

Percepcija oporezivanja vlasništva nekretnina

Galić, Kristina

Master's thesis / Diplomski 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:124:449249>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-06-30**

Repository / Repozitorij:

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



UNIVERSITY OF SPLIT



**SVEUČILIŠTE U SPLITU
EKONOMSKI FAKULTET**

**DIPLOMSKI RAD
PERCEPCIJA OPOREZIVANJA VLASNIŠTVA NEKRETNINA**

**Mentor:
prof.dr.sc. Ana Rimac Smiljanić**

**Student:
univ.bacc.oec. Kristina Galić**

Split, kolovoz 2023.

IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, Kristina Galic
(ime i prezime)

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, kolovoz 2023 godine

Vlastoručni potpis : KGalic

SADRŽAJ:

1. UVOD	1
1.1. Problem istraživanja	1
1.2. Predmet istraživanja	3
1.3. Istraživačke hipoteze	4
1.4. Svrha i ciljevi istraživanja	6
1.5. Metode rada	6
1.6. Doprinosa rada	6
1.7. Struktura rada.....	7
2. PREGLED IMOVINSKIH POREZA	8
2.1. Teorijski aspekti imovinskih poreza	8
2.2. Vrste imovinskih poreza	10
2.3. Imovinski porezi u Hrvatskoj u usporedbi sa članicama Europske unije	10
3. TEORIJSKA NAČELA OPOREZIVANJA NEKRETNINA	14
3.1. Oblici i metode oporezivanja nekretnina u Hrvatskoj	14
3.2. Mogućnosti i ograničenja poreznog sustava Hrvatske u pogledu oporezivanja nekretnina 17	
4. EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE PRECEPCIJE O POREZU VLASNIŠTVA NEKRETNINA ..	20
4.1. Prikupljanje podataka i postupak istraživanja	20
4.2. Uzorak istraživanja.....	21
4.3. Testiranje hipoteza i statistička obrada podataka.....	23
5. ZAKLJUČAK.....	40
LITERATURA.....	42
POPIS TABLICA.....	46
POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA.....	47
SAŽETAK	48
SUMMARY	49
PRILOG 1 - ANKETNI UPITNIK	50

1. UVOD

1.1. Problem istraživanja

Ulaganje u nekretnine, bez obzira radi li se o stambenoj ili komercijalnoj nekretnini, predstavlja za građane najveći financijski izdatak, a sama tema oporezivanja vlasništva nekretnina u Hrvatskoj nije nova. Rašić Bakarić (2014.) navodi da je Ministarstvo financija potkraj 2012. godine predstavilo prijedlog Zakona o porezu na vlasništvo nad nekretninama, način utvrđivanja porezne osnovice, visinu stopa, porezne obveznike, porezne olakšice i oslobođenja. Međutim, takva najava izazvala je burne reakcije u javnosti, te na koncu prijedlog nije zaživio. Takav ishod nije iznenađujući, ponajviše zbog velikog broja stanovnika koji ima nekretninu u posjedu. Uspoređujući Hrvatsku sa susjednim članicama Europske unije, EC (2019.) navodi kako u Hrvatskoj oko 90% stanovnika živi u vlastitoj nekretnini, dok je u Italiji taj broj znatno manji (72%), a slična je situacija i u Sloveniji (76%). Navedene brojke pokazuju kako bi veliki broj građana direktno osjetio na svom budžetu novi porezni namet, bez obzira na brojne olakšice i izuzeća. Osim za stanovanje, velik dio građana posjeduje nekretninu kao oblik investicije uslijed rasta popularnosti trenda „housing not for housing“ gdje se, kako navodi Rimac Smiljanić (2021.), nekretnine smatraju odličnim oblikom ulaganja i zaštite od inflatornih učinaka. Radi toga potražnja za nekretninama dodatno raste potaknuta, ne samo potražnjom građana koji traže dom, već i potražnjom investitora koji su često u mogućnosti platiti i dosta više cijene.

Drugi jako bitan razlog zbog kojeg će se razmatrati oporezivanja vlasništva nekretnina odnosi se na cijene nekretnina u Hrvatskoj. Tijekom dugog niza godina izražen je trend konstantnog rasta cijena nekretnina, i to po visokim stopama. Prema DZS (2023.) cijene nekretnina mjerene indeksom cijena stambenih objekata (ICSO) su na godišnjoj razini u 2021. godini bile za 7.3% više u odnosu na 2020. godinu. Rast se nastavio i tijekom 2022. godine te iznosi 14.8% u odnosu na 2021. Podatci su to koji otkrivaju koliko su građani, posebno mladi pred kojima je osamostaljivanje i planiranje vlastitog doma, na udaru. Posljedica ovakvog trenda kretanja cijena je nastajanje tzv. „mjehura“, odnosno nerealno visokih cijena koje nemaju opravdano uporište. Case & Shiller (2008.) mjehur u cijenama nekretnina objašnjavaju kroz previsoka očekivanja kupaca koja zapravo i rezultiraju „napuhavanjem“ cijena jer smatraju kako cijene mogu samo rasti, a nikako padati. Samim time, kupuju nekretnine po trenutnim cijenama razmišljajući kako štede jer očekuju nastavak rasta cijena u budućnosti. Međutim, u jednom trenutku rast se smanjuje ili čak dolazi do pada, što dovodi do smanjenja potražnje uslijed čekanja da cijene još više padnu. Rezultat toga je pucanje mjehura što može imati kobne posljedice kao što je bio slučaj 2008. gdje je slom tržišta nekretnina uzrokovao veliku financijsku krizu. Iskustva iz te, ali i drugih financijski kriza u prošlosti ukazuju da pad tržišta nekretnina može izazvati značajne probleme i pojavu

financijske krize (Rimac Smiljanić, 2010; 2011). Kao jedan od uzroka velikog rasta cijena nekretnina Zuzzanna et al. (2020.) navodi činjenicu kako članice Europske Unije pokušavaju svojim politikama djelovati na potražnju za nekretninama što na poslijetku rezultira rastom cijena na lokalnim razinama umjesto poboljšanja priuštivosti. Primjer navedenog bio je vidljiv u Republici Hrvatskoj s poreznim olakšicama na kamate plaćene za stambene kredite (Rimac Smiljanić, 2012.). Slična iskustva iz drugih zemalja potvrđuju utjecaj subvencija i porezne politike na cijene stambenih nekretnina (Wieser & Mundt, 2014.). Navedeni problemi dovode u pitanje priuštivost, odnosno pristupačnost stanovanja. Sam pojam priuštivosti definira Mostafa et al. (2006.) kao sposobnost pojedinca da odvoji dio svog dohotka za pokriće troškova stanovanja, a da mu pritom ostane dovoljno sredstava za ostale životne potrebe. Porez na vlasništvo nekretnina mogao bi dovesti do povećanja priuštivosti stanovanja, o čemu govori i izvješće Europskog parlamenta Caturianas, et al. (2020.), gdje se navodi porez na vlasništvo nekretnina kao jednu od preporuka za povećanje ponude i priuštivosti nekretnina. Naime, kako je već navedeno, stambene politike u Europskoj uniji na nacionalnoj razini fokusirane su na poticanje potražnje za nekretninama kroz socijalne mjere. To rezultira rastom cijena stambenih prostora i na koncu izaziva suprotan učinak od željenog te se priuštivost stanovanja smanjuje. Upravo bi se kroz oporezivanje vlasništva pokušalo utjecati na stranu ponude, odnosno na njeno povećanje, čime bi došlo do balansa na tržištu, pada cijena nekretnina i povećanja pristupačnosti nekretnina. Isto tako, Jiang (2022.) navodi kako se za gradove srednje veličine, uvođenjem ovakvog oblika poreza, očekuje značajan pad cijena u srednjem i dugom roku. Samim time je vidljivo kako porez, koji se inače gotovo uvijek gleda kao nešto negativno, može imati i pozitivne reperkusije. Međutim, pitanje je koliko su građani upućeni u taj aspekt djelovanja poreza i koliko bi on utjecao na njihov stav o samom uvođenju poreza.

U Hrvatskoj se trenutno porezna politika u velikoj mjeri temelji na oporezivanju proizvodnje, odnosno dohotka i poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Prema Ministarstvu financija (2022.), prihod od PDV-a iznosi oko 13.4% bruto domaćeg proizvoda, dok porez na dohodak čini 3%. U kategoriju poreza na proizvodnju uključene su i trošarine koje čine 3.9% BDP-a. Uvođenjem poreza na vlasništvo nekretnina želi se postići porezno rasterećenje dohotka te ublažiti regresivni učinak PDV-a. Isto tako, ovim porezom bi se ukinula komunalna naknada i porez na kuće za odmor.

Kesner & Škreb (2012.) navodi kako je tijekom 80-ih godina prošlog stoljeća na području Hrvatske postojao porez na vlasništvo nekretnina, a obuhvaćao je stambene zgrade, poslovne prostore i kuće za odmor. Ipak, kroz takav oblik oporezivanja nisu se postigli željeni rezultati iz više razloga. Kao prvo, nerealno se utvrđivala porezna osnovica i evidencija imovine nije bila potpuna. Kao drugo, rad tadašnje porezne uprave bio je upitan. Ovi nedostaci trebali bi služiti kao pokazatelji na koji način je potrebno organizirati sustav kako bi bio efikasan i pravedan, a upravo je pravednost jedna od najvažnijih stavki

na koju vlasnici nekretnina obraćaju pažnju i na koju su posebno osjetljivi. Kesner & Škreb (2002.) opisuje kriterije pravednog određivanja visine plaćanja poreza. Razlikuje kriterij koristi i kriterij mogućnosti plaćanja. Unutar drugog kriterija postoji podjela na okomitu i horizontalnu pravednost. Okomita pravednost podrazumijeva kako porezni obveznici koji imaju više trebaju i plaćati više, međutim teško je odrediti koliko iznosi to više. Horizontalna pravednost navodi kako porezni obveznici, koji su slični po poreznoj snazi, plaćaju i slične iznose poreza. Tu je, s druge strane, teško odrediti po čemu su dva porezna obveznika slična. Navedeno pokazuje kako je sam pojam pravednosti kompleksan i kako njegovo shvaćanje zapravo ovisi o društvenom okruženju i osobnom stavu te ovisno o društvenim čimbenicima treba razlučiti kakva pravednost se želi postići.

Unatoč dilemama, mnoge članice Europske unije imaju oporezivanje vlasništva nekretnina u svojoj poreznoj politici, a zanimljivo je pogledati primjere susjednih zemalja, Italije i Slovenije. Žunić & Kovačević (2012.) navode kako talijanski porezni sustav oporezuje vlasništvo nekretnina od 1992. godine. Porezna osnovica određuje se na temelju vrijednosti nekretnine, a nekretnina koja služi za trajno stanovanje oslobođena je poreza. Porezna stopa iznosi 0.76% koju lokalne vlasti mogu snižavati/povećavati za najviše 0.3%. Ius-Info (2014.) za Sloveniju navodi poreznu stopu od 0.5%, dok se nekretnine za stanovanje oporezuju sa 0.15% ako im je vrijednost ispod 500 000 eura. Također, ukoliko je nekretnina prazna porezna stopa se povećava na 0.75%. Uz navedene zemlje porez na nekretnine još ima nekolicina zemalja EU, a neke od njih su Njemačka, Francuska, Irska, Latvija, Belgija, Češka i Austrija. Porezni sustav i porezna politika svake od navedenih zemalja su različiti pa se samim time razlikuje i učinkovitost poreza na vlasništvo. Kako navode Rodriguez & Vives (2021.) najučinkovitije su Francuska, Irska i Latvija, dok su najmanje učinkovite Njemačka, Austrija i Češka. Uzroci učinkovitosti, odnosno neučinkovitosti mogu se tražiti u neprilagođenim poreznim stopama ili prevelikom broju poreznih olakšica. Iz toga se da zaključiti kako svaka zemlja, pa tako i Hrvatska, mora biti oprezna prilikom određivanja osnovnih elemenata poreza kako bi polučila željene pozitivne rezultate. Bez obzira na različite stope i/ili način oporezivanja oporezivanje nekretnina, građani različito percipiraju njegove koristi i mane.

1.2. Predmet istraživanja

Kroz ovaj rad istražili su se stavovi građana Republike Hrvatske o mogućnosti uvođenja novog poreznog oblika - poreza na vlasništvo nekretnina. Analiziralo se i objasnilo koliko su građani informirani u posljedicama ovog poreznog oblika, te podržavaju li ga uopće. Polazeći od rezultata dosadašnjih istraživanja provedenih u Republici Hrvatskoj o percepciji uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina

(Grdešić, 2020; Šimović et al., 2014) istražile su se prednosti i nedostaci uvođenja poreza na vlasništvo te se navedeno usporedilo sa dobivenim stavovima građana o uvođenju tog poreznog oblika.

1.3. Istraživačke hipoteze

Temeljem uočenog problema i navedenog predmeta istraživanja, definirane su istraživačke hipoteze koje su testirane u empirijskom dijelu rada:

H1: Građani imaju negativan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.

Ako uzmemo u obzir sve vrste imovinskih poreza, zanimljivo je kako porez na vlasništvo nekretnina izaziva najviše polemika. Kukić & Švaljek (2012.) navode kako najmanje otpora izaziva porez na zemljište jer se oporezuje njegov prinos, takozvana ekonomska renta. S druge strane, kod kuća i stanova za stanovanje nužno je odrediti svrhu oporezivanja. Ekonomski gledano, nekretnina za stanovanje se može smatrati svojevrsnim ulaganjem ili oblikom štednje, te moguća korist od nekretnine, odnosno stambena renta, može predstavljati osnovicu za oporezivanje. Ipak, takve nekretnine ne predstavljaju za vlasnika samo materijalnu korist, već i dom koji mu pruža mogućnost za dostojanstven i normalan život. Isto tako, Hrvati u velikoj većini posjeduju barem jednu nekretninu te bi, shodno tomu, velika većina građana snosila teret novog poreza, stoga ne čudi opreznost građana spram ovog poreznog oblika. Međutim, pogleda li se plan uvođenja poreza prikazan u Nacrtu Ministarstva financija iz 2012. godine MF (2012.) i olakšice koje su u njemu navedene, najveći teret bi podnijeli građani koji imaju nekretninu koju ne koriste, dok bi za nekretninu za trajno stanovanje iznosi poreza bili relativno slični iznosu komunalne naknade. Kroz ovakav model bi se potaknulo smanjivanje broja praznih nekretnina što bi uzrokovalo rast ponude i smanjivanje cijena najma i kupnje. Ipak, već prilikom prve najave uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina 2012. godine, tadašnja vlast susrela se sa žestokim protivljenjem javnosti, zbog čega prijedlog na kraju nije niti zaživio. Ponovni pokušaj uvođenja bio je 2017. godine, međutim uvođenje poreza je odgođeno. Glavni razlog i ovaj put bio je otpor javnosti. Grdešić (2020.) navodi kako je liberalna interesna skupina „Lipa“ u tom periodu pokrenula internetsku peticiju protiv uvođenja poreza i prikupila 140 000 potpisa. Iako ne postoje detaljne analize podrške javnosti za uvođenje poreza, neki aspekti su obrađeni. Henjak (2007.) uspoređivao je podršku javnosti o uvođenju poreza ovisno o njihovoj stranačkoj opredijeljenosti. Zaključio je kako će građani prije prihvatiti prijedlog stranke koju podupiru u odnosu na stranku suprotnog uvjerenja. Grdešić (2020.) uspoređuje podršku građana porezu na nekretnine u 2016. i 2020.

godini, te koje su to determinante koje uvjetuju potporu. Zanimljiv je podatak kako je u 2020. godini porastao broj ispitanika koji se izrazito protivi uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina, a utvrđeno je i kako se smanjio utjecaj stranačke orijentiranosti na potporu poreznim prijedlozima. Sve navedeno pokazuje koliko je uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina osjetljiva i kompleksna tema kojoj treba pristupiti oprezno i promišljeno kako bi, za početak, uopće i zaživjela.

H2: Građani smatraju kako će uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina uzrokovati smanjenje cijena nekretnina

Oporezivanje primarno ima negativnu konotaciju jer od poreznih obveznika zahtjeva izdvajanje određenih sredstava za državu, međutim, i ono može imati pozitivne implikacije. Već je navedeno kako cijene nekretnina kontinuirano rastu. Tom kontekstu Rimac Smiljanić (2021.) navodi sljedeće: "Prema podacima OECD realne cijene stambenih prerasle su razinu koje je prethodila Globalnoj financijskoj krizi 2008." Takvi rezultati alarm su za uzbunu i postavlja se pitanje kako riješiti problem. Upravo se porez na vlasništvo nekretnina nameće kao jedno od rješenja. Kukić & Švaljek (2012.) naglašavaju pozitivan stabilizacijski utjecaj poreza na vlasništvo nekretnina na cijene, a razlog leži u sposobnosti ovog poreza da ublaži cikličke oscilacije cijena građevina i zemljišta u periodu gospodarskog rasta. Isti izvor navodi kako porez utječe i na učinkovitost tržišta nekretnina kroz obeshrabrivanje držanja nekretnina bez namjene što može djelovati na bolji razvoj prostora ali i rast konkurencije, te na kraju, i pad cijena. S obzirom na navedeno, važno je utvrditi jesu li građani svjesni pozitivnih učinaka ovog poreznog oblika na cijene i hoće li ih ovakve informacije potaknuti na uspostavljanje pozitivnijeg stava prema porezu.

H3: Građani sa višim dohotkom protive se uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina u većoj mjeri u odnosu na građane sa nižim dohotkom

Demografski faktori, poput dobi, spola, stupnja obrazovanja, dohotka, važne su odrednice ponašanja pojedinaca, a upravo je dohodak, sa ekonomskog stajališta, jedna od najvažnijih odrednica. Dohodak pojedinca utječe na kvalitetu života, priuštivost stanovanja ali i na ekonomske i političke stavove. Grdešić (2020.) navodi kako bogati pojedinci ne koriste u velikoj mjeri socijalne programe, te samim time njihova korist od uvođenja ovakvog poreznog oblika je mala. S druge strane, pojedinci koji imaju ekonomski lošiju situaciju oporezivanjem gube manje u odnosu na ono što dobiju od države te zbog toga prihvaćaju oporezivanje vlasništva nekretnina. Do sličnog zaključka dolaze Iversen & Soskice (2001.) tvrdeći da ekonomski subjekti sa nižim dohotkom ostvaruju veću zaštitu od strane države što

ih potiče na lakše prihvaćanje nameta. Bujang et al. (2010.) utvrdili su kako dohodak, uz veličinu kućanstva, stupanj obrazovanja i zaposlenje, utječe na ponudu i potražnju na tržištu nekretnina. S druge strane, rast dohotka ne prati i rast cijena nekretnina te je istraženo utječe li i ta činjenica na prihvaćanje/neprihvaćanje poreza na vlasništvo nekretnina.

1.4. Svrha i ciljevi istraživanja

Temeljna svrha ovog rada je teorijski i empirijski istražiti stavove građana o prednostima i nedostacima mogućeg uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina. Pri tome se želi istražiti jesu li građani Republike Hrvatske upoznati sa potencijalnim pozitivnim karakteristikama kojima bi takav oblik poreza mogao rezultirati ili samo poznaju negativne aspekte. Ova problematika se prvo obrađuje sa teorijskog aspekta, a zatim i kroz primarno empirijsko istraživanje. Glavni cilj rada je inficirati stavove građana Republike Hrvatske o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina kako bi se spoznali propusti u informiranju građana o mogućim posljedicama uvođenja ovog poreznog oblika.

1.5. Metode rada

Rad se sastoji od teorijskog i empirijskog dijela. U teorijskom dijelu, na temelju preuzete akademske literature istražena je i analizirana navedena problematika s ciljem stvaranja šire slike o problemu istraživanja, pri čemu su se koristile metode indukcije, dedukcije, analize, sinteze, deskripcije i klasifikacije.

U empirijskom dijelu provedeno je primarno anketno istraživanje te su se dobiveni podaci obradili u statističkom programu SPSS na temelju podataka prikupljenih anketiranjem. Anketni upitnik, uz određene promjene kako bi u potpunosti odgovarao potrebama istraživanja, sastavljen je po uzoru na ankete Fakulteta političkih znanosti iz 2016. i 2020. koje su obrađene u radu Grdešić (2020.), te ankete iz rada Šimović et al. (2014). Prilagođeni anketni upitnik distribuiran je punoljetnim građanima Republike Hrvatske.

1.6. Doprinos rada

Doprinos ovog rada se ogleda u identifikaciji stavova građana Hrvatske o mogućem uvođenju porezna na vlasništvo nekretnina. Time će se dobiti vrijedne činjenice koje mogu pomoći donositeljima politika

u daljnjoj edukaciji stanovništva o navedenoj problematici. Dosadašnji pokušaji uvođenja navedenog poreznog oblika su zaustavljeni zbog negodovanja šire javnosti. Upitno je koliko su navedeni strahovi bili posljedica stvarnog otpora utemeljenog na znanju ili rezultat straha i panike zbog nepoznavanja svih prednosti i nedostataka ovog poreznog oblika. Rezultati ovog istraživanja bi mogli pomoći rasvjetljivanju navedene dvojbe.

1.7. Struktura rada

Rad se sastoji od pet cjelina. Nakon uvodnog dijela, slijedi pregled teorijskih aspekata i argumenata o imovinskim porezima. Treći dio fokusira se na oporezivanje nekretnina, metode određivanja poreznih stopa te prednosti i mane ovakvog poreznog oblika. Četvrti, empirijski dio rada, prikazuje metodologiju istraživanja, uzorak i statističku analizu podataka prikupljenih anketiranjem slučajnog uzorka o stavu građana o porezu na vlasništvo nekretnina i njegovim mogućim implikacijama. U zadnjem dijelu donesen je krajnji zaključak na temelju rezultata analize te je iznesen stav autora o postavljenom problemu istraživanja.

2. PREGLED IMOVINSKIH POREZA

2.1. Teorijski aspekti imovinskih poreza

Funkcioniranje svake države ovisno je o javnim prihodima koji služe za neizravno financiranje javnih dobara i javnih rashoda. Jedna od njihovih najvažnijih karakteristika je činjenica da je vrlo malo javnih prihoda dobrovoljno te su većinom prisilnog karaktera, a prisila proizlazi iz fiskalnog suvereniteta države, odnosno “isključivog prava države da na svom teritoriju, u okviru svojih nacionalnih granica, uvodi i naplaćuje razne oblike javnih prihoda.” (Nikolić, 2022:3) Fiskalni suverenitet koristi i Hrvatska te je prema Ustavu Republike Hrvatske: “Svatko dužan sudjelovati u podmirenju javnih troškova, u skladu sa svojim gospodarskim mogućnostima, a porezni se sustav temelji na načelima jednakosti i pravednosti” (NN, 85, 2010.). Dakle, svaki građanin Republike Hrvatske dužan je u određenoj mjeri doprinositi javnim prihodima, što se postiže kroz plaćanje različitih vrsta poreza.

Jedan od najstarijih oblika poreza je upravo porez na imovinu jer se imovina od davnina smatrala pokazateljem bogatstva te se, shodno tomu, opravdavalo njeno oporezivanje. “Porez na imovinu može se pojaviti kao opći porez koji obuhvaća ukupnu, po mogućnosti neto imovinu ili parcijalni koji zahvaća pojedine dijelove imovine.” (Kordić & Podborkić, 2010:106). S obzirom na predmet oporezivanja, važno je definirati pojam imovine. U pravnom smislu, imovina obuhvaća sva vlasnička prava koje neka osoba ima nad pokretninama i nekretninama te sva potraživanja koja ima prema drugima, a koja se mogu novčano izraziti (Hrvatska enciklopedija, 2022.).

U ekonomskom smislu, “imovinu čine materijalna dobra ili prava pod pravnom kontrolom poduzeća na dan bilanciranja, od kojih se očekuju ekonomske koristi. Najčešće se dijeli na kratkotrajnu (tekuću, obrtnu), koja se tijekom poslovanja može potrošiti ili lako pretvoriti u novac, i dugotrajnu (stalnu, osnovnu), pri čemu je riječ o dobrima čije bi naglo pretvaranje u novac dovelo do velikoga gubitka i ugrozilo poslovanje” (Hrvatska enciklopedija, 2022.). OECD je kao poreznu osnovicu poreza na imovinu definirao: nekretnine (zemljišta i građevine), gotovinu, dionice i obveznice, bankarske depozite i osiguravajuće fondove, pokretnine (npr. automobili, namještaj) i “nevidljivu” imovinu (nakit, umjetničke slike) (Kesner-Škreb, 2009). Prilikom oporezivanja imovine javlja se nekoliko dilema, a kako bi se oporezivanje opravdalo navode se dva kriterija (Rašić Bakarić, 2014.):

- Kriterij koristi - veća vrijednost imovine vlasnika nekretnina znači da će oni imati veće zahtjeve za zaštitom vlasništva od strane države i stoga trebaju financirati državni proračun kroz plaćanje poreza

- Kriterij mogućnosti plaćanja - ovaj kriterij podrazumijeva kako je imovina pokazatelj bogatstva svakog pojedinca

Problem nastaje kod drugog kriterija. Naime, danas imovina nije u tolikoj mjeri adekvatan pokazatelj bogatstva jer većina dohotka za svakog pojedinca pritiče u novcu. Stoga postaje sve teže mjeriti kroz imovinu poreznu sposobnost poreznog obveznika (Kordić & Podborkić, 2010.). Od ostalih kriterija ističe se transparentnost koja povećava svijest građana i vlasti o troškovima različitih lokalnih usluga (Rašić Bakarić, 2014.).

Oporezivanje imovine uključuje i značajne administrativne napore. UNHABITAT (2013.) objašnjava kako administracija poreza na imovinu obuhvaća sljedeće funkcije: nadzor i kontrolu, fiskalni katastar i procjenu, naplate (koje uključuju i naplate ovrha) te računovodstvo prihoda i na samom kraju odjel za rješavanje žalbi i pritužbi. Nadzor i kontrola, kao jedna od najvažnijih funkcija, vrlo je bitna za nesmetano funkcioniranje cjelokupnog sustava. Nadzornu ulogu u većini europskih zemalja obavlja Ministarstvo financija koje predlaže zakone, regulative i nadgleda sam proces oporezivanja. Kako bi se sustav oporezivanja imovine unaprijedio, Bahl (2009.) predlaže nekoliko važnih koraka:

- Napraviti detaljnu analizu postojećeg sustava uočavajući koji dijelovi funkcioniraju dobro, a koji ne kako bi se lakše ostvarili željeni ciljevi
- Odrediti adekvatnu poreznu osnovicu s obzirom na specifičnosti pojedine zemlje
- Analizirati te odrediti koje vrste nekretnina neće biti obuhvaćene oporezivanjem
- Uzeti u obzir činjenicu kako će porezi na imovinu utjecati na najsiromašniji sloj društva
- Napraviti popis svih nekretnina koje ulaze u sustav oporezivanja
- Uspostaviti sustav nadzora koji će uvelike doprinijeti uspjehu reforme

Iz navedenog je očito kako područje oporezivanja imovine zahtjeva mnogo napora i troškova te samim time predstavlja vrlo složen proces. Međutim, motiv za njegovo uvođenje je postizanje izbalansiranog poreznog sustava koji će biti prilagođen potrebama šire društvene zajednice jer porezna davanja, koliko god omražena bila, neophodna su za funkcioniranje lokalne zajednice i države u cijelosti.

2.2. Vrste imovinskih poreza

Porez na imovinu moguće je klasificirati prema nekoliko kriterija (Kordić & Podborkić, 2010.):

- Porez na nominalnu imovinu (plaća se iz prihoda) i realnu imovinu (zadire su supstanciju imovine i naplaćuje se u iznimnim situacijama)
- Porez na nekretnine, pokretnu imovinu i imovinska prava
- Periodični (tekući) porez na imovinu i jednokratni porez na imovinu

Prilikom oporezivanja, važno je odrediti prihvatljivu visinu poreznih stopa. Ukoliko je stopa na bilo koju vrstu imovine previsoka, negativni učinci postaju dominantni u odnosu na pozitivne, obeshrabruju se ulagači i destimulira se ulaganje u infrastrukturne projekte na koje bi se morao plaćati porez. (Zvynis, 2020.) Iz tog razloga mnogi se odlučuju na investicije u državama s niskim ili nikakvim porezima. S druge strane, ukoliko se prilikom uvođenja poreza na nekretnine odredi preniska stopa, u kasnijem periodu biti će izrazito teško provesti povećanje porezne stope zbog otpora poreznih obveznika. Otpor se javlja zbog neelastičnosti ovog poreza, odnosno vrijednost nekretnine značajno sporije reagira na godišnje promjene ekonomske aktivnosti u usporedbi sa dohotkom koji reagira brže (Rašić Bakarić, 2014.). Postoji nekoliko pristupa kojima se određuju porezne stope na imovinu pri čemu stopa može biti: zakonski određena, periodično se mijenjati u skladu s inflacijom, određena na temelju proračunskih potreba ili kombinacija svega navedenog (UNHABITAT, 2013.). Svaka država odabire onaj pristup koji smatra najprikladnijim za svoj porezni sustav. Ukoliko promatramo izdašnost različitih poreznih oblika, UNHABITAT (2013.) navodi kako porezi na imovinu u najmanjoj mjeri doprinose državnom proračunu, a troškovi njihova prikupljanja su vrlo značajni. Istodobno, jako opterećuju porezne obveznike koji ih smatraju prilično nepravednima jer se kao osnovica uzima imovina u privatnom vlasništvu.

2.3. Imovinski porezi u Hrvatskoj u usporedbi sa članicama Europske unije

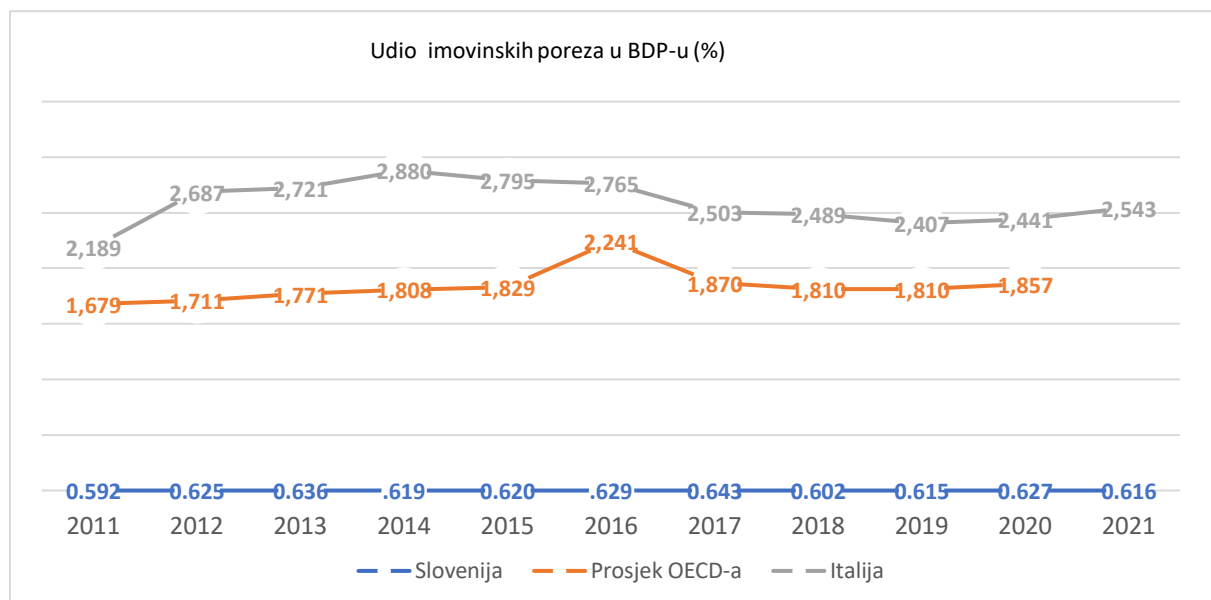
Mnoge zemlje članice Europske unije u svojim poreznim sustavima imaju porez na vlasništvo nekretnina. Zanimljivo je analizirati Hrvatskoj susjedne zemlje, Italiju i Sloveniju. Italija ima vrlo složen sustav koji uključuje porez na vlasništvo još od 1992. god., a ono na jednak način tretira i strane i domaće te fizičke i pravne osobe. Poreznu osnovicu potrebno je odrediti na temelju vrijednosti nekretnine, a nekretnina koja služi za trajno stanovanje oslobođena je poreza. Porezna stopa iznos 0.76% koju lokalne vlasti mogu je sniziti/povećati za najviše 0.3%, a postoje i različite porezne olakšice (Kovač, 2018.). Trgovačkim društvima koji su obveznici poreza na imovinu, plaćeni se porez ne može

odbiti kod izračuna poreza na dobit (Žunić Kovačević, 2012.). U Sloveniji porez na vlasništvo postoji od 2014. godine pri čemu osnovicu predstavlja vrijednost nekretnine. Porezna stopa na prazne nekretnine iznosi 0.5%, a na nekretnine za stanovanje 0.15% ukoliko je vrijednost nekretnine manja od 500 000 eura. Za one vrijednosti veće od 500 000 eura stopa iznosi 0.4% ukoliko se u nekretnini stanuje, te 0.75% ukoliko je prazna. Postoje i različite porezne stope za industrijske nekretnine, energetske nekretnine, poljoprivredna zemljišta i šume (Ius-Info, 2014.).

Imovinski porezi u Hrvatskoj čine najmanji udio u poreznoj strukturi (oko 1%), što je rezultat činjenice da je hrvatski porezni sustav potrošno orijentiran tako ta 34% ukupnih poreznih prihoda proizlazi iz PDV-a. Usporedimo li te rezultate sa zemljama OECD-a, i tu imovinski porezi čine najmanji udio (tek 6%), međutim to je ipak značajno više od Hrvatskog prosjeka (Kordić, Podbrkić, 2010.). Promatra li se udio poreza na imovinu u BDP-u, prosjek zemalja članica OECD-a iznosi oko 2% u posljednjih 10 godina što je vidljivo na grafu 1. Također, na grafu 1. su prikazane i vrijednosti za Italiju i Sloveniju. U Italiji udio ovih poreza u BDP-u iznosi preko 2% što je iznad prosjeka OECD-a, dok u Sloveniji iznosi manje od 1%.

Grafički prikaz 1.

Usporedba udjela imovinskih poreza u BDP-u Slovenije i Italije sa zemljama OECD-a (%)



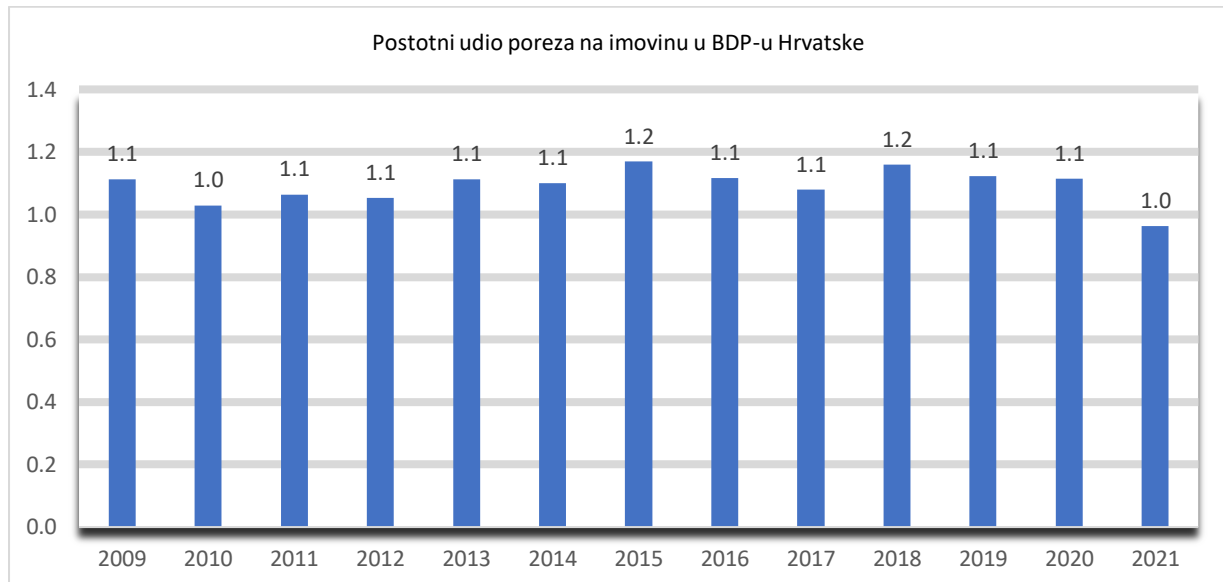
Izvor: Prikaz autorice prema OECD Tax on property, <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

Kao što je već navedeno, udio imovinskih poreza u poreznoj strukturi Hrvatske je izrazito nizak. Jednaka situacija uočljiva je i kada se pogleda udio imovinskih poreza u BDP-u. Slikovit prikaz vidljiv je na Grafičkom prikazu 2. Vidljivo je kako udio biva relativno konstantan i iznosi 1.1% kroz većinu razdoblja,

a jedine oscilacije vidljive su 2010. i 2017. kada je pao na 1%, te 2015. i 2018. kada je neznatno porastao na 1.2%.

Grafički prikaz 2.

Udio imovinskih poreza u BDP-u Hrvatske



Izvor: Prikaz autorice prema podacima EC: Property taxes, <https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2023-04/Property-taxes.xlsx>

Iz priloženog je vidljivo kako imovinski porezi ne pridonose u velikoj mjeri državnim prihodima, a također ne čine niti velik dio BDP-a kako u Hrvatskoj. Slična je situacija i u drugim državama Europe. Međutim, ovakvi oblici poreza imaju druge, indirektno prednosti, te se iz tog razloga nalaze u poreznoj strukturi, a najvažnija od njih je moguće smanjenje cijena nekretnina i rast priuštivosti nekretnina lokalnom stanovništvu.

Ipak, važno je napraviti distinkciju između ovih zemalja i njihovih poreznih politika i mogućnosti s obzirom na udio vlasništva nad stambenim nekretninama. EC (2019.) navodi kako u Hrvatskoj oko 90% stanovnika živi u vlastitoj nekretnini, dok je u Italiji taj broj manji (72%), a slična je situacija i u Sloveniji (76%). Iz navedenih podataka vidljivo je kako bi oporezivanje vlasništva nekretnina u Hrvatskoj pogodilo znatno veći udio ukupnog stanovništva nego u druge dvije navedene zemlje pa bi, shodno tomu, osmišljavanje adekvatne porezne reforme bilo kompleksnije, a otpor građana bio bi velik kao što je to i bio slučaj prilikom prve najave uvođenja ovog poreza.

Činjenica je kako porezni sustav jedne zemlje ne može biti jednak sustavu druge jer ga svaka oblikuje po svojim potrebama i zahtjevima. Iz tog razloga postoje i razlike u pogledu imovinskih poreza u Hrvatskoj i drugim zemljama s područja Europe. No, s druge strane, vidljivo je kako su sustavi ipak slični tako da Hrvatska po pitanju udjela imovinskih poreza u ukupnim prihodima ne zaostaje mnogo za drugim europskim zemljama.

3. TEORIJSKA NAČELA OPOREZIVANJA NEKRETNINA

3.1. Oblici i metode oporezivanja nekretnina u Hrvatskoj

Zakon o porezu na promet nekretninama (NN, 106, 2018.) nekretninom smatra poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta te stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihove dijelove. Stoga Kukić & Švaljek, (2012:51) navode kako “predmet oporezivanja porezom na nekretnine mogu biti zemljište, stanovi i kuće namijenjeni stanovanju, te poslovne nekretnine”. Svaki od navedenih oblika imovine ima različite karakteristike i koristi se za različite namjene. Iz tog razloga se, prema poreznoj teoriji, zahtjeva različito vrednovanje i tretiranje takve imovine u poreznom smislu. Porez na vlasništvo nekretnine porezni je oblik koji izaziva možda i najviše polemika, stoga nije prisutan u poreznim sustavima svih zemalja, pa tako ni u Hrvatskoj. Međutim, porez na nekretnine, kao oblik imovinskih poreza, u Republici Hrvatskoj se javlja u nekoliko oblika (Kordić & Podborkić, 2010.):

- **Porez na promet nekretninama**, gdje se razlikuje način oporezivanja starih i novih nekretnina,
- **Porez na kuće za odmor** koji je u ovlasti grada ili općine na čijem području se nekretnina nalazi,
- **Porez na nasljedstva i darove** koji regulira županija na čijem području se nalazi nekretnina
- **Oporezivanje nekretnine kao izvora dohotka** što obuhvaća: dohodak koji proizlazi iz otuđenja nekretnine, najma ili zakupa nekretnine.

Prethodno su u Hrvatskoj postojali i drugi oblici: porez na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište, porez na nekorištene poduzetničke nekretnine, porez na neizgrađeno građevno zemljište, koji su ukinuti 2007. godine (Kordić & Podborkić, 2010.). Kao što je prethodno navedeno, različit predmet oporezivanja zahtjeva i različit tretman. Oporezivanje zemljišta izaziva najmanje prijepora. Glavni razlog leži u činjenici kako se preko zemljišta, odnosno kroz njegovu fiksnu ponudu, ostvaruje prinost koji se naziva ekonomska renta. Iz tog razloga, oporezivanje zemljišta može se smatrati porezom na ekonomsku rentu (Kukić, Švaljek, 2012.). Kod poslovnih nekretnina poreznu tretman razlikuje se s obzirom na vrstu. Ukoliko se radi o zemljištu koje predstavlja poslovnu imovinu, ono se oporezuje jednako kao i zemljište fizičkih osoba. Prema Kukić & Švaljek, (2012.), nekretnine koje su izgrađene na tom zemljištu potrebno je tretirati kao input u proizvodnom procesu, poput strojeva ili rada.

Najviše prijepora u Hrvatskoj stvara oporezivanje kuća i stanova za stanovanje. Potrebno je razgraničiti koja je svrha oporezivanja takvih oblika imovine. Kuća, odnosno stan, predstavlja dom koji vlasniku pruža sigurnost i ispunjava njegovo je osnovno pravo na normalan i dostojanstven život, nevezano uz materijalnu vrijednost. Međutim, ekonomski gledano, nekretnina za stanovanje može se smatrati i svojevrsnim ulaganjem, kao i oblikom štednje. Stoga, bilo koja materijalna korist koja proizlazi iz takve

nekretnine, poput stambene rente, može se smatrati adekvatnom za oporezivanje. Osnovica za oporezivanje može se utvrditi prema vrijednosti imovine ili u fizičkim jedinicama, npr. površina zemljišta, volumen ili površina zgrade, kuće. Porezi na nekretnine utvrđeni prema vrijednosti nazivaju se **ad valorem**, dok se ostali nazivaju **specifičnim porezima** na nekretnine. Specifični porezi su jednostavniji i objektivniji, međutim, istovremeno su i nepravedniji jer ne uzimaju u obzir načelo gospodarske snage ni načelo korisnosti te sustavi koji se koriste ovakvim načinom određivanja osnovice ne mogu se razviti u sustav koji se temelji na vrijednosti imovine. (Kukić, Švaljek, 2012.) Određivanje osnovice poreza prema vrijednosti nekretnine značajno je kompliciranije i zahtjeva mnogo administrativnog posla. Prvo je potrebno procijeniti vrijednost nekretnine te se zatim osnovica određuje na temelju te iste procijenjene vrijednosti. Wyatt (2007.) navodi kako se prilikom procjene koristi se jedna od sljedeće tri tradicionalne metode:

- Metoda usporedivih prodaja
- Metoda kapitalizacije dohotka
- Metoda troškova gradnje

Metoda usporedivih prodaja najkorištenija je metoda koja osnovicu određuje na temelju prodajne vrijednosti nekretnine. Procjena se vrši na temelju tržišnih ili netržišnih metoda, međutim, danas se češće koriste tržišne metode. U njima se polazi od pretpostavke kako je vrijednost nekretnine koja se prodaje približno jednaka prodajnoj vrijednosti slične nekretnine na istom području. Naravno, ne postoje dvije identične nekretnine, stoga je potrebno uočiti sve razlike između njih i uzeti ih u obzir prilikom određivanja vrijednosti. Razlike se mogu očitovati kroz samu građevinu u smislu kvalitete gradnje, starosti, kvadrature, uređenja interijera i eksterijera, te kroz lokaciju, odnosno blizinu posla, urbanog područja, škola, parkova kao i popularnost područja na kojem se nekretnina nalazi. Svi navedeni čimbenici mogu značajno utjecati na vrijednost nekretnine i izdvojiti je iz mase sličnih. Ovakva metoda pogodna je za nekretnine kod kojih postoji dovoljan broj transakcija na tržištu.

Metoda kapitalizacije dobitka određuje osnovicu na temelju budućih godišnjih novčanih tokova od nekretnine, tj. rente. Ukoliko su očekivani budućí tokovi dohotka jednaki sadašnjima, te se primjeni odgovarajući faktor kapitalizacije, vrijednost koja je utvrđena ovom metodom jednaka je vrijednosti dobivenoj metodom usporedivih prodaja. Ova metoda koristi se za građevine koje se rjeđe prodaju, a češće iznajmljuju.

Metoda troškova gradnje temelji se na troškovima gradnje novih građevina sa sličim karakteristikama, uz oduzimanje amortizacije na kraju.

Procjena ne more nužno biti temeljena isključivo na jednoj metodi već je poželjna, i u praksi vrlo česta, kombinacija različitih metoda. Osim navedenih tradicionalnih metoda, postoje i napredne metode koje se zasnivaju na kvantitativnim metodama. Neke od njih su: metoda hedonističkih cijena, metoda prostorne analize, metoda neuralnih mreža, itd. (Kukić, Švaljek, 2012.) Neovisno o korištenoj metodi, informacije koje su korištene tom prilikom su nesavršene. Stoga je preporuka da se vrijednost nekretnine na kojoj će se temeljiti oporezivanje smanji za 5% ili 10% od stvarne procijenjene vrijednosti pri čemu bi se smanjio i velik broj žalbi te administrativni troškovi oporezivanja nekretnina (IAAF, 2012.)

Prilikom uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina iznimno je važna masovna procjena vrijednosti nekretnina. Kao što joj i samo ime kaže, masovna procjena znači procjenu vrijednosti velikog broja nekretnina u određenom trenutku, a kao metoda procjene najčešće se koristi metoda usporedivih prodaja. Najčešće masovnu procjenu obavljaju institucije za evidenciju nekretnina kao što su katastri, geodetske uprave ili institucije zadužene za registraciju vlasništva, jedinice lokalne samouprave i privatna procjeniteljska društva pri čemu je važno voditi se jedinstvenim standardima te uspostaviti vezu i koordinaciju svih uključenih u procjenu. Masovna procjena podrazumijeva sljedeće korake:

- **Izrada osnovnog opisa nekretnine** koji sadrži lociranje nekretnina na zemljopisnim kartama te detaljan opis zemljišta i građevina koji su predmet oporezivanja, tzv. fiskalni katastar.
- **Prikupljanje tržišnih informacija** uključuje informacije o prodaji i najmu koje se prikupljaju kontinuirano; informacije iz zemljišnih knjiga nadopunjavaju se informacijama dobivenim od stručnih procjenitelja
- **Procjena vrijednosti** obuhvaća analizu tržišta, izračun vrijednosti nekretnine i provjeru procijenjenih vrijednosti, posebno za nekretnine s posebnom namjenom
- **Komunikacija s poreznim obveznicima** podrazumijeva slanje obavijesti poreznim obveznicima o provedbi procjene i rješenje njihovih žalbi u definiranom roku

Rezultati masovne procjene ne koriste se isključivo za porezne svrhe već ih mogu koristiti i druga državna tijela, npr. za ocjenu ispunjavanja kriterija za dodjelu socijalnih naknada procjenom imovinskog stanja ili za određivanje vrijednosti nekretnine prilikom otkupa zbog gradnje državne infrastrukture. Informacije se mogu koristiti i u privatnom sektoru, npr. regulatorne financijske institucije mogu ih koristiti za procjenu portfelja banaka, banke ih mogu koristiti za određivanje kolateralne vrijednosti nekretnina, i slično (Kukić & Švaljek, 2012.). Dakle, iako dosta zahtjevna i sveobuhvatna, metoda masovne procjene vrijednosti nekretnina ima veliki značaj na različitim poljima, a dobiveni rezultati široku primjenu. Navedeno dokazuje kako oporezivanje nekretnina predstavlja vrlo delikatnu poreznu reformu. Prilikom njihovog uvođenja WBG (2020.) navodi kako treba uzeti u obzir različite čimbenike kako bi se na kraju došlo do željenih rezultata:

- Odrediti razlog provođenja reforme; jesu li to potrebe lokalnih uprava i poreznih odjela ili želja za postizanjem pravednosti među poreznim obveznicima
- Usvojiti odgovarajuću poreznu politiku uzimajući u obzir sva administrativna ograničenja; mogućnost da se politika kroz vrijeme mijenja i razvija
- Staviti poseban naglasak na administraciju koja bi trebala težiti efikasnosti i ažurnosti
- Reforma mora biti prilagođena potrebama lokalne zajednice
- Reforma treba biti sveobuhvatna i provoditi se strateški
- Svijest kako je porezna reforma dugoročan proces koji se neće dogoditi preko noći; iskustva zemalja pokazuju kako je potrebno 5 do 15 godina kako bi se postigli održivi rezultati.

Navedeno ukazuje na potrebu strateškog planiranja prilikom formiranja porezne politike. Svaki korak prilikom procjene, bez obzira na korištenu metodu, mora biti kvalitetno odrađen kako bi na kraju sustav mogao neometano funkcionirati.

3.2. Mogućnosti i ograničenja poreznog sustava Hrvatske u pogledu oporezivanja nekretnina

Postoji nekoliko točaka prijepora kada se govori o oporezivanju vlasništva nad nekretninama. Temeljni problem predstavlja bojazan kako će on utjecati na BDP države. Međutim, prema Rimac Smiljanić (2021.), istraživanja koja su provedena u više zemalja pokazuju kako nema negativnog utjecaja ovog poreza na BDP i shodno tomu Europska unija se zalaže za njegovo uvođenje kako bi se umanjilo oporezivanje rada što bi imalo pozitivne učinke prvenstveno na potrošnju građana, a zatim i na gospodarski rast. Nadalje, postavlja se pitanje postoji li negativan utjecaj ovakvog oblika poreza na alokaciju resursa. Porezi općenito potiču ekonomske subjekte na odluke koje će im omogućiti djelomično ili potpuno izbjegavanje plaćanja poreza, što bi vrlo lako moglo negativno djelovati na alokaciju resursa. U tom smislu i na porez na nekretnine se gleda vrlo skeptično.

Ipak, Kukić & Švaljek, (2012.) navode kako u slučaju, kada se radi o nekretninama i zemljištu, problem alokacije je gotovo zanemariv. Glavni razlog je činjenica kako je ponuda zemljišta konstantna što znači da na nju neće utjecati uvođenje poreza, a što se tiče nekretnina, vlasnici porez karakteriziraju kao neutralan jer se kapitalizira kroz cijenu nekretnine. Jednostavnije rečeno, novi vlasnik nekretnine može prevaliti buduće troškove koje će imati zbog poreza na nekretnine na prethodnog vlasnika i zatražiti da se cijena nekretnine formira prema tim uvjetima. Najveći teret snose vlasnici koji imaju nekretnine u vlasništvu tijekom uvođenja poreza.

Sljedeća dilema odnosi se na porezne olakšice. Unutar svakog oblika oporezivanja javljaju se olakšice za određene skupine poreznih obveznika. Kada je riječ o nekretninama, najvažnije olakšice odnose se na neplaćanje poreza na nekretninu u kojoj se stanuje ili plaćanje vrlo malog iznosa i porezne olakšice na hipotekarne kredite. Iako je primarni cilj olakšica umanjiti teret poreznim obveznicima, one mogu predstavljati i svojevrsnu opasnost. Naime, olakšice na hipotekarne kredite mogu potaknuti zaduženost kućanstava, što je bilo slučaj u Hrvatskoj (Rimac Smiljanić 2005.). S većom zaduženosti raste njihova izloženost ekonomskim šokovima, odnosno biti će prisiljeni drastičnije smanjiti svoju potrošnju uslijed negativnih ekonomskih kretanja koja bi utjecala na njihov dohodak ili bi smanjila vrijednost kolaterala (ECB, 2017.).

Uz to, veliki problem za hrvatski porezni sustav predstavlja i administrativni dio. Prethodno je navedeno kako je u svrhu oporezivanja nekretnina potrebno provesti masovnu procjenu vrijednosti nekretnina. Za hrvatske prilike to bi bio vrlo dugotrajan proces koji bi zahtijevao izrazito velike napore i rezultirao visokim troškovima zbog nedovoljno točnih i nepotpunih katastarskih i drugih administrativnih podataka vezanih za zemljišta i nekretnine. U tom smislu vidljiv je određeni napredak. Naime, u ožujku ove godine je ravnatelj Porezne uprave, zajedno sa predsjednikom Nezavisnih sindikata i Hrvatske udruge poslodavaca, najavio je registar stanovnika. Prema Filipović, (2023:1) ravnatelj Porezne uprave tada navodi: „Rekao bi da je ovo prvi dio koraka prema porezu na nekretnine. Tek se zakoračilo jer treba još završiti i uređenje zemljišnih knjiga da se jasno vidi i ta struktura.“ Iz navedenog je očito kako se nije odustalo od ideje uvođenja poreza na nekretnine te kako se polako kreće u rješavanje administrativnih pitanja. S druge strane, uvođenje poreza koči nedovoljna spremnost Vlade i nadležnih tijela državne vlasti da se odvaže na uvođenje ovakvog oblika poreza. Vrlo je jasno kako svaki novi porezni namet ne nailazi na odobravanje javnosti zbog čega nijedna Vlada ne želi tako nepopularnim potezima riskirati vlastiti rejting i budućnost na vlasti. Međutim, jasno je kako će takav potez biti neizbježan u budućnosti te je samo pitanje koju političku struju će dopasti uvođenje ove nepopularne mjere.

Iz svega navedenog proizlazi možda i najvažniji problem i prepreka za uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina, a to je vrlo loš odgovor građana na njegovo uvođenje prethodna dva puta kada je bio najavljen. Prilikom prvog pokušaja uvođenja 2012, tadašnja vlast susrela se sa žestokim protivljenjem šire javnosti, što je i razumljivo uzme li se u obzir kako velika većina hrvatskih građana živi u vlastitoj nekretnini te bi svi oni bili izravno pogođeni ovim nametom. Druga najava uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina bila je 2017. kada je reakcija javnosti bila jednako loša. Kako bi se takav scenarij u budućnosti pokušao izbjeći, potrebno je na adekvatan način informirati građane o prednostima ovakvog poreza kako bi bili u mogućnosti sagledati širu sliku, budući da većina na prvu pomisli samo na to koliko će im porez opteretiti kućni budžet.

Shodno tomu, važno je razmotriti određene pozitivne reperkusije koje bi se mogle očitovati u gospodarstvu Hrvatske. Najvažnija i najveća korist za Republiku Hrvatsku proizišla bi iz potencijalnog smanjenja cijena nekretnina uslijed uvođenja poreza na vlasništvo nad nekretninama. Dugi niz godina u svim krajevima Hrvatske cijene stambenih nekretnina strahovito rastu. Kako navodi Rimac Smiljanić (2021:1): "Prema podacima OECD realne cijene stambenih prerasle su razinu koje je prethodila Globalnoj financijskoj krizi 2008." Iz tog razloga opravdan je strah kako se na tržištu nekretnina stvara mjehur u cijenama koji bi mogao izazvati velike ekonomske probleme, a navedeni oblik poreza mogao bi ublažiti ove negativne utjecaje. Kao posljedica rasta cijena, mnogim građanima, a posebno mladima, stanovanje postaje nepriuštivo, bilo da žele kupiti ili unajmiti nekretninu za stanovanje. Ovo predstavlja ogroman problem kojeg bi porez na vlasništvo nekretnina umanjio.

Idući problem predstavlja trend kupnje nekretnine u investicijske svrhe, tzv. "Housing not for housing". (Rimac Smiljanić, 2021.) Uzrok leži u apartmanizaciji velikog broja nekretnina na obali koje se tokom turističke sezone iznajmljuju, globalno niskim kamatnim stopama zbog čega građani odlučuju štedjeti i ulagati kroz nekretnine očekujući veći prinos u odnosu na klasične oblike štednje i investicija, te strahu od inflacije koji je vrlo realan, a u Hrvatskoj se tradicionalno kao sredstvo zaštite koriste nekretnine iz uvriježenog mišljenja kako im vrijednost nikada ne pada (Rimac Smiljanić, 2021.). Sve navedeno uzrokuje vrlo brzi rast potražnje za nekretninama, dok ga ponuda ne može pratiti zbog vremenskog perioda potrebnog za izgradnju stambenih i drugih objekata. Zbog toga javlja se manjak ponude u odnosu na potražnju što, prema ekonomskoj teoriji, vodi ka rastu cijena (Smiljanić & Perić, 2022) koji u Hrvatskoj postaje enorman. Naravno, taj rast nije isti u svim dijelovima zemlje te ni cijene nekretnina nisu jednake npr. u Gradu Hvaru koja je izrazito nepriuštiv za lokalno stanovništvo, i Osijeku gdje se cijene nisu previše mijenjale (EIZ, 2022). Razlike nastaju iz mnogih razloga: popularnosti odredišta, infrastrukture, potražnje za nekretninama na tom području, iseljavanja stanovništva, itd. Na samom kraju, važno je voditi računa o visini poreznih stopa za različite vrste nekretnina kako bi na kraju koncept bio što pravedniji, a samim time i prihvatljiviji za porezne obveznike.

4. EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE PRECEPCIJE O POREZU VLASNIŠTVA NEKRETNINA

4.1. Prikupljanje podataka i postupak istraživanja

Za potrebe istraživanja za izradu ovog diplomskog rada provedeno je anketno ispitivanje u periodu od 10. srpnja 2023. do 25. srpnja 2023. na uzorku od 114 ispitanika. Anonimni anketni upitnik, koji je ujedno i instrument istraživanja, sastojao se od dvadestet pitanja. Važno je napomenuti kako su pitanja 9., 10., i 17., izrađena po uzoru na anketu iz rada Grdešić M. (2022). „Tko podržava uvođenje poreza na nekretnine u Hrvatskoj?“, dok su pitanja 18.,19., i 20. izrađena po uzoru na anketu iz rada Šimović et al. (2014.) „Perspectives of tax reforms in Croatia: expert opinion survey.“ Ostatak pitanja osmislila je autorica rada.

Prvi dio pitanja odnosio se na opće socio-demografske podatke kao što su: spol, dob, stupanj obrazovanja, radni status. Nakon toga slijede pitanja vezana uz posjedovanje nekretnine za stanovanje, posjedovanje nekretnina koje nisu primarno namijenjene za stanovanje, te ostvaruje li se dohodak od najma nekretnina. Idućih šest pitanja odnosi se na stavove građana o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina, smatraju li kako će ih izravno pogoditi i hoće li to značajno utjecati na njihov kućni budžet, te hoće li im to donijeti određene prednosti u pogledu smanjenja udjela nekretnina bez namjene ili nižeg oporezivanja dohotka. Slijedećih pet pitanja ispitivalo je mišljenje ispitanika o utjecaju poreza na smanjenje cijena nekretnina, pravednosti, te njihovoj upućenosti o pozitivnim i negativnim stranama ovakvog poreza. Sva pitanja su od ispitanika zahtijevala izražavanje stavova i preferencija na skali od 1 do 5. Posljednje pitanje sastojalo se od 10 tvrdni za koje su ispitanici trebali dati svoje mišljenje odabirući odgovore od 1 do 5, odnosno na skali od „Uopće se ne slažem“ do „U potpunosti se slažem“. Anketni upitnik napravljen je u softveru Google Forms te su ga ispitanici ispunjavali online što je trenutno najjednostavniji i najefikasniji način za provedbu ankete. Podijeljen je u šest Whatsapp grupa, te na vlastitom profilu na LinkedIn-u i Facebook-u. Anketni upitnik priložen je radu kao Prilog 1.

Za empirijski dio rada, odnosno testiranja hipoteza postavljenih na početku rada o tome podržavaju li građani Hrvatske uvođenje poreza na nekretnine, smatraju li da bi njegovo uvođenje dovelo do pada cijena na tržištu nekretnina i utječe li dohodak pojedinaca na stav o uvođenju poreza, podatci dobiveni anketnim istraživanjem obrađeni su u programu SPSS pri čemu su korištene metode deskriptivne statistike. U nastavku rada prezentirani su rezultati analize.

4.2. Uzorak istraživanja

Za potrebe empirijskog istraživanja ciljana populacija za anketiranje bili su punoljetni građani Republike Hrvatske. Shodno tomu, u tablici 1. prikazane su frekvencije ispitanika iz koje je vidljivo kako je od ukupnog broja od 114 ispitanika 46 muškog spola, dok je 68 ženskog spola. Drugi stupac prikazuje postotak te je vidljivo kako je 40.4% ispitanika muškog spola, a 59.6% ženskog.

Tablica 1.

Ispitanici po spolu

		SPOL		
		Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %
Valid	Muško	46	40,4	40,4
	Žensko	68	59,6	59,6
	Ukupno	114	100,0	100,0

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

U pogledu dobne strukture, najviše ispitanika je u dobi između 22 i 25 godina, odnosno njih 47 ili 41.2%. Zatim slijede ispitanici u dobi između 26 i 30 godina, njih 20 ili 17.5%, te ispitanici u dobi od 31 do 40 godina kojih je 15, odnosno 13.2%. Najmanji broj anketiranih ispitanika je onih sa preko 50 godina te ih je anketni upitnik ispunilo 10, odnosno 8.8%. Podatci o dobnoj strukturi prikazani su u nastavku u tablici 2.

Tablica 2.

Ispitanici prema dobi

		DOB ISPITANIKA			
		Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativni postotak
Valid	18-21	11	9,6	9,6	9,6
	22-25	47	41,2	41,2	50,9
	26-30	20	17,5	17,5	68,4
	31-40	15	13,2	13,2	81,6

41-50	11	9,6	9,6	91,2
50 i više	10	8,8	8,8	100,00
Ukupno	114	100,0	100,0	

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Što se tiče stupnja obrazovanja, najviše ispitanika ima završen preddiplomski studij. Njih je na anketu odgovorilo 52, odnosno 45.6%. Zatim slijede ispitanici sa završenim srednjoškolskim obrazovanjem kojih je 32, tj. 28.1%, dok je ispitanika sa završenim diplomskim studijem 28 ili 24.6%. najmanji broj ih ima završenu samo osnovnu školu, odnosno njih 2 ili 1.8%. Ispitanici prema stupnju obrazovanja prikazani su u tablici 3.

Tablica 3.

Ispitanici prema stupnju obrazovanja

STUPANJ OBRAZOVANJA				
	Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	
Valid	Završen diplomski studij	28	24,6	24,6
	Završen preddiplomski studij	52	45,6	45,6
	Završena osnovna škola	2	1,8	1,8
	Završena srednja škola	32	28,1	28,1
	Ukupno	114	100,0	100,0

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Na pitanje „Koji je Vaš radni status?“ najviše ispitanika, odnosno njih 63 ili 55.3% odgovorilo je kako je zaposleno, zatim slijede studenti kojih je 37, tj. 32.5%. Zatim slijede nezaposleni, njih 11 ili 9.6%, dok je najmanje umirovljenika, samo troje, odnosno 2.6%. Ispitanici po radnom statusu prikazani su u tablici 4.

Tablica 4.

Ispitanici prema radnom statusu

		RADNI STATUS			
		Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativne frekvencije
Valid	Nezaposlen	11	9,6	9,6	9,6
	Student	37	32,5	32,5	42,1
	Umirovljenik	3	2,6	2,6	44,7
	Zaposlen	63	55,3	55,3	100,0
	Ukupno	114	100,0	100,0	

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Navedeni podatci pokazuju kako među ispitanicima dominiraju mladi te studentska populacija, što ujedno predstavlja glavno ograničenje istraživanja. Ipak, dobiveni rezultati i dalje mogu dati dobar pregled o percepciji stanovništva o uvođenju poreza na nekretnine.

4.3. Testiranje hipoteza i statistička obrada podataka

U nastavku empirijskog dijela rada testirane se hipoteze postavljene na početku rada:

H1: Građani imaju negativan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.

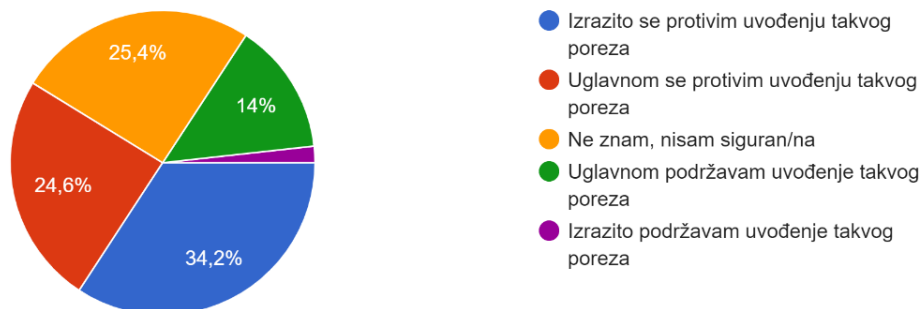
Prva hipoteza primarno je testirana anketnim pitanjem „Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj? (Porez na vlasništvo nekretnina podrazumijeva plaćanje određenog iznosa poreza na nekretnine koje su u vašem vlasništvu.)“. Ponuđeni su im odgovori na skali od 1 do 5, odnosno „Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza“, „Uglavnom se protivim uvođenju takvog poreza“, „ Ne znam, nisam siguran/na“, „Uglavnom podržavam uvođenje takvog poreza“ te „Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza“.

Na grafičkom prikazu 3. prikazani su odgovori ispitanika. Većina njih, 34.2%, izjasnilo se kako se „Izrazito protive uvođenju takvog poreza“, dok je 24.6% odgovorilo kako se „Uglavnom protivi uvođenju takvog poreza“. Porez izrazito podržava tek 1.8% ispitanika, a uglavnom ga podržava njih

14%. To znači kako kumulativno tek 15.8% ispitanika podržava uvođenje poreza. Zanimljiv pokazatelj je podatak kako 25.4% ispitanika nije sigurna o tome podržava li ili ne uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina, što pokazuje kako je zapravo velik broj ispitanika neodlučan.

Grafički prikaz 3.

Odgovori ispitanika na pitanje "Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj? "



Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

U nastavku je testirano postoji li ovisnost spola ispitanika i njihovog stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina pomoću hi-kvadrat testa. Provedeni test uz razinu signifikantnosti od 5% pokazuje kako je $X^{2*} > X_{tab}^{2*}$ ($X^{2*} = 10,985$, $X_{tab}^{2*} = 9.49$) što znači da postoji ovisnost spola i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina (Tablica 5.). Dakle, može se reći da muškarci u odnosu na žene imaju različite stavove o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina i obrnuto.

Tablica 5.

Ovisnost spola ispitanika i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

	Vrijednost	df	Empirijska signifikantnost (2-sided)
Pearson Chi-Square	10,985a	4	,027
Likelihood Ratio	12,415	4	,015
N of Valid Cases	114		

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Obzirom na takve rezultate, zanimljivo je pogledati rezultate o stavu ispitanika ovisno o spolu. U tablici 6. prikazani su rezultati za muškarce. Vidljivo je kako se oni jako skeptični po pitanju poreza, te od ukupnog broja njih se čak 71.7% izrazito i uglavnom protivi uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina, a niti jedan ispitanik nije izabrao opciju „Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza.“

Tablica 6.

Stav muških ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj?					
	Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativni postotak	
Valid	Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza	18	39,1	39,1	39,1
	Uglavnom se protivim uvođenju takvog poreza	15	32,6	32,6	71,7
	Ne znam, nisam siguran/na	5	10,9	10,9	82,6
	Uglavnom podržavam uvođenje takvog poreza	8	17,4	17,4	100,0
	Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza	0	0	0	0
	Ukupno	46	100,0	100,0	

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

S druge strane, žene su otvorenije prema mogućnosti uvođenja poreza, što pokazuje činjenica kako je 2.8% ispitanica odabralo je tvrdnju „Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza“. Međutim, ipak je velika većina njih izrazila kako izrazito ili uglavnom ne podržava novi oblik poreza (50%). Podatci o ispitanicama ženskog spola prikazano je u tablici 7.

Tablica 7.

Stav ženskih ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj?				
	Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativni postotak
Valid	Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza	21	30,9	30,9
	Uglavnom se protivim uvođenju takvog poreza	13	19,1	50,0
	Ne znam, nisam siguran/na	24	35,3	85,3
	Uglavnom podržavam uvođenje takvog poreza	8	11,8	97,1
	Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza	2	2,9	100,0
	Ukupno	68	100,0	100,0

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Nadalje, neka je pretpostavka kako stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina ovisi o stupnju obrazovanja ispitanika. Tezu testiramo preko hi-kvadrat testa kojim se utvrđuje ovisnost stupnja obrazovanja i stava ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina. Provedeni hi-kvadrat test uz razinu signifikantnosti od 5% pokazuje $X^2 < X_{tab}^{2*}$ ($X^2 = 11.596$, $X_{tab}^{2*} = 21.03$) što dovodi do zaključka kako ne postoji ovisnost stupnja obrazovanja i stava o uvođenju navedenog poreza. (Tablica 8.)

Dakle, neovisno o tome imaju li ispitanici samo osnovnoškolsko ili srednjoškolsko obrazovanje ili određeni stupanj akademskog obrazovanja, njihov stav prema oporezivanju vlasništva nekretnina je negativan te nismo utvrdili razliku s obzirom na razinu obrazovanja ispitanika

Tablica 8.

Ovisnost stupnja obrazovanja i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

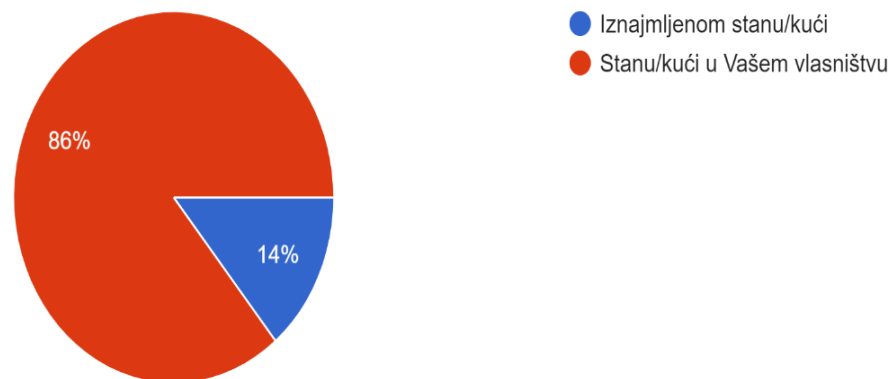
	Vrijednost	df	Empirijska signifikantnost (2-sided)
Pearson Chi-Square	11,596a	12	,479
Likelihood Ratio	12,828	12	,382
N of Valid Cases	114		

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

U radu je navedeno kako, prema EC (2018.), više od 90% građana Hrvatske živi u vlastitoj nekretnini. Na temelju ankete provedene za ovaj rad došlo se do sličnih rezultata. Na anketno pitanje gdje žive, 86% ispitanika odgovorilo je kako živi u vlastitoj nekretnini, a samo 14% u najmu. (Grafički prikaz 3.)

Grafički prikaz 4.

Odgovori ispitanika na pitanje žive li u vlastitoj nekretnini ili u najmu



Izvor: Izračun autora na temelju provedenog anketnog upitnika

U nastavku u tablici 9. prikazano je kako su raspoređeni odgovori ispitanika za pitanje „Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?“ obzirom na činjenicu žive li u vlastitoj ili iznajmljenoj nekretnini.

Tablica 9.

Ispitanici s obzirom na način stanovanja i izneseni stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

		Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?					Ukupno
		Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza	Uglavnom se protivim uvođenju takvog poreza	Ne znam, nisam siguran/sigurna	Uglavnom podržavam uvođenje takvog poreza	Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza	
Živate u:	Iznajmljenom stanu/kući	5	4	7	0	0	16
	Stanu/kući u Vašem vlasništvu	34	24	22	16	2	98
Ukupno:		39	28	29	16	2	114

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Uočljivo je kako velika većina ispitanih živi u vlastitoj nekretnini (njih 85.96%), te kako se većina njih izjasnila izrazito protiv poreza (njih 34.69%), a uglavnom se protivi porezu njih 24.48%. Važna je činjenica kako je i velik broj nesiguran, odnosno njih čak 22.45%. Ukoliko promatramo ispitanike koji žive u najmu (njih 14.04%), najviše ih je neodlučno (43.75% ispitanika), 31.25% ih se izrazito protivi porezu, a 25% se uglavnom protivi porezu. Zanimljivo je kako nitko od njih nije podržao uvođenje poreza u nijednom obliku, dok su ispitanici koji žive u vlastitoj nekretnini u jako malom broju podržali uvođenje.

S obzirom na navedene podatke, zanimljivo je vidjeti utječe li takva struktura stanovanja među ispitanicima na njihov stav o uvođenju poreza. Ponovno je proveden hi-kvadrat test kojim je ispitana ovisnost mjesta stanovanja i stava građana o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.

U tablici 10. prikazani su rezultati hi-kvadrat testa pri čemu je $Xtab^{2*} > X^{2*}$ ($X^{2*} = 5.441$, $Xtab^{2*} = 9.49$) što dovodi do zaključka kako ne postoji ovisnost stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina i načina stanovanja ispitanika. Ispitanici neovisno o tome stanuju li u vlastitoj nekretnini ili u najmu, ne podržavaju uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina.

Tablica 10.

Ovisnost mjesta stanovanja (vlastita ili iznajmljena nekretnina) i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

	Vrijednost	df	Empirijska signifikantnost (2-sided)
Pearson Chi-Square	5,441a	4	,245
Likelihood Ratio	7,585	4	,108
N of Valid Cases	114		

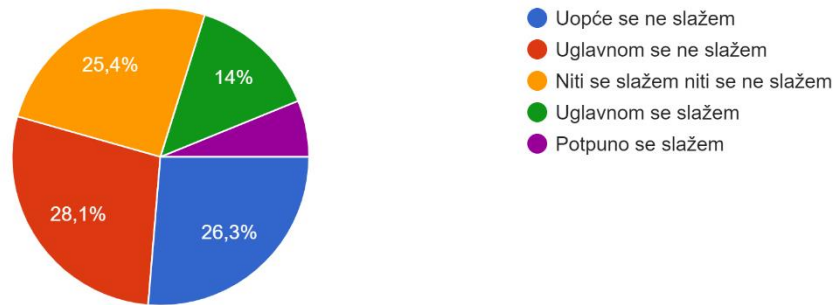
Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Obzirom na skeptičnost građana o uvođenju ovakvog poreza, postavlja se pitanje koliko su o istom oni informirani. Porez sam po sebi ima negativnu konotaciju, samim time pretpostavka je kako su građani više upoznati sa negativnim nego sa pozitivnim utjecajima poreza. Za potrebe empirijskog istraživanja u provedenoj anketi ispitanici su izrazili svoj stav o upućenosti u pozitivne i negativne strane poreza na vlasništvo nekretnina. Više od 50% građana ne smatra se dovoljno informiranima o pozitivnim stranama poreza, a tek nešto više od 20% smatra se dovoljno informiranima. Ipak, čak 25.4% je neodlučno. S druge strane, 43% se ne smatra dovoljno informiranim o negativnim utjecajima navedenog poreza, a 33.3% se smatra dovoljno informiranima što su ipak malo bolji rezultati u odnosu

na odgovore o pozitivnim stranama oporezivanja. Ipak, je i ovdje velik broj neodlučnih ispitanika, njih 23.7%. Rezultati su vidljivi na grafičkim prikazima 5. i 6.

Grafički prikaz 5.

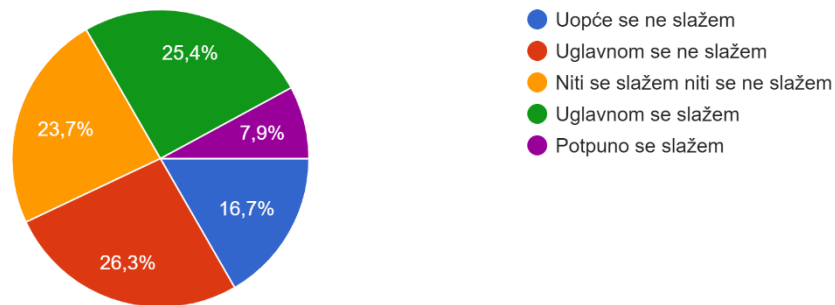
Odgovori ispitanika na tvrdnju "Smatram se dovoljno informiranim/om o mogućim pozitivnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina."



Izvor: Izračun autora na temelju provedenog anketnog upitnika

Grafički prikaz 6.

Odgovor ispitanika na pitanje "Smatram se dovoljno informiranim/om o mogućim negativnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina."



Izvor: Izračun autora na temelju provedenog anketnog upitnika

Obzirom na dobivene rezultate, postavlja se pitanje postoji li povezanost između stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina te ispitanika koji su upoznati sa pozitivnim i negativnim utjecajima navedenog poreza.

U tablici 11. prikazana je korelacija između stava ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina te njihove informiranosti o negativnim utjecajima istog poreza. Proveden je Pearsonov test korelacije koji iznosi $r_p = -0.003$, što označava slabu, negativnu povezanost između stava ispitanika o porezu i njihove informiranosti o negativnim utjecajima poreza. Međutim, $\alpha^* = 0.974$, što je veće od nula pri čemu se zaključuje kako $\alpha^* > 5\%$ te korelacija između stava ispitanika o porezu i njihove informiranosti o negativnim utjecajima poreza nije statistički značajna pri signifikantnosti od 5% što ukazuje da informiranost o negativnim utjecajima toga poreza ne utječe na stavove ispitanika o njegovu uvođenju.

Tablica 11.

Korelacija stava o uvođenju poreza i informiranosti o negativnim utjecajima poreza

	Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?	Smatram se informiranim/om o negativnim utjecajima poreza
Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?	Pearson Correlation	1
	Sig. (2-tailed)	-,003
	N	114
Smatram se informiranim/om o negativnim utjecajima poreza	Pearson Correlation	-,003
	Sig. (2-tailed)	,974
	N	114

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

U nastavku, u tablici 12., prikazana je korelacija između stava ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina te njihove informiranosti o pozitivnim utjecajima istog poreza. Proveden je Pearsonov test korelacije koji iznosi $r_p = 0.214$ pri razini signifikantnosti od 5%. Empirijska signifikantnost koeficijenta korelacije iznosi $\alpha^* = 0.022$, odnosno približno je jednaka nuli ($\alpha^* \approx 0\%$), iz čega zaključujemo kako je $\alpha^* < 5\%$. To znači kako je koeficijent korelacije između stava o porezu i informiranosti o pozitivnim utjecajima poreza statistički značajan uz razinu signifikantnosti od 5%.

Jednostavnije rečeno, postoji slaba, pozitivna korelacija između stava ispitanika o porezu i njihove informiranosti o pozitivnim utjecajima poreza. To znači kako sa rastom informiranosti ispitanika o pozitivnim utjecajima poreza, raste i njihova naklonost prema uvođenju poreza. Ovakvi rezultati dokazuju kako bi drugačiji pristup prilikom najave poreza mogao smanjiti averziju građana prema istom. Javne vlasti trebale bi u većoj mjeri informirati građane o pozitivnim posljedicama poreza na vlasništvo nekretnina, koje prednosti će im donijeti na duži rok od povećanja pristupačnosti stanovanja do pada cijena nekretnina.

Tablica 12.*Korelacija stava o uvođenju poreza i informiranosti o pozitivnim utjecajima poreza*

		Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina	Smatram se informiranim/om o negativnim utjecajima poreza
Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina	Pearson Correlation	1	,214*
	Sig. (2-tailed)		,022
	N	114	114
Smatram se informiranim/om o negativnim utjecajima poreza	Pearson Correlation	,214*	1
	Sig. (2-tailed)	,022	
	N	114	114

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Na temelju prikazanih testova može se zaključiti kako građani uistinu imaju negativan stav o uvođenju poreza, odnosno prihvaća se hipoteza kako građani imaju negativan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina. To dokazuje velik broj ispitanika koji se izjasnio izrazito protiv poreza (34.2%), te onih koji se uglavnom protive uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina (24.6%) što je u zbroju značajno iznad 50%. Važno je naglasiti i kako je dokazano da postoji značajna razlika između spola i stava o uvođenju poreza, što znači da muškarci i žene ne percipiraju na isti način uvođenje poreza. Muškarci se značajno više protive uvođenju poreza, njih preko 70%, dok su žene malo popustljivije te ih je protiv poreza 50%. Ipak, i jedni i drugi izrazito su skeptični. Negativan stav o porezu, iznenađujuće, nije pod utjecajem načina stanovanja obzirom da velika većina ispitanika živi u vlastitoj nekretnini, no ipak ni ispitanici koji žive u najmu nisu blagonakloni prema uvođenju poreza na vlasništvo jednako kao ni oni koji žive u vlastitoj nekretnini. Nadalje, ni obrazovanje se nije pokazalo značajnim s obzirom na stav, kao ni informiranost o negativnim utjecajima poreza. Informiranost o pozitivnim utjecajima poreza pak značajno je korelirano sa stavom o uvođenju poreza pa bi sa boljom informiranosti građana o pozitivnim utjecajima poreza možda barem malo porastao broj onih koji porez podržavaju.

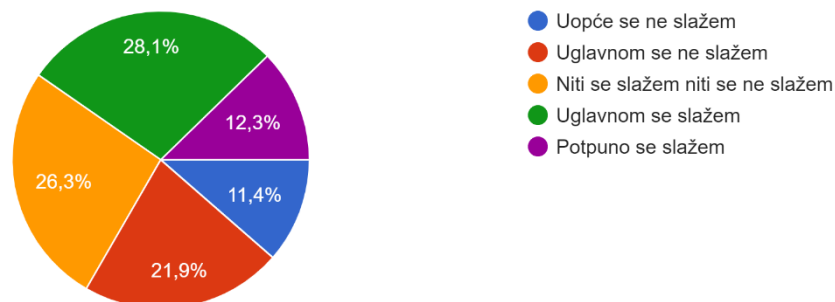
U slijedećem koraku prišlo se testiranje druge postavljene hipoteze:

H2: Građani smatraju kako će uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina uzrokovati smanjenje cijena nekretnina

Za potrebe dokazivanja ove hipoteze od ispitanika se zahtijevalo da iznesu svoj stav o tvrdnji „Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina.“ Ispitanici su mogli rangirati svoj stav odabirući između slijedećih odgovora: „Uopće se ne slažem“, „Uglavnom se ne slažem“, „Niti se slažem niti se ne slažem“, „Uglavnom se slažem“ i „Potpuno se slažem“. Na grafičkom prikazu 7. vidljivo je kako većina ispitanika podržava tezu o smanjenju cijena nekretnina nakon uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina. Potpuno se slaže 12.3% ispitanika, dok se uglavnom slaže njih 28.1%. Sa tezom se uopće ne slaže tek 11.4% ispitanih ali je broj neodlučnih građana izrazito velik (26.3%) i približno je jednak broju onih koji uglavnom smatraju kako bi došlo do smanjenja cijena.

Grafički prikaz 7.

Odgovor ispitanika o tvrdnji „Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina.“



Izvor: Izračun autora na temelju provedenog anketnog upitnika

U nastavku je testirano postoji li ovisnost spola ispitanika i njihovog stava o smanjenju cijena nekretnina pomoću hi-kvadrat testa. Provedeni test uz razinu signifikantnosti od 5% pokazuje kako je $X^{2*} > X_{tab}^{2*}$ ($X^{2*}=17.153$, $X_{tab}^{2*}=9.49$) što znači da postoji ovisnost spola i stava o smanjenju cijena nekretnina nakon uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina (Tablica 13.).

Tablica 13.

Ovisnost spola ispitanika i stava o smanjenju cijena nekretnina nakon uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina

	Vrijednost	df	Empirijska signifikantnost (2-sided)
Pearson Chi-Square	17,153a	4	,002
Likelihood Ratio	18,054	4	,001
Linear-by-Linear Association	4,480	1	,034
N of Valid Cases	114		

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Obzirom na takve rezultate, u nastavku su prikazane frekvencije odgovora ispitanika po spolu. U tablici 14. prikazani su rezultati za muškarce.

Tablica 14.

Stav muških ispitanika o smanjenju cijena nekretnina po uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina				
	Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativni postotak
Valid	Uopće se ne slažem	5	10,9	10,9
	Uglavnom se ne slažem	10	21,7	32,6
	Niti se slažem niti se ne slažem	6	13,0	45,7
	Uglavnom se slažem	13	28,3	73,9
	Potpuno se slažem	12	26,1	100,0
	Ukupno	46	100,0	100,0

Izvor: Izračun autora na temelju provedenog anketnog upitnika

Iz rezultata u tablici vidljivo je kako od ukupnog broja muških ispitanika koji su sudjelovali u anketnom ispitivanju, njih 26.1% se potpuno slaže sa tvrdnjom kako će uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dovesti do pada cijena nekretnina, 28.3% se uglavnom slaže sa navedenom tvrdnjom, dok ih se 10.9% uopće ne slaže. Vidljivo je kako muški ispitanici imaju pretežno pozitivan stav po pitanju kretanja cijena nakon uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina.

Tablica 15.

Stav ženskih ispitanika o smanjenju cijena nekretnina po uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina

Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina				
	Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativni postotak
Valid	Uopće se ne slažem	8	11,8	11,8
	Uglavnom se ne slažem	15	22,1	33,8
	Niti se slažem niti se ne slažem	24	35,3	69,1
	Uglavnom se slažem	19	27,9	97,1
	Potpuno se slažem	2	2,9	100,0
	Ukupno	68	100,0	100,0

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Tablica 15. prikazuje frekvencije odgovora ženskih ispitanica. Od ukupnog broja ispitanica koje su ispunile anketu, samo 2.9% njih odgovorile su kako se u potpunosti slažu sa tvrdnjom kako će uvođenje poreza na nekretnine dovesti do pada cijena nekretnina, odnosno njih 2.9%, .9% se uglavnom slaže sa navedenom tvrdnjom. Međutim, velika većina ispitanica, njih 35.3% se niti slaže niti ne slaže sa tvrdnjom o padu cijena. To pokazuje razliku u percepciji žena i muškaraca o padu cijena nekretnina nakon uvođenja poreza. Dok su muškarci većinski prihvatili tezu o padu cijena, žene su jako neodlučne po tom pitanju.

Obzirom da bi mogući pad cijena nekretnina po uvođenju poreza nedvojbeno mogao biti okarakteriziran kao pozitivni učinak poreza, u nastavku se ispituje veza između odgovora ispitanika o padu cijena nekretnina po uvođenju poreza i odgovora o dugoročnim pozitivnim utjecajima poreza na tržište nekretnina u Hrvatskoj. U nastavku u tablici 16. su prikazane frekvencije odgovora ispitanika za tezu „Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj“.

Tablica 16.

Frekvencije odgovora ispitanika na tezu "Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj"

Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj					
		Frekvencija	Postotak	Originalne frekvencije u %	Kumulativni postotak
Valid	Uopće se ne slažem	12	10,5	10,5	10,5
	Uglavnom se ne slažem	20	17,5	17,5	28,1
	Niti se slažem niti se ne slažem	38	33,3	33,3	61,4
	Uglavnom se slažem	29	25,4	25,4	86,8
	Potpuno se slažem	15	13,2	13,2	100,0
	Ukupno	114	100,0	100,0	

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Vidljivo je kako većina ispitanika nije u potpunosti sigurna hoće li utjecaj poreza na vlasništvo nekretnina imati pozitivan ili negativan utjecaj obzirom da ih je 33.3% odgovorilo kako se „Niti slaže niti ne slaže“ sa navedenom tezom. Ipak, 25.4%, navelo je kako se „Uglavnom slaže“ sa navedenom tezom, a zatim je njih 17.5% odgovorilo kako se „Uglavnom ne slaže“ sa tezom o dugoročnom pozitivnom utjecaju poreza na vlasništvo nekretnina na tržište nekretnina. Ovakvi rezultati zapravo daju vrlo nejasnu sliku o stavu građana o dugoročnim pozitivnim učincima poreza na tržište nekretnina.

Iz tog razloga, kako bi imali bolji uvid u stav ispitanih građana i o padu cijena nekretnina i o ostalim dugoročnim pozitivnim učincima na tržište nekretnina, analizirano je postoji li korelacija između stava ispitanika o padu cijena nekretnina i njihovog stava o dugoročnim pozitivnim učincima poreza na vlasništvo nekretnina. Za analizu je korišten Pearsonov test korelacije, a dobiveni rezultati su prikazani u tablici 17.

Tablica 17.

Korelacija stava ispitanika o padu cijena nekretnina nakon uvođenja poreza i stava o dugoročnim pozitivnim utjecajima istog poreza

		Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina	Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj
Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina	Pearson Correlation	1	,337**
	Sig. (2-tailed)		,000
	N	114	114
Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj	Pearson Correlation	,337**	1
	Sig. (2-tailed)	,000	
	N	114	114

**Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Korelacije između stava ispitanika o smanjenju cijena nekretnina po uvođenju poreza i stava o dugoročnom pozitivnom utjecaju istog poreza iznosi $r_p = 0.337$ pri razini signifikantnosti od 1%. Ovakav rezultat pokazuje blagu, pozitivnu korelaciju između odgovora ispitanika na dvije navedene teze, odnosno ispitanici koji su odgovorili kako smatraju da će sa uvođenjem poreza na vlasništvo nekretnina doći do pada cijena nekretnina, smatraju i kako će isti porez dugoročno imati pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj. Empirijska signifikantnost koeficijenta korelacije iznosi $\alpha^* = 0.000$, odnosno približno je jednaka nuli ($\alpha^* \approx 0\%$), iz čega zaključujemo kako je $\alpha^* < 1\%$. To znači kako je koeficijent korelacije između stava o smanjenju cijena nekretnina po uvođenju poreza i stava o dugoročnim pozitivnim utjecajima poreza na tržište nekretnina u Hrvatskoj statistički značajan uz razinu signifikantnosti od 1%.

Rezultati provedenih testiranja nedvojbeno pokazuju kako građani smatraju da bi uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina uzrokovalo i određene pozitivne reperkusije. Većina njih uviđa kako bi moglo doći do pada cijena nekretnina što pokazuje kako ipak uviđaju i pozitivne aspekte poreza na vlasništvo nekretnine, te zbog toga očekuju pozitivne učinke poreza na tržište i u budućnosti. Shodno navedenim rezultatima, gdje se većina ispitanih složila kako bi moglo doći do pada cijena nekretnina, muškarci u većoj mjeri nego žene, gdje je utvrđena pozitivna korelacija između stava o smanjenju cijena nakon uvođenja poreza i stava o dugoročnim pozitivnim utjecajima istog poreza na tržište nekretnina u

cijelosti, može se prihvatiti hipoteza dva. Građani smatraju kako će uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina uzrokovati smanjenje cijena nekretnina.

U sljedećem koraku se pristupilo testiranju treće postavljene hipoteze koja glasi:

H3: Građani sa višim dohotkom protive se uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina u većoj mjeri u odnosu na građane sa nižim dohotkom

Za dokazivanje posljednje hipoteze koristio se Kruskal-Wallis test između varijable dohotka ispitanika i varijable stava ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina. Prije testa, u Tablici 18. su kroz dvostruku statističku tablicu prikazane frekvencije ispitanika gdje su vidljivi odgovori ispitanika o stavu o uvođenju poreza te njihov dohodak.

Tablica 18.

Ispitanici s obzirom na stav o uvođenju poreza i dohodak

		Koliki je Vaš mjesečni dohodak?					Ukupno
		1000-2000 eura	2000 eura i više	300-500 eura	500-800 eura	800-1000 eura	
Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj?	Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza	6	3	14	8	8	39
	Uglavnom se protivim uvođenju takvog poreza	6	0	9	5	8	28
	Ne znam, nisam siguran/na	3	2	13	8	3	29
	Uglavnom podržavam uvođenje takvog poreza	4	1	6	5	0	16
	Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza	0	0	1	0	1	2
Ukupno		19	6	43	26	20	114

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Iz Tablice 18. je vidljivo kako najviše ispitanika ima najniži dohodak (300-500 eura), odnosno njih 37.72%. Od toga broja, najviše ih se odlučilo za odgovor „Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza“ (njih 32.56%), porezu se uglavnom protivi njih 20.93%, a nije sigurno njih čak 30.23%. S druge strane,

ispitanika sa najvećim dohotkom od 2000 eura i više je tek 5.26%, međutim i većina njih (50% ispitanika) se odlučila za isti odgovor, odnosno izrazito se protive uvođenju poreza, uglavnom se porezu ne protivi niti jedan, ali ih je 33.33% neodlučno. Iz navedenog je primjetan sličan obrazac odgovora ispitanika bez obzira na dohodak.

Kako bi dodatno potkrijepili analizu, u nastavku je korišten Pearsonov test korelacije. Njegov rezultat iznosi $r_p = -0.069$ pri razini signifikantnosti od 5% što pokazuje kako postoji blaga, negativna korelacija dohotka i stava o uvođenju poreza. To znači kako je za očekivati da sa većim dohotkom pojedinca njegov stav o porezu postati negativniji. Međutim, $\alpha^* = 0.469 > 0\%$ iz čega slijedi da je $\alpha^* > 5\%$ te korelacija između stava ispitanika o porezu i njihove informiranosti o negativnim utjecajima poreza nije statistički značajna pri signifikantnosti od 5%. (Tablica 19.)

Tablica 19.

Korelacija stava o uvođenju poreza i dohotka ispitanika

		Koliki je Vaš dohodak?	Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?
Koliki je Vaš dohodak?	Pearson Correlation	1	-,069
	Sig. (2-tailed)		,469
	N	114	114
Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?	Pearson Correlation	-,069	1
	Sig. (2-tailed)	,469	
	N	114	114

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Kako bi se utvrdilo postoji li značajna razlika u rangovima u stavu ispitanika o porezu na vlasništvo nekretnina s obzirom na dohodak ispitanika korišten je Kruskal-Wallis test. U nastavku su u tablici 20. rangirani stavovi ispitanika s obzirom na njihov dohodak, a tablica 21. prikazuje rezultate testa na temelju podataka iz provedene ankete.

Tablica 20.*Rangovi stavova ispitanika s obzirom na njihov dohodak*

	Koliki je Vaš dohodak?	N	Mean Rank
Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?	300-500 eura	43	59,72
	500-800 eura	26	61,77
	3800-1000 eura	20	47,38
	1000-2000 eura	19	58,16
	2000 eura i više	6	54,75
	Ukupno	114	

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Tablica 21.*Kruskal-Wallis test za treću hipotezu*

	Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina?
Chi-Square	2,758
df	4
Asymp. Sig.	,599
a Kruskal Wallis Test b Grouping Variable: Dohodak	

Izvor: Izračun autorice na temelju provedenog anketnog upitnika

Na temelju dobivenih rezultata vidljivo je kako empirijska signifikantnost $\alpha^* > 5\%$ ($\alpha^* = 0.599$) te se zaključuje kako ne postoji statistički značajna razlika u rangovima stavova ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina s obzirom na njihov dohodak. Jednostavnije rečeno, ne može se kao istinita prihvatiti tvrdnja kako se građani sa višim dohotkom više i protive uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.

Na temelju Kruskal-Wallis testa, ali i Pearsonovog testa korelacije te frekvencije odgovora ispitanika o stavu o uvođenju poreza s obzirom na dohodak, možemo zaključiti kako se ne može kao istinita prihvatiti tvrdnja da ispitanici sa višim dohotkom u većoj mjeri protive uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina u odnosu na ispitanike sa nižim dohotkom, odnosno treća hipoteza se odbija.

5. ZAKLJUČAK

Kako bi država mogla neometano funkcionirati i imati dovoljno sredstava za sve obveze, potrebni su joj svojevrsni prihodi. Porezna davanja, kao najvažniji dio javnih prihoda, prisutna su u sustavima država gotovo oduvijek te su vrlo važna za državni proračun i funkcioniranje države. Svaki građanin kada ispuni zakonske uvijete dužan je podmiriti svoje porezne obveze, bilo da se radi o porezu na dohodak, dobit, PDV-u ili porezu na imovinu. Među imovinskim porezima naglasak se stavlja na porez na nekretnine koji je, iako ne pretjerano izdašan, važan "kotačić" u cijelom sustavu. On, osim nekretnina, označava oporezivanje zemljišta, nasljedstva i darova. Prilikom procjene porezne osnovice koriste se različite metode, a među najbitnijima je masovna procjena vrijednosti nekretnina koja je polazišna točka kako bi se ovaj porez uopće mogao uvesti. Uz ovaj porezni oblik javljala se i određena bojazan kakav će njegov utjecaj biti na BDP, međutim dokazano je kako ipak ne utječe na smanjenje BDP-a, već bi, zapravo, imao pozitivan učinak koji bi se očitovao kroz manje oporezivanje rada. Od ostalih pozitivnih učinaka važno je istaknuti i povećanje priuštivosti stanovanja lokalnom stanovništvu što je izrazito važno i za Hrvatsku gdje je nepriuštivo stanovanje velik problem. Temeljno pravo svakog čovjeka je pravo na "krov nad glavom" kako bi imao osjećaj sigurnosti i, na kraju krajeva, normalan život. Međutim, cijene nekretnina neprestano rastu zbog velikog rasta potražnje, a upravo bi se oporezivanjem vlasništva nad nekretninama ovaj problem barem djelomično ublažio. Hrvatska ima namjeru u svoj porezni sustav uvesti ovakav oblik poreza, međutim prethodno je potrebno odraditi vrlo zahtjevan administrativni posao i, uz to, upoznati javnost sa svim prednostima koje bi iz ovakvog oblika oporezivanja proizišle. Dosadašnji pokušaji uvođenja nisu se pokazali uspješnima budući da niti jedan nije zaživio zbog velikog otpora javnosti. Iz tog razloga kroz rad se analizirao trenutni stav građana o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina. Od postavljene tri hipoteze na početku rada, dvije su prihvaćene. Prva hipoteza pretpostavlja kako većina građana ima negativan stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina, te s obzirom na rezultate anketnog upitnika ista je prihvaćena. Od ukupnog broja od 114 ispitanih, njih 34,2%, izjasnilo se kako se „Izrazito protive uvođenju takvog poreza“, dok je 24,6% odgovorilo kako se „Uglavnom protivi uvođenju takvog poreza“, što pokazuje kako više od 50% ispitanih ima negativan stav o uvođenju navedenog poreza. Kako bi se dodatno potkrijepili rezultati, analiziran je utjecaj spola, obrazovanja i mjesta stanovanja na stav prema uvođenju poreza. Rezultati hi-kvadrat testova pokazali su kako postoji značajna razlika u stavovima žena i muškaraca po pitanju uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina. Iako se i muškarci i žene većinski protive oporezivanju vlasništva nekretnina, muškarci su pesimističniji po pitanju uvođenju poreza u odnosu na žene. U pogledu obrazovanja, rezultati pokazuju kako nema značajne razlike o stavu prema oporezivanju vlasništva nekretnina bez obzira na to jesu li ispitanici visokoobrazovani ili imaju srednju

stručnu spremu, te se i jedni i drugi jednako protive uvođenju navedenog poreza. Obzirom da većina Hrvatskih građana živi u vlastitoj nekretnini, ispitano je utječe li na njihov stav činjenica žive li u vlastitoj nekretnini ili u najmu. Iznenadujuće, ali i jedni i drugi su jednako skeptični po pitanju poreza na vlasništvo nekretnina, iako bi se očekivalo kako će ispitanici koji posjeduju nekretninu više se protiviti obzirom da bi ih porez izravno pogodio. Druga hipoteza također je prihvaćena, a ona pretpostavlja kako građani smatraju da će uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dovesti do pada cijena nekretnina. Obzirom na rezultate anketnog upitnika, više od 50% ispitanih složilo se s tom tvrdnjom, iako je velik broj i neodlučnih ispitanika (njih 26.3%). Promotri li se rezultati po spolu, uočeno je kako su muškarci više prihvatili tezu o padu cijena nekretnina kao posljedicu poreza, dok su ispitanice većinski neodlučne. Također, Pearsonovim testom korelacije utvrđena je i pozitivna korelacija između stava o smanjenju cijena nakon uvođenja poreza i stava o dugoročnim pozitivnim utjecajima istog poreza na tržište nekretnina u cijelosti, što pokazuje kako ispitanici uviđaju određene pozitivne strane poreza na vlasništvo nekretnina, što bi se moglo uzeti u obzir prilikom idućeg pokušaja najave poreza. Treća hipoteza, koja pretpostavlja kako građani sa višim dohotkom protive se uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina u većoj mjeri u odnosu na građane sa nižim dohotkom, nije prihvaćena. Za dokazivanje hipoteze korišten je Kruskal-Wallis test kako bi se utvrdilo postoji li značajna razlika u rangovima u stavu ispitanika o porezu na vlasništvo nekretnina s obzirom na dohodak ispitanika. Rezultat testa dokazao je kako ne postoji statistički značajna razlika u rangovima stavova ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina s obzirom na njihov dohodak, samim time hipoteza je odbačena. Temeljem cjelokupnih rezultata i analiza očito je kako građani i dalje relativno negativno reagiraju na mogućnost uvođenja poreza na nekretnine, međutim postoje određene naznake kako bi uz određene promjene određeni dio njih mogao promijeniti svoje mišljenje. Takav zaključak može se izvući iz činjenice kako je četvrtina ispitanika odgovorilo neutralno na pitanje podržavaju li uvođenje poreza, odnosno niti podržava niti ne podržava tu tvrdnju njih 25.4%, većina njih uviđa i određene pozitivne strane poput pada cijena nekretnina kao posljedicu uvođenja poreza, te je utvrđena povezanost pozitivnog stava o porezu i informiranosti o pozitivnim utjecajima istog. Pokazatelj je to kako se, uz dodatne napore i bolju informiranost građana, može stvoriti relativno pozitivno ozračje o temi koja je delikatna i negativno percipirana.

LITERATURA

- Bujang, A. A., Zarin, H.A. & Jumadi, N. (2010) The relationship between demographic factors and housing affordability. *Malaysian Journal of Real Estate*, 5(1), 49.-58., https://www.academia.edu/516599/THE_RELATIONSHIP_BETWEEN_DEMOGRAPHIC_FACTORS_AND_HOUSING_AFFORDABILITY
- Bahl (2009.): Property tax reform in developing and transition countries. Fiscal Reform and Economic Governance Project. United States Agency for International Development
- Case, K.E., Shiller, R.J. (2004). Is there a bubble in the housing market? , *Cowles foundation for research in economics yale university*, <http://www.econ.yale.edu/~shiller/pubs/p1089.pdf>
- Caturianas, D., Lewandowski, P., Sokołowski, J., Kowalik, Z., & Barcevičius, E. (2020). Policies to ensure access to affordable housing, *European Parliament*, [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU\(2020\)652729_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)
- DZS (2023). Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2022, <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/>
- European Commission (2022.): Property taxes, <https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2023-04/Property-taxes.xlsx>
- European Central Bank (2017.): Housing and the tax system: how large are the distortions in the euro area?, <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp2087.en.pdf>,
- European Commission (2019.): Housing taxation: A new database for Europe, Sevilla, Spain, European Commission 2019., <https://joint-research-centre.ec.europa.eu/publications/housing-taxatio>,
- Grdešić, M. (2022). Tko podržava uvođenje poreza na nekretnine u Hrvatskoj?. *Društvena istraživanja*, 31 (3), 493-515. <https://doi.org/10.5559/di.31.3.06>
- Henjak, A. (2007). Values or interests: Economic Determinants of Voting Behavior in the 2007 Croatian Parliamentary Elections. *Politička misao*, 44 (5), 71-90., <https://hrcak.srce.hr/26401>
- Hrvatska enciklopedija (2022.): Imovina, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=27186>,
- IAAF (2012.): Standard of Mass Appraisal of Real Property, *International Association of Assessing Officers*, Kansas City
- Ius-Info (2014., 3.siječnja): "U Sloveniji od ove godine porez na nekretnine", *Ius-info*, <https://www.iusinfo.hr/aktualno/dnevne-novosti/17388>,

- Iversen, T., & Soskice, D. (2001). An asset theory of social policy preferences. *American Political Science Association*, 95(04):875 - 893., https://www.researchgate.net/publication/231901286_An_Asset_Theory_of_Social_Policy_Preference
- Jiang (2022). *The impact of property tax on house prices -Theoretical analysis based on the supply and demand model and the four-quadrant rule*, School of International Trade and Economics, University of International Business and Economics, Beijing, China, 100020, (390.r-399.)
- Kesner-Škreb, M. (2002). Pravednost poreza. *Financijska teorija i praksa*, 26(3), 713-715., <https://hrcak.srce.hr/file/9044>
- Kesner-Škreb, M (2009.): Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina, *Newsletter Instituta za javne financije br. 46*
- Kesner-Škreb, M. (2012). Mnogo vike nizašto-tri pitanja o porezima na nekretnine. *Newsletter: povremeno glasilo Instituta za javne financije*, 14(66), 1-7.
- Kordić, G., Podborkić, R. (2010): Oporezivanje imovine: hrvatska praksa i europska iskustva. *Ekonomski misao i praksa*, (1), 105-120
- Kovač, N. (2018). Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj. *Paragraf*, 2(1), 247-260
- Kukić, N. i Švaljek, S. (2012). Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj. *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 22 (132), 49-91., <https://hrcak.srce.hr/91387>
- Ministarstvo financija (2022). Nacrt proračunskog plana Republike Hrvatske za 2023. godinu, Ministarstvo financija, <https://vlada.gov.hr/UserDocImages/2016/Sjednice/2022/Listopad/159%20sjednica%20VRH/159%20-%202%20Nacrt%20prora%C4%8Dunskog%20plana.pdf>
- Mostafa, A., Wong, F. K., & Hui, C. M. (2006). Relationship between housing affordability and economic development in mainland China—Case of Shanghai. *Journal of urban planning and development*, 132(1), 62-70., https://www.researchgate.net/publication/273435957_Relationship_between_Housing_Affordability_and_Economic_Development_in_Mainland_China-Case_of_Shanghai
- Narodne novine (2010.): Ustav Republike Hrvatske, NN 85/2010, https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2010_07_85_2422.html
- Narodne novine (2018.): Zakon o izmjeni Zakona o porezu na promet nekretnina, NN 106/2018 https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_11_106_2060.html

- Nikolić N., (2022): Porez na dodanu vrijednost, Ekonomski fakultet Split, *nastavni materijal za kolegij Porezni menadžment za akad. god. 2021./2022.*
- Nikolić N., (2022): Porez na dohodak, Ekonomski fakultet Split, *nastavni materijal za kolegij Porezni menadžment za akad. god. 2021./2022.*
- OECD (2022.): Tax on property, <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>
- Porezna uprava (2004.): Porezne olakšice za namjenske stambene kredite, https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Lists/mislenje33/Display.aspx?id=17962,
- Rašić Bakarić, I. (2014). Osnovne značajke poreza na nekretnine: njegova primjena u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama Europske unije. *Ekonomski pregled*, 65(5), 385-415. <https://repozitorij.eizg.hr/en/islandora/object/eizg:143>
- Rimac Smiljanić, A (2005). Financing of the Residential Real Estate: The Case of Croatia. u (ur. B. Crnjak), Proceedings of the Sixth International Conference on Enterprise in Transition 2005, Faculty of Economics Split, ISBN 953-6024-70-5.
- Rimac Smiljanić., A. (2010). Asset Price Boom/Bust, Credit Cycles and Financial Stability, *The Business Review*, Cambridge, 15 (10), 296-304
- Rimac Smiljanić., A. (2011). Asset Prices Boom & Bust Cycles: Methodology and Key Features, *The Business Review*, Cambridge, 17 (1), 185-192
- Rimac Smiljanić, A. (2012). Utjecaj makroekonomskog okruženja na percepciju sustavnog rizika za vrijeme rasta cijena imovine, u *Financijska tržišta i institucije Republike Hrvatske u procesu uključivanja u Europsku uniju* (ur. Prohaska, Dimitrić, Blažević), Ekonomski fakultet Rijeka, Rijeka, 149. -168.
- Rimac Smiljanić., A. (2021): „Trebali li nam porez na nekretnine?“, stručno izlaganje na okruglom stolu „Porez na nekretnine“, 14. simpozij ovlaštenih inženjera geodezije pod nazivom "Žene u geodeziji", Opatija, 4.-7. studenog 2021.
- Rodriguez-Vives, M. (2021). An overview of the taxation of residential property: is it a good idea? *Public Sector Economics*, 45 (2), 283-303. <https://doi.org/10.3326/pse.45.2.5>
- Smiljanić, A.R., Perić, B.Š. (2022). Foreign-Owned Banks and Real Estate Markets in Croatia: A Panel Data Analysis, u: Olgic Draženović, B., Buterin, V. & Suljić Nikolaj, S. (Ur.) *Real and Financial Sectors in Post-Pandemic Central and Eastern Europe. Contributions to Economics.* Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-99850-9_5
- Šimović, H., Blažić, H., & Štambuk, A. (2014). *Perspectives of tax reforms in Croatia: expert opinion survey.* *Financial theory and practice*, 38(4), 405-439., <https://hrcak.srce.hr/136274>

- UNHABITAT (2013.): Property tax regimes in Europe, <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Property%20Tax%20Regimes%20in%20Europe.pdf>,
- Wieser, R. and Mundt, A. (2014). "Housing subsidies and taxation in six EU countries: Trends, structures and recent measures in the light of the global financial crisis", *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 7 No. 3, pp. 248-269. <https://doi.org/10.1108/JERER-01-2014-0006>
- World Bank Group (2020.): Property Tax Diagnostic Manual, Washington, <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/34793/150373.pdf?sequence=1&isAllowed=y>,
- Wyatt, P. (2007): Property Valuation in an Economic Context, *Blackwell Publishing*, Oxford
- Zvynis K. (2020.): Real property taxes in Europe, <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-in-europe-2020/>
- Žunić Kovačević, N. (2012). Porezni izdaci u sustavima imovinskih poreza: poredbenopravna rješenja. *Skrivena javna potrošnja: sadašnjost i budućnost poreznih izdataka: zbornik radova s konferencije*, 207-219., https://www.researchgate.net/profile/Natasa-Zunic-Kovacevic/publication/268603173_Porezni_izdaci_u_sustavima_imovinskih_poreza_poredbe_npravna_rjesenja/links/57d689f108ae6399a3955f46/Porezni-izdaci-u-sustavima-imovinskih-poreza-poredbenopravna-rjesenja.pdf,

POPIS TABLICA

Tablica 1. Ispitanici po spolu	21
Tablica 2. Ispitanici prema dobi.....	21
Tablica 3. Ispitanici prema stupnju obrazovanja	22
Tablica 4. Ispitanici prema radnom statusu	23
Tablica 5. Ovisnost spola ispitanika i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.....	24
Tablica 6. Stav muških ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina	25
Tablica 7. Stav ženskih ispitanika o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina.....	26
Tablica 8. Ovisnost stupnja obrazovanja i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina	26
Tablica 9. Ispitanici s obzirom na način stanovanja i izneseni stav o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina	27
Tablica 10. Ovisnost mjesta stanovanja (vlastita ili iznajmljena nekretnina) i stava o uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina	28
Tablica 11. Korelacija stava o uvođenju poreza i informiranosti o negativnim utjecajima poreza.....	30
Tablica 12. Korelacija stava o uvođenju poreza i informiranosti o pozitivnim utjecajima poreza.....	31
Tablica 13. Ovisnost spola ispitanika i stava o smanjenju cijena nekretnina nakon uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina.....	33
Tablica 14. Stav muških ispitanika o smanjenju cijena nekretnina po uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina	33
Tablica 15. Stav ženskih ispitanika o smanjenju cijena nekretnina po uvođenju poreza na vlasništvo nekretnina	34
Tablica 16. Frekvencije odgovora ispitanika na tezu "Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržišta nekretnina u Hrvatskoj"	35
Tablica 17. Korelacija stava ispitanika o padu cijena nekretnina nakon uvođenja poreza i stava o dugoročnim pozitivnim utjecajima istog poreza	36
Tablica 18. Ispitanici s obzirom na stav o uvođenju poreza i dohodak	37
Tablica 19. Korelacija stava o uvođenju poreza i dohotka ispitanika	38
Tablica 20. Rangovi stavova ispitanika s obzirom na njihov dohodak.....	39
Tablica 21. Kruskal-Wallis test za treću hipotezu	39

POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA

Grafički prikaz 1. Usporedba udjela imovinskih poreza u BDP-u Slovenije i Italije sa zemljama OECD-a (%).....	11
Grafički prikaz 2. Udio imovinskih poreza u BDP-u Hrvatske.....	12
Grafički prikaz 3. Odgovori ispitanika na pitanje "Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj? "	24
Grafički prikaz 4. Odgovor ispitanika na pitanje žive li u vlastitoj nekretnini ili u najmu	27
Grafički prikaz 5. Odgovori ispitanika na tvrdnju "Smatram se dovoljno informiranim/om o mogućim pozitivnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina."	29
Grafički prikaz 6. Odgovori ispitanika na tvrdnju "Smatram se dovoljno informiranim/om o mogućim negativnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina."	29
Grafički prikaz 7. Odgovor ispitanika o tvrdnji „Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina."	32

SAŽETAK

Porezni nameti oduvijek su percipirani negativno od strane poreznih obveznika, a posebno je to slučaj kada se radi o oporezivanju imovine. Hrvatska unutar svog poreznog sustava ima određene oblike poreza na imovinu, međutim porez na vlasništvo nekretnina još nije zaživio, većinski zbog otpora javnosti. Cilj ovog rada je prikazati kako građana Republike Hrvatske trenutno percipiraju uvođenje takvog oblika poreza. Anketni upitnik, koji je korišten kao instrument istraživanja, pokazao je kako građani i dalje imaju negativan stav o uvođenju navedenog poreznog oblika, neovisno o tome kolikim dohotkom raspolažu i žive li u vlastitoj nekretnini ili najmu. S druge strane, uočeno je kako građani uviđaju i postojanje određenih pozitivnih utjecaja ovog poreza na tržište nekretnina, kao na primjer pada njihovih cijena koje su na vrlo visokim razinama duži niz godina.

Ključne riječi: nekretnine, oporezivanje vlasništva, percepcija građana

SUMMARY

Tax levies have always been perceived negatively by taxpayers, and this is especially the case when it comes to property taxation. Within its tax system, Croatia has certain forms of property taxes; however, the tax on property ownership has yet to take off, primarily due to public resistance. This paper aims to show how the citizens of the Republic of Croatia currently perceive the introduction of such a form of tax. The survey, which was used as a research instrument, showed that citizens still have a negative attitude towards introducing the mentioned tax form, regardless of their income and whether they live on their property or rent. On the other hand, it has been observed that citizens perceive specific positive effects of this tax on the real estate market, such as the drop in their prices, which have been at very high levels for several years.

Key words: real estate, ownership taxation, citizens' perception

PRILOG 1 - ANKETNI UPITNIK

1. Kojeg ste spola?

Muško

Žensko

2. Koliko imate godina?

18-21

22-25

26-30

30-40

40-50

50 i više

3. Vaš stupanj obrazovanja?

Završena osnovna škola

Završena srednja škola

Završen preddiplomski studij

Završen diplomski studij

4. Vaš radni status je:

Zaposlen

Nezaposlen

Umirovljenik

Student

5. Živate u:

Stanu/kući u Vašem vlasništvu

Iznajmljenom stanu/kući

6. Imate li u vlasništvu druge nekretnine (nekretnine koje ne koristite za primarno stanovanje)?

Da

Ne

7. Ostvaruje te li dohodak od najma nekretnina?

Da

Ne

8. Koliki je Vaš mjesečni dohodak?

300-500 eura

500-800 eura

800-1000 eura

1000-2000 eura

više od 2000 eura

9. **Podržavate li uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina u Hrvatskoj? (Porez na vlasništvo nekretnina podrazumijeva plaćanje određenog iznosa poreza na nekretnine koje su u vašem vlasništvu.)**

Izrazito se protivim uvođenju takvog poreza

Uglavnom se protivim uvođenju takvog poreza

Uglavnom podržavam uvođenje takvog poreza

Izrazito podržavam uvođenje takvog poreza

10. **Smatrate li da bi Vas uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina izravno pogodilo?**

Sasvim sigurno ne bi

Vjerojatno ne bi

Možda, nisam siguran/sigurna

Vjerojatno bi

Sasvim sigurno bi

11. **Smatrate li kako bi navedeni porez previše opteretio Vaš kućni budžet?**

Sasvim sigurno ne bi

Vjerojatno ne bi

Možda, nisam siguran/sigurna

Vjerojatno bi

Sasvim sigurno bi

12. **Pojedinac koji posjeduje jednu ili više nekretnina trebao bi moći plaćati porez na njih?**

Sasvim sigurno ne bi

Vjerojatno ne bi

Možda, nisam siguran/sigurna

Vjerojatno bi

Sasvim sigurno bi

13. **Smatrate li kako bi navedeni porez smanjio udio nekretnina bez namjene, tj. povećao broj dostupnih nekretnina za prodaju/najam?**

Sasvim sigurno ne bi

Vjerojatno ne bi

Možda, nisam siguran/sigurna

Vjerojatno bi

Sasvim sigurno bi

14. **Smatrate li kako bi se uvođenjem poreza na vlasništvo nekretnina rasteretilo oprezivanje dohotka, tj. kako bi se smanjio iznos poreza na dohodak koji trenutno plaćate?**

Sasvim sigurno ne bi

Vjerojatno ne bi

Možda, nisam siguran/sigurna

Vjerojatno bi

Sasvim sigurno bi

15. **Smatram se dovoljno informiranim/om o mogućim pozitivnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina?**

Uopće se ne slažem

Uglavnom se ne slažem

Niti se slažem niti se ne slažem

Uglavnom se slažem

Potpuno se slažem

16. **Smatram se dovoljno informiranim/om o mogućim negativnim utjecajima poreza na vlasništvo nekretnina?**

Uopće se ne slažem

Uglavnom se ne slažem

Niti se slažem niti se ne slažem

Uglavnom se slažem

Potpuno se slažem

17. **Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina utjecalo bi na smanjenje cijena nekretnina?**

Uopće se ne slažem

Uglavnom se ne slažem

Niti se slažem niti se ne slažem

Uglavnom se slažem

Potpuno se slažem

18. **Ovakav oblik poreza bio bi pravedan tj. više bi opteretio bogatije građane?**

Uopće se ne slažem

Uglavnom se ne slažem

Niti se slažem niti se ne slažem

Uglavnom se slažem

Potpuno se slažem

Ne znam

19. Uz odgovarajuće porezne olakšice porez na vlasništvo nekretnina bio bi prihvatljiv

Uopće se ne slažem

Uglavnom se ne slažem

Niti se slažem niti se ne slažem

Uglavnom se slažem

Potpuno se slažem

20. U nastavku za svaku navedenu tvrdnju odaberite brojeve od 1 do 5 pri čemu brojevi imaju sljedeće značenje:

1. Uopće se ne slažem

2. Uglavnom se ne slažem

3. Niti se slažem niti se ne slažem

4. Uglavnom se slažem

5. U potpunosti se slažem

- I. Oporezivanje vlasništva nekretnina pozitivno će utjecati na standard građana
- II. Oporezivanje vlasništva nekretnina je bespotrebno jer već postoji dovoljan broj poreznih nameta
- III. Vlast nije dovoljno odlučna za uvođenje ovakvog poreza
- IV. Država bi trebala više oporezivati građane sa više nekretnina u posjedu
- V. Trebalo bi mijenjati poreznu strukturu te manje oporezivati dohodak, a više imovinu, što bi uključivalo i uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina
- VI. Porez na vlasništvo nekretnina bi bila bolja opcija od komunalne naknade koja se trenutno plaća
- VII. Lokalni proračun, a samim time i lokalna zajednica, imali bi velike koristi od uvođenja poreza na vlasništvo nekretnina
- VIII. Porez na vlasništvo nekretnina bio bi prepreka za ulaganje u nekretnine
- IX. Porez na vlasništvo nekretnina utjecao bi na povećanje pristupačnosti nekretnina u Hrvatskoj
- X. Uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina dugoročno bi imalo pozitivan učinak na tržište nekretnina u Hrvatskoj