnog iznajmljivanja ovisno o prihodu.

**Tablica 4**

*Stope poreza na dohodak ovisno o prihodima u Grčkoj*

PRIHOD U EUR	STOPA POREZA
Do 12 000 EUR	15%
12 000 – 35 000 EUR	35%
Više od 35 000 EUR	45%

Izvor: Global Property Guide, 2023.

## 5. RASPRAVA

Turistički sektor Europske unije, posebno kada je riječ o uslugama tradicionalnog odmora i turizma, obuhvaća oko 2,3 milijuna poduzeća, uglavnom malih i srednjih poduzeća. Ove tvrtke zapošljavaju približno 12,3 milijuna pojedinaca. U 2018. godini sektor označen kao „putovanje i turizam” izravno je doprinio 3,9 % BDP-u EU-a i činio 5,1 % ukupne radne snage, što je otprilike jednako 11,9 milijuna radnih mjesta. Kada se uzme u obzir povezanost turizma s drugim gospodarskim sektorima, utjecaj sektora turizma postaje značajniji, pridonoseći sa 10,3% BDP-a i uključujući 11,7% ukupne zaposlenosti, što odgovara broju od oko 27,3 milijuna radnika (Pernice i Debyser, 2023).

Tijekom 2019. globalni broj međunarodnih turističkih dolazaka dosegao je 1,5 milijardi, što predstavlja povećanje od 4%. Europa je ostvarila 745 milijuna tih dolazaka, što čini 50% ukupnog tržišta. Međutim, pojava pandemije COVID-19 u ožujku 2020. unijela je značajne neizvjesnosti zbog ograničenja putovanja i zdravstvenih obveza, što je predstavljalo značajan izazov za budućnost turističkog sektora (Pernice i Debyser, 2023). U tablici 5 je prikazan udio ukupnog doprinosa putovanja i turizma BDP-u u analiziranim zemljama, članicama Europske unije.

**Tablica 5**

*Udio turizma u BDP-u analiziranih zemalja u 2019. i 2022. godini*

Godina	Hrvatska	Španjolska	Italija	Francuska	Grčka
2019	25.6%	14.0%	10.6%	8.4%	20.7%
2022	25.8%	13.6%	10.2%	8.2%	18.5%

Izvor: Izrada studenta prema Statista, Share of travel and tourism's total contribution to GDP in European Union member countries (EU 27) and the United Kingdom (UK) in 2019 and 2022. Dostupno na: <https://www.statista.com/statistics/1228395/travel-and-tourism-share-of-gdp-in-the-eu-by-country/>

Kako je moguće zaključiti iz priložene tablice, u 2022. godini, s izuzetkom Hrvatske, udio ukupnog doprinosa putovanja i turizma BDP-u u zemljama članicama Europske unije (EU 27) i Ujedinjenom Kraljevstvu ostao je niži od razina prije pandemije koronavirusa (COVID-19). Hrvatska je među prikazanim zemljama postala vodeća zemlja EU-a po udjelu putovanja i turizma u BDP-u 2022. Tijekom te godine ti su sektori izravno i neizravno činili gotovo 26 posto hrvatskog BDP-a.

Usporedna analiza poreznog opterećenja malih iznajmljivača u turizmu, s posebnim osvrtom na oporezivanje dohotka od najma, otkriva razlike u poreznim sustavima Hrvatske, Španjolske, Francuske, Italije i Grčke. Razumijevanje ovih razlika može pružiti uvid u porezne implikacije za male vlasnike nekretnina za iznajmljivanje u sektoru turizma. U Hrvatskoj vlasnici malih nekretnina koje iznajmljuju podliježu porezu na dohodak građana na svoj dohodak od najma. Porezna stopa varira ovisno o ukupnom iznosu ostvarenog prihoda od najma. Hrvatski porezni sustav predviđa određene odbitke i olakšice, kao što su troškovi stvaranja prihoda i amortizacija, koji mogu smanjiti oporezivi prihod od najma, a jednako je primjećeno i u drugim zemljama poput Italije. Također, primjerice u Francuskoj se drugačije oporezuju dohodci od najma za rezidente i nerezidente, pri čemu je za potonje stopa poreza izražena (20 ili 30% ovisno o primanjima), dok je za rezidente izražen samo paušalni odbitak ovisno o režimu kojem iznajmljivač pripada. U nastavku slijedi tablica 6 kojom su prikazana porezna opterećenja u vidu poreza na dohodak malih iznajmljivača u turizmu u odabranim zemljama.

**Tablica 6**

*Stope poreza na dohodak od iznajmljivanja turističkog smještaja*

Država	Stopa poreza na dohodak
Hrvatska	Paušalno, iznad 40 000 eura, ulazi u sustav PDV-a

Španjolska	19% - 47%
Italija	paušalna stopa poreza od 21%; 23 - 40% na bruto dohodak.
Francuska	20% - 50%
Grčka	15% - 45%

Izvor: samostalna izrada studenta

Španjolska nudi relativno povoljno porezno opterećenje za male vlasnike nekretnina za iznajmljivanje u sektoru turizma. Dohodak od najma podliježe oporezivanju u okviru poreza na dohodak građana. Španjolska dopušta odbitke od prihoda od najma, uključujući troškove vezane uz održavanje imovine, popravke i kamate na hipoteku. Porezni sustav zemlje pruža progresivnu strukturu poreznih stopa, pri čemu viši dohodovni razredi podliježu višim poreznim stopama.

U Francuskoj se prihod od najma oporezuje kao dio poreza na dohodak pojedinaca. Vlasnici malih nekretnina za iznajmljivanje moraju prijaviti svoj prihod od najma i imaju pravo na određene odbitke, kao što su troškovi povezani s upravljanjem imovinom i održavanjem. Francuska također provodi strukturu progresivne porezne stope, gdje više razine prihoda od najma podliježu višim poreznim stopama.

Italija nameće poreze na prihode od najma koje ostvaruju mali vlasnici nekretnina u sektoru turizma. Prihod od najma uključen je u ukupni dohodak pojedinca i oporezuje se u skladu s tim. Italija dopušta odbijanje određenih troškova, poput troškova održavanja nekretnine i poreza na imovinu, od prihoda od najma. Porezne stope u Italiji su progresivne, što znači da više razine prihoda podliježu višim poreznim stopama.

U Grčkoj, vlasnici malih nekretnina za iznajmljivanje dužni su platiti porez na svoj prihod od najma. Prihod od najma smatra se dijelom ukupnog dohotka pojedinca i podliježe porezu na dohodak pojedinca. Grčka dopušta odbitak troškova stvaranja prihoda od prihoda od najma. Porezne stope u Grčkoj su progresivne, rastu s višim razinama prihoda.

Općenito, iako se porezno opterećenje malih vlasnika nekretnina za iznajmljivanje u sektoru turizma razlikuje u Hrvatskoj, Španjolskoj, Francuskoj, Italiji i Grčkoj, pojavljuju se neki zajednički elementi. Odbici za troškove stvaranja prihoda i naknade za troškove povezane s imovinom često su dostupni u tim zemljama, što pomaže u smanjenju oporezivog prihoda od najma. Progresivne strukture poreznih stopa također se često koriste, gdje više razine dohotka privlače više porezne stope. Razumijevanje posebnih poreznih propisa i traženje stručnog savjeta može pomoći vlasnicima malih nekretnina za

iznajmljivanje u ispunjavanju njihovih poreznih obveza i optimiziranju porezne pozicije u svakoj zemlji. U konačnici, iz provedene analize može se zaključiti kako je u RH stopa poreza na dohodak od kratkoročnog iznajmljivanja najniža u usporedbi s odabranim zemljama.

## 6. ZAKLJUČAK

Porezi igraju ključnu ulogu u financiranju proračuna i omogućavaju državama da pruže javne usluge i infrastrukturu, promiču gospodarski rast i razvoj turizma. Porezno opterećenje malih turističkih iznajmljivača igra bitnu ulogu u financiranju javnih potreba i razvoju turizma u različitim zemljama diljem svijeta. Porezni prihodi od turističke industrije mogu se koristiti za daljnji razvoj turizma, promociju turističkih destinacija, poboljšanje infrastrukture i održivi turizam. Porezni sustav RH, kao i sustavi u drugim zemljama, osigurava ravnotežu između konkurencije i regulacije te pridonosi transparentnosti, zaštiti potrošača i održivosti turističke industrije. Razumijevanje pravila i propisa te ispravno izvršavanje poreznih obveza ključno je za osiguravanje pravednosti i uspješnosti turizma u zemlji.

Oporezivanje dohotka malih iznajmljivača u turizmu igra bitnu ulogu u za gospodarstvo pet mediteranskih zemalja: Hrvatske, Španjolske, Italije, Francuske i Grčke. S obzirom na značaj turizma kao važnog ekonomske sektora u ovim zemljama, različiti porezni pristupi utječu na prihodovne mogućnosti iznajmljivača.

Hrvatska, kao popularna turistička destinacija, primjenjuje paušalni porez na dohodak koji se na godišnjoj razini utvrđuje kao umnožak broja kreveta ili broja smještajnih jedinica, i visine određenog paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici koju određuje lokalna samouprava.

Paušalno oporezivanje primjenjuju iznajmljivači koji iznajmljuju do 20 kreveta. Slično Hrvatskoj, Španjolska kombinira paušalni porez s progresivnom stopom poreza na dohodak. Iznajmljivači plaćaju paušalni porez na temelju vrijednosti imovine, dok se ostatak prihoda oporezuje prema progresivnim stopama, odnosno ovisno o visini dohotka. Italija se ističe po različitim poreznim stopama ovisno o regiji i broju dana iznajmljivanja. Fiksne stope ili progresivne stope poreza primjenjuju se na prihode od iznajmljivanja, stope poreza na dohodak od iznajmljivanja u Italiji su 23% za prihode ispod 15.000 € i 27% za prihode između 15.001 € i 28.000 €. U Italiji se osobito raspravlja o novom zakonu koji bi u velikim turističkim središtima ograničio broj dana u kojima je dozvoljeno kratkoročno iznajmljivanje stanova na razini godine. Ujedno, u Italiji kao i u RH postoji sustav naplate boravišne takse čiji iznos određuje jedinica lokalne samouprave. Francuska ima kompleksan sustav oporezivanja koji se razlikuje prema vrsti nekretnine, o tome je li ili nije namještena i iznosu prihoda, pri čemu se iznajmljivači rezidenti svrstavaju u tri razreda ovisno o prihodima, pri čemu se paušalne stope poreza primjenjuju na neto dohodak od najma. U Grčkoj, progresivne stope poreza primjenjuju se na prihod od iznajmljivanja ovisno o njegovoj visini.

Nakon provedene analize, može se zaključiti kako iznajmljivači u Republici Hrvatskoj plaćaju najnižu stopu poreza na dohodak od kratkoročnog najma, što između ostaloga doprinosi i njenoj konkurentnosti. Ujedno, iz priloženih podataka može se zaključiti kako RH ima najviši udio prihoda od turizma u BDP-u. Sustav oporezivanja dohotka od najma razlikuje se u drugim analiziranim zemljama, te se ujedno može primijetiti kako se isti razlikuje za rezidente i nerezidente, što bi se također moglo uzeti u obzir kada se radi o unapređenju sustava oporezivanja dohotka od kratkoročnog najma i u RH.

## LITERATURA

Arencores. (2023). Rental Income & Taxation in Greece. Dostupno na: <https://www.arencores.com/reds-greek-real-estate-data-sources-and-research/rental-income-taxation-in-greece/>

Blevins Franks. (2023). The Blevins Franks Guide To Taxes In Spain. Dostupno na: <https://cdn.blevinsfranks.com/wp-content/uploads/2023/03/spain-tax-guide-feb23.pdf>

Bratić, V. i Urban, I. (2006). Porezni izdaci u Hrvatskoj. *Financijska teorija i praksa*, 30 (2), 129-194. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/5248>Castro, M.L. (2022). Your guide to taxes on rental properties in Spain. Dostupno na: <https://costaluzlawyers.es/blog/guide-to-taxes-on-rental-properties-in-spain/#:~:text=Residents%20in%20Spain%20%E2%80%93%20tax%20rates,24%25%20on%20your%20rental%20income.>

French Entrée. (2022). Tax Liability on Rental Income in France: Residents & Non-Residents. Dostupno na: <https://www.frenchentree.com/living-in-france/french-tax/tax-liability-on-rental-income-in-france-2/>

French Property. Guide to Letting Property in France. Dostupno na: <https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/taxation>

Global Property Guide. (2023). Real Estate Taxes in Greece for Nonresidents. Dostupno na: [https://www.globalpropertyguide.com/Europe/greece/Taxes-and-Costs#:~:text=Rental%20income%20earned%20in%20Greece,\)%20and%2010%25%20for%20depreciation.](https://www.globalpropertyguide.com/Europe/greece/Taxes-and-Costs#:~:text=Rental%20income%20earned%20in%20Greece,)%20and%2010%25%20for%20depreciation.)

Gottlieb, Ch. (2013) Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the 'Industry'?, *Planning & Environmental Law: Issues and decisions that impact the built and natural environments*, 65:2, 4-9, DOI: 10.1080/15480755.2013.766496

Hrvatska turistička zajednica. (2022). SMJEŠTAJNI KAPACITETI HRVATSKOG TURIZMA s analizom popunjenosti i sezonalnosti prometa prema vrstama smještajnih kapaciteta. Dostupno na: [https://www.htz.hr/sites/default/files/2023-01/Smje%C5%A1tajni%20kapaciteti%20Hrvatske%20-%20analiza%20popunjenosti%20-%20izdanje%202022\\_0.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2023-01/Smje%C5%A1tajni%20kapaciteti%20Hrvatske%20-%20analiza%20popunjenosti%20-%20izdanje%202022_0.pdf)

Italy Property Guides. (2023). Renting out your Italian property. Dostupno na: <https://www.propertyguides.com/italy/finance/letting-your-italian-property/>

Italian Tax. (2023). Italian tax aspects of renting Italian real estate – for landlords. Dostupno na: <https://taxing.it/italian-tax-aspects-of-renting-italian-real-estate-for-landlords/#:~:text=Flat%20Rate%20%E2%80%9CCedolare%20Secca%E2%80%9D,applicable%20to%20short%20term%20lettings.>

Javorović, M. (2015). POREZ NA DOHODAK U REPUBLICI HRVATSKOJ. FIP - *Financije i pravo*, 3 (1), 83-100. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/156028>

Jelčić, B. (2001). *Javne financije*. RriFPlus, Zagreb

Kesner-Škreb, M. (1995). *Načela oporezivanja*. Financijska praksa, br 1

Kesner-Škreb, M., Kuliš, D. (2010). *Porezni vodič za građane*. Zagreb: Institut za javne financije

Mam Solicitors. Rental Tax. Dostupno na: <https://mamsolicitors.com/spanish-taxes/rental-tax-tax-on-rental-income/>

Ministarstvo financija. (2019). PRAVILNIK O PAUŠALNOM OPOREZIVANJU DJELATNOSTI IZNAJMLJIVANJA I ORGANIZIRANJA SMJEŠTAJA U TURIZMU NN 1/2019

Ministarstvo financija. (2019). Porezna reforma 4. krug, porezna reforma 2016-2020. Dostupno na: [https://vlada.gov.hr/UserDocImages/2016/Sjednice/2019/Listopad/187%20sjednica%20VRH/Novi%20direktorij/Prezentacija\\_Porezna%20reforma%204.%20krug.pdf](https://vlada.gov.hr/UserDocImages/2016/Sjednice/2019/Listopad/187%20sjednica%20VRH/Novi%20direktorij/Prezentacija_Porezna%20reforma%204.%20krug.pdf)

OECD. (2023). ECD Tourism Trends and Policies 2022. Spain. Dostupno na: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/fbfbf269-en/index.html?itemId=/content/component/fbfbf269-en>

OECD. (2023). ECD Tourism Trends and Policies 2022. Greece. Dostupno na: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4976a7d9-en/index.html?itemId=/content/component/4976a7d9-en>

OECD. (2023). ECD Tourism Trends and Policies 2022. France. Dostupno na: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/7d1e9db8-en/index.html?itemId=/content/component/7d1e9db8-en>

Porezna uprava. DOHODAK OD IMOVINE IMOVINSKIH PRAVA. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-imovine-i-imovinskih-prava.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-imovine-i-imovinskih-prava.aspx)

Porezna uprava. DOHODAK OD NAJMA, ZAKUPA, IZNAJMLJIVANJA STANOVA SOBA I POSTELJA PUTNICIMA I TURISTIMA TE IMOVINSKIH PRAVA. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx)

Porezna uprava. KRATAK VODIČ NAMIJENJEN GRAĐANIMA (REZIDENTIMA) IZNAJMLJIVAČIMA ZA ISPUNJAVANJE POREZNIH OBVEZA. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Documents/KratakVodic\\_IznajmljivaciRezidenti\\_%20\\_%2010\\_18.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Documents/KratakVodic_IznajmljivaciRezidenti_%20_%2010_18.pdf)

Porezna uprava. POREZNI SUSTAV REPUBLIKE HRVATSKE. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/naslovna\\_tablica\\_psrh.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/naslovna_tablica_psrh.aspx)



Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (NN 1/19,1/20, 1/21, 156/22

Rajković, K. (2012). *Porezni sustav i utjecaj poreznog sustava na malo i srednje poduzetništvo*. Pula: Sveučilište Josipa Jurja Dobrile u Puli

Republika Hrvatska. Opći porezni zakon. NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22

Republika Hrvatska. Ustav RH. NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14

Republika Hrvatska. Zakon o porezu na dohodak. NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22

Residence Greece. (2023). Rental Income Tax Spai. Dostupno na: <https://residence-greece.com/rental-income-tax-spain/>

Residence-Greece. (2023). Taxes in Greece for Expats: The Complete Guide for 2023. Dostupno na: <https://residence-greece.com/taxes/>

Roche and Cie. (2023). Taxation of rental income. Dostupno na: <https://www.cabinet-roche.com/en/real-estate/taxation-of-rental-income/#:~:text=Taxpayers%20can%20choose%20to%20be,deduction%20of%2030%25%20for%20co sts.>

Rome Business School. (2023). The Impact of Tourism in Italy. The restart between culture, sustainability and major events. Dostupno na: [https://romebusinessschool.com/blog/the-impact-of-tourism-in-italy-the-restart-between-culture-sustainability-and-major-events/#:~:text=Italy%20ranks%20among%20the%20most,people%20\(ISTAT%2C%202022\).](https://romebusinessschool.com/blog/the-impact-of-tourism-in-italy-the-restart-between-culture-sustainability-and-major-events/#:~:text=Italy%20ranks%20among%20the%20most,people%20(ISTAT%2C%202022).)

(Pristupljeno: 20.08.2023.)

Slovinac, I. (2022) Obveze iznajmljivača u 2022.. Raspoloživo na: <https://www.teb.hr/novosti/2022/obveze-iznajmljivaca-u-2022/>

Šimović, J. (1998). Socijalni učinci poreza na dodanu vrijednost. Revija za socijalnu politiku, 5 (2), 99-109. <https://doi.org/10.3935/rsp.v5i2.337>

Statista. (2023). Share of travel and tourism's total contribution to GDP in European Union member countries (EU 27) and the United Kingdom (UK) in 2019 and 2022. Dostupno na: <https://www.statista.com/statistics/1228395/travel-and-tourism-share-of-gdp-in-the-eu-by-country/>

Vlaić, D. (2017). NAJZNAČAJNIJE IZMJENE HRVATSKOG POREZNOG SUSTAVA. Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, (1-2/2017), 141-156. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/176766>

World Data Info. (2022). Tourism in Italy. Dostupno na: <https://www.worlddata.info/europe/italy/tourism.php>

## POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA I TABLICA

Tablica 1: Hrvatski porezni sustav .....	8
Grafički prikaz 1: Državni porezi .....	9
Tablica 2: Smještajni kapaciteti ukupno .....	17
Tablica 3: Progressivna stopa oporezivanja dohotka od iznajmljivanja u Španjolskoj .....	26

Tablica 4: Stope poreza na dohodak ovisno o prihodima u Grčkoj .....	34
Tablica 5: Udio turizma u BDP-u analiziranih zemalja u 2019. i 2022. godini .....	36
Tablica 6: Stope poreza na dohodak od iznajmljivanja turističkog smještaja .....	37

## **SAŽETAK**

Porezno opterećenje malih iznajmljivača turističkih smještajnih objekata predstavlja bitan aspekt koji utječe na financijsku održivost i konkurentnost ovog sektora. Ovaj rad usmjeren je na analizu poreznih sustava različitih zemalja s naglaskom na hrvatski porezni sustav te na oporezivanje prihoda od kratkotrajnih iznajmljivanja imovine u turističke svrhe. Cilj istraživanja bio je pružiti dublje razumijevanje poreznih politika i malih turističkih iznajmljivača u kontekstu odabranih mediteranskih zemalja EU. U radu je analiziran teorijski okvir te razvoj i struktura poreznog sustava Republike

Hrvatske. Posebna pažnja posvećena je porezu na dohodak i njegovom utjecaju na vlasnike privatnog smještaja. Nadalje, provedena je komparativna analiza poreznih praksi u Španjolskoj, Italiji, Francuskoj, Grčkoj i Hrvatskoj, istražujući razlike i sličnosti u oporezivanju malih iznajmljivača turističkog smještaja. Usporedna analiza poreznih sustava otkriva različite pristupe i strategije država u poticanju malih iznajmljivača te promicanju turizma. Istraživanje također ističe potrebu za boljim razumijevanjem utjecaja poreza na turizam te podržava potrebu za prilagodbom poreznih sustava kako bi se održao održiv i konkurentan turizam.

Ključne riječi: mali iznajmljivači, kratkoročno iznajmljivanje, turizam, oporezivanje

## **ABSTRACT**

The tax burden on small renters of tourist accommodation facilities is a key aspect that affects the financial sustainability and competitiveness of this sector. This work is focused on the analysis of the tax systems of different countries with an emphasis on the Croatian tax system and on the taxation of income from short-term property rentals for tourist purposes. The aim of the research was to provide a deeper understanding of tax policies and small tourist renters in the context of selected EU Mediterranean countries. The paper analyzes the theoretical framework and the development and structure of the tax system of the Republic of Croatia. Special attention is paid to income tax and its

impact on private accommodation owners. Furthermore, a comparative analysis of tax practices in Spain, Italy, France, Greece and Croatia was carried out, investigating the differences and similarities in the taxation of small renters of tourist accommodation. A comparative analysis of tax systems reveals different approaches and strategies of countries in encouraging small renters and promoting tourism. The research also highlights the need for a better understanding of the impact of taxes on tourism and supports the need to adjust tax systems in order to maintain sustainable and competitive tourism.

Keywords: small renters, short-term rental, tourism, taxation